



## Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città p.20

## Accordo UNI-ANACI per una cultura della normazione p.38

## Riflessioni di primavera p.59

## Il fabbisogno termico di energia termica utile p.44

Direttiva Ascensori e contratti di locazione **inserto** <

# La sicurezza non è un optional!



Gli obblighi in tema di sicurezza da parte dell'amministratore di condominio hanno una triplice valenza: sicurezza del condominio inteso come luogo di vita, condominio come luogo di lavoro e sicurezza nel condominio in relazione al rapporto con terzi.

In capo all'amministratore nuove responsabilità e continui aggiornamenti per tutelare i diritti delle persone e delle parti comuni dell'edificio. **Eurocert** è l'interlocutore ideale per adempiere agli obblighi di legge perché... **la sicurezza non è un optional!**

"**2017 anno della sicurezza in condominio**" è la nuova iniziativa targata **Eurocert** per promuovere l'educazione e la formazione in tema di sicurezza come nuova consapevolezza dell'amministratore immobiliare al fine di migliorare la qualità e la sicurezza della vita in condominio.



aiaci  
associazione italiana  
amministratori di  
condomini e immobili



anno XXII - numero **213**  
aprile 2017

#### Amministrare immobili

Organo ufficiale dell'ANACI  
Pubblicazione periodica mensile  
registrata presso il Tribunale di Roma  
n. 471 del 22.11.2005

**Direttore editoriale** - Francesco Burrelli  
**Direttore responsabile** - Francesco Burrelli

**Comitato di redazione** - Gian Vincenzo Tortorici, Edoardo Riccio, Cinzia Gonzaga, Gianni Masullo, Antonio Pazonzi, Enza Di Marco, Francesco Venunzio

#### Progettazione e Realizzazione grafica



info@fvconsulting.it

**Impaginazione** - Lorenzo Rapparini

**Stampa** - STCC Vicolo della Guardiola, 22  
Roma

Poste italiane spa  
spedizione in abbonamento postale 70%  
dcb Roma



**Sede, direzione e redazione ANACI**  
Via Cola di Rienzo 212,  
00198 Roma - Tel. 063214963  
www.anaci.it - anaci@anaci.it

**La Segreteria Nazionale**  
è aperta tutti i giorni:  
dalle ore 9.00 alle 13.00  
dalle ore 14.00 alle 18.00

**La Segreteria Nazionale**  
risponde telefonicamente tutte le mattine  
dalle ore 9.00 alle 13.00



Vuoi acquistare o realizzare spazi pubblicitari  
su Amministrare Immobili?  
Affidati all'esperienza della Francesco  
Venunzio Communication

Via Cleto Tomba, 22 - 40127 Bologna  
Tel. 051/6217386 - Fax. 051/6215872  
www.francescovenunzio.com  
info@francescovenunzio.com

## L'EDITORIALE

p.4

### La responsabilità giuridica dell'amministratore condominiale per l'insidia non tutelata

p.7

di Giulio Benedetti

### Disattivazione della corrente elettrica al condomino moroso

p.12

di Alberto Celeste

### Le liti nel condominio

p.16

di Gian Vincenzo Tortorici

### Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città

p.20

di Ufficio Comunicazione ANACI

### Riscossione

p.34

di Alessandra Rizzelli

### Processo tributario e C.T.U.

p.36

di Maurizio Villani

### Accordo UNI-ANACI per una cultura della normazione

p.38

### Individuazione del titolare effettivo del conto corrente intestato agli enti condominiali

p.49

### Riflessioni di primavera

p.59

di Ufficio Stampa ANACI

### La nuova filiera delle energie rinnovabili

p.60

di Ufficio Comunicazione Finco

### Boschi E.ON per i condomini ANACI

p.62

di Ufficio Stampa ANACI

## RASSEGNA STAMPA

p.64

### ABITARE BIOTECH Energia - Efficienza energetica: certificazione ed etichette

p.70

di Annalisa Galante

### LEGISLAZIONE TECNICA Il fabbisogno termico di energia termica utile

p.72

di Antonio Claudio Lucchesi

### LEGISLAZIONE TECNICA Il fabbisogno energetico

p.74

di Edoardo Riccio

### INVENZIONI CULTURA E STORIA Archimede di Siracusa

p.76

di Francesco Burrelli





Italia

**Scegli la certezza.  
Aggiungi valore.**

# Diventa un amministratore di condominio certificato TÜV Italia

Un marchio che attesta competenza e professionalità.

[www.tuv.it/tei](http://www.tuv.it/tei)

La certificazione della figura dell'amministratore di condominio da parte di un ente terzo indipendente è una garanzia sia per il mercato che per il professionista, perché ne attesta competenza, professionalità ed una formazione continua.

TÜV Italia vanta un'esperienza pluriennale nella certificazione di questa figura professionale con più di 350 certificati emessi e, oltre ad aver partecipato al tavolo UNI, oggi è l'unico ente accreditato per il rilascio di certificazioni in accordo alla nuova norma UNI 10801:2016.

## Requisiti necessari per raggiungere la certificazione di amministratore di condominio

Istruzione	Diploma di scuola secondaria di secondo grado <sup>1</sup>
Formazione	Corso di formazione ai sensi del DM 140/2014 (72 ore o 15 ore in base all'anno di inizio dell'attività)
Esperienza	5 anni di esperienza continuativa in amministrazione condominiale

<sup>1</sup> In assenza del titolo di studio, l'amministratore deve dimostrare di svolgere l'attività in accordo alla normativa vigente.

## Iter di certificazione

Il processo di valutazione per il raggiungimento della certificazione prevede le seguenti fasi:



L'esame di certificazione è composto da due prove:

- prova scritta con 40 domande a risposta multipla;
- prova orale individuale composta da 4 domande.

TÜV Italia prevede un esame ridotto (solo prova orale) per chi è in possesso di certificazione accreditata rilasciata da altri enti di certificazione.

Il contratto per la certificazione ha validità triennale con tacito rinnovo ed è vincolato al rispetto delle condizioni richieste dallo schema per il suo mantenimento.



### Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

- Modulo di richiesta di certificazione (C01ACI);
- copia di pagamento delle quote di "Apertura pratica e analisi documentale" e di "Partecipazione esame" (IBAN: IT 34 J 03069 32934 000018978166);
- fotocopia del documento d'identità in corso di validità;
- curriculum vitae firmato;
- copia del titolo di studio (o autodichiarazione);
- attestato del corso di aggiornamento o del corso iniziale ai sensi del DM 140/2014;
- evidenze documentali a dimostrazione di esercitare in maniera continuativa l'attività di amministrazione condominiale da almeno 5 anni dalla richiesta di certificazione.

Ad esempio: registro dell'Agenzia delle Entrate, verbali di assemblea, codice fiscale del condominio, lettere di referenza, ecc.

La documentazione deve essere inviata almeno 15 giorni prima della data della sessione d'esame per email ([info@tuvcertificazionepersonale.it](mailto:info@tuvcertificazionepersonale.it)) oppure tramite il sito [www.wetransfer.com](http://www.wetransfer.com)

**Costo della certificazione per i soci ANACI**  
€ 250+IVA (come da convenzione TÜV Italia/ANACI).

### Sessioni di esame di certificazione TÜV Italia organizzate da ANACI

Date	Sedi
01/06/2017	Milano
16/06/2017	Trento
07/07/2017	Milano
08/07/2017	Bologna
14/07/2017	Bari
15/07/2017	Napoli
21/07/2017	Pescara
22/07/2017	Savona
23/09/2017	Catania
28/09/2017	Sardegna
06/10/2017	Firenze
28/10/2017	Pisa
04/11/2017	Brescia

#### Per informazioni:

Elisa Restani [elisa.restani@tuv.it](mailto:elisa.restani@tuv.it) - Tel. (dir.) 051 2987.422



## La solidarietà associativa

Generalmente si intende una forma di impegno etico - sociale a favore di altri, ed indica un atteggiamento di benevolenza e comprensione che si manifesta esprimendo uno sforzo attivo e gratuito, proteso a venire incontro alle esigenze e ai disagi di qualcuno che abbia bisogno di un aiuto. Con il nostro atteggiamento manifestiamo la disposizione di ogni persona di far nascere risposte emotive, sentimentali e comportamentali, determinate dall'ambiente familiare, sociale, lavorativo e associativo in cui operiamo. I nostri atteggiamenti possono rappresentare una delle espressioni di maggior interesse per la psicologia sociale sin dalle sue origini, spiegando così l'atteggiamento come una tendenza psicologica che viene espressa valutando una particolare entità con un specificato grado di favore o sfavore. La predisposizione psicologica mette in evidenza il fatto che gli atteggiamenti rappresentano un aspetto non stabile nel tempo che influisce sul comportamento coinvolgendo spesso le relazioni interpersonali, le particolari scelte di vita o il modo di essere. Inoltre esso si basa sempre su una valutazione dichiarata ad uno specifico contesto. La benevolenza non è in generale voler bene all'altro, né un tentativo di provare affetto dell'altro, ma è vedere il bene in ogni cosa, vedere Dio all'opera in ogni persona, in quanto Lui è tutto in tutti. Ma oggi ha senso parlare di benevolenza, di bonarietà o amicizia? Viviamo in un mondo in cui la violenza, il disfacimento e l'egoismo toccano deviazioni e cambiamenti di direzione, che erano un tempo impensabili. Esporre una riflessione sulla benevolenza ai responsabili di ingiustizie sarebbe come seminare in mezzo al mare, o come spiegare la "verità" a Ponzio Pilato. Tutti costoro di fronte alla sfida di vivere la benevolenza potrebbero al più reagire con un "comprensivo sorriso". Proporarla invece a chi, impotente, è costretto ad assistere alla distruzione di tutto quello che è vero, nobile, giusto, puro, piacevole, rispettato, potrebbe apparire addirittura un atto irrispettoso quanto inutile. Tuttavia, vivere la benevolenza è una sfida per tutti e vuole essere infatti, una provocazione per gli uni e un'esortazione per gli altri; cercando di provocare e non per infastidire ma anzi, al contrario, per stimolare a una sana gelosia, ricordando la pace, l'onestà, l'altruismo e quanti ancora percepiscono la nostalgia delle

cose vere della vita. D'altra parte vuole anche stimolare chi, per natura, è benevolente, a restare saldo nei suoi pensieri e nelle sue azioni esprimendo, con l'atteggiamento, ciò che ogni persona è disposta a fare e si può esprimere sia in termini verbali che comportamentali, in modo temporaneo o permanente. Oggi c'è una sfida ideologica che è contro ogni significato e l'uomo è stato abituato, per un condizionamento individualista, a pensarsi in competizione e non in concordia con gli altri. Permane, tuttavia, la consapevolezza di un valore dei comportamenti che può essere misurato soltanto dall'accettazione, nella propria vita quotidiana, dell'altro come significato di quel che siamo. L'invito è quello di vivere a oltranza quei sentimenti di equità, di comprensione, di compartecipazione e di condivisione, che rendono la vita piacevole e degna di essere vissuta. L'inizio di tutto questo avviene prendendo coscienza che anche noi siamo "l'altro" e che dobbiamo mostrargli rispetto, mettendoci un po' di gentilezza con chi ci vede come "l'altro" da sé. Non si tratta allora di proporre un metodo, o una pratica per diventare benevoli, né basta confrontare la benevolenza cristiana con quella di altre correnti religiose, come quelle orientali. È l'esito di una trasformazione generata dal bisogno innato che ognuno ha dell'"altro". L'uomo tende ad acquisire in proprietà tutto ciò che è esterno a lui e che gli possa essere utile: lo stesso atteggiamento ripropone nei confronti delle persone con le quali si vincola e si unisce ma non per ricavarne un vantaggio ma "come quelle in compagnia delle quali egli può godere di vantaggi che gli prestano le cose", instaurando così quella comunione dei beni che costituisce il vincolo di società: "la relazione di proprietà ha per base l'utilità della persona che si lega alle cose. Il legame di società ha per base la benevolenza scambievole delle persone che si legano insieme", per procurarsi un bene a vantaggio di tutti i membri della società che assieme costituiscono quell'unità, la persona morale, della quale gli individui sono singole parti. Fondamento della benevolenza nel dovere sociale è la giustizia. Platone affermava che "senza giustizia non potrebbe sussistere neppure una società di ladroni che si uniscono per spogliare i viandanti". Certo non è il senso di giustizia che porta a depredare i viandanti ma la giustizia è, invece, quella che tiene unita la società dei



ladroni che tra di loro mettono in atto una certa benevolenza che li porta, a difendersi e sostenersi reciprocamente. La benevolenza sociale è diversa dall'amicizia poiché l'amore per il bene comune non vale di per sé, ma è visto in funzione del proprio bene. Allora siamo convinti che una grande associazione sia costituita da una benevolenza associativa, che sfocia in amicizia e si trasforma in solidarietà, nel momento del bisogno quando l'associato necessita di aiuto, di assistenza, di sentirsi considerato, stimato, apprezzato, rendendosi conto di far parte di

una grande famiglia che riconosce esigenze ed è pronta a effettuare qualsiasi sacrificio per non fare mancare l'aiuto anche al più piccolo degli associati? Anche in un momento storico di grande crisi economica e finanziaria, nonché assenza di valori come la solidarietà e la sussidiarietà nei rapporti tra colleghi e "amici", almeno NOI dobbiamo essere convinti di far parte di una grande organizzazione a cui appartengono quei valori che ci fanno sentire di essere orgogliosi tutte le volte che disinteressatamente ci sentiamo dire "grazie". ♦



**ANACI**

## SI RICONOSCE SUBITO UN AMMINISTRATORE AL PASSO CON I TEMPI

ANACI organizza corsi di avviamento alla professione di amministratore di condominio e seminari di aggiornamento su tutto il territorio nazionale

**Un Amministratore ANACI...**

*il migliore investimento  
dopo la tua casa!*

Via Cola di Rienzo, 212 - 00198 Roma  
telefono 06 - 3215399 fax 06 - 3217165  
[www.anaci.it](http://www.anaci.it) - [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)



**MEDIANACI**  
FORMAZIONE E  
CONCILIAZIONE

Ente di formazione certificato ISO 9001:2008

# **IMBESTIALITO DA OFFERTE MOSTRUOSE.**

**Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.**

Per maggiori informazioni contatta  
il numero verde 800 089952 o scrivi a [info@unogas.it](mailto:info@unogas.it)



Libertà di scegliere.

[www.unogas.it](http://www.unogas.it)



# La responsabilità giuridica dell'amministratore condominiale per l'insidia non tutelata

**Nel caso di danno di cose in custodia, particolarmente ricorrente nei casi giurisprudenziali avvenuti all'interno del condominio, l'articolo 2051 del codice civile stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito.**

## - Il profilo civilistico di responsabilità da insidia.

Il fondamento della responsabilità extracontrattuale è quello dell'articolo 2043 del codice civile il quale, in ossequio ad una tradizione giuridica trimillenaria, stabilisce la responsabilità civilistica e l'obbligo di risarcire il danno per colui che ha cagionato con dolo o colpa ad altri un danno ingiusto. Tale regime, sia pur rispondente ad un alto principio di civiltà ovvero quello della responsabilità individuale, espone il danneggiato ad una serie di oneri probatori spesso di difficile attuazione: vale a dire che, al fine di vedersi riconoscere il diritto al risarcimento del danno, deve provare:

- \* il danno;
- \* il nesso di causalità tra il danno e l'operato dell'agente;
- \* l'ingiustizia del danno;
- \* la sussistenza dell'elemento soggettivo doloso o colposo nella condotta dell'agente.

La dottrina stabilisce che il legislatore, nelle ipotesi di responsabilità aggravata, per avvantaggiare la persona danneggiata, disciplina in maniera diversa e più grave per i soggetti che creano dei rischi, la problematica inerente l'individuazione del responsabile del danno. Nel caso di danno di cose in custodia, particolarmente ricorrente nei casi giurisprudenziali avvenuti all'interno del condominio, l'articolo 2051 del codice civile stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. In tali casi il legislatore presume che se fossero state adottate tutte le precauzioni, previste in particolare dalla norma-

tiva specialistica di sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, idonee ad evitare il danno, quest'ultimo non si sarebbe verificato. Pertanto è ritenuto responsabile chi aveva in custodia la cosa che ha provocato il danno, a meno che non venga provato il fatto di un terzo o uno specifico evento imprevedibile e inevitabile, estraneo alla cosa o al custode (Vedasi Manuale di diritto privato, Andrea Torrente e Piero Schlesinger, Milano, Giuffrè Editore, pagine 670 - 671).

La giurisprudenza ha così ridotto il margine della prova liberatoria per il danneggiante al punto di consentire l'affermazione per cui vige un regime di responsabilità oggettiva; a tal riguardo è sufficiente esaminare le seguenti massime.

- 1) "La responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste quando ricorrano due presupposti: un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della cosiddetta insidia o trabocchetto e l'imprevedibilità e l'invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza di questa situazione di pericolo, subisce un danno. (Nel caso trattato la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni riportati da un'inquilina di un edificio a seguito di una caduta causata da acqua piovana infiltratasi dalla finestra, ritenendo prevedibile l'evento, in quanto lo stesso si era verificato in un condominio e aveva coinvolto un'inquilina ivi abitante da anni e, quindi, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell'immobile). (C. Cass. civ, Sez. 3, Sent. n. 11592 del 13.5.2010, Rv. 613371)«.

- 2) « Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie, affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile." (C.Cass. Civ., Sez. 2, Sent. n. 15291 del 12.7.2011, Rv. 618637)»

- 3) « In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essendo sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto non rileva in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno. Ne consegue che il vizio di costruzione della cosa in custodia, anche se è ascrivibile al terzo costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del terzo danneggiato, non costituendo caso fortuito che interrompe il nesso eziologico, salva l'azione di rivalsa del danneggiante – custode nei confronti dello stesso costruttore. (Nel caso trattato la Suprema Corte, pur ribadendo il suddetto principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa la responsabilità del condominio custode per i danni assunti come arrecati dal cattivo funzionamento della rete fognaria condominiale, essendo rimasto accertato che lo stesso aveva dimostrato che l'evento dannoso si era verificato, in via esclusiva, per un vizio intrinseco della cosa, addebitabile unicamente alla società costruttrice che, nel caso specifico, si identificava con la stessa parte attrice quale proprietaria di alcuni immobili siti nel condominio convenuto in giudizio, da ritenersi, perciò, essa stessa responsabile nei confronti del condominio medesimo.). (C.Cass. Civ., Sez. 3, Sent. n. 26051 del 30.10.2008, Rv. 605339). »

#### **- La ricostruzione penale dell'obbligo di garanzia del condominio per gli infortuni**

Il fondamento dottrinario che attesta il dovere del datore di lavoro di tutelare l'integrità psico-fisica del lavoratore si trova in due articoli del codice civile e rispettivamente:

- l'art. 2086 (direzione e gerarchia nelle imprese) per cui: "L'imprenditore è il capo dell'impresa e da lui dipendono gerarchicamente i suoi collaboratori".
- l'art. 2087 (tutela delle condizioni di lavoro) per cui: "L'imprenditore è tenuto ad adottare nell'esercizio dell'impresa le misure che, secondo la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro."

Pertanto che il legislatore ritiene che all'interno dell'impresa esista un rapporto corrispettivo

per il quale se il datore di lavoro può ordinare l'esecuzione di prestazioni lavorative ai propri dipendenti, nell'ambito delle mansioni previste dal contratto, d'altra parte deve tutelare la loro sicurezza e salute secondo la migliore tecnica ed esperienza vigenti e validate dal modo tecnico e scientifico. Questo è il fondamento giuridico della costruzione dottrinale la quale individua nel datore di lavoro la titolarità di una posizione di garanzia nei confronti dei lavoratori dipendenti, che costituisca tra le due parti una posizione sinallagmatica di sicurezza, ovvero una relazione corrispettiva tra l'ordine gerarchico impartito dall'imprenditore e la sicurezza del dipendente, la quale è stata riconosciuta dalla giurisprudenza quale suo addebito fondamentale di responsabilità in caso di infortunio del dipendente .

A tal proposito si afferma:

- "Gli articoli 2086 e 2104 del codice civile che prevedono il potere gerarchico del datore di lavoro sul lavoratore devono essere interpretati alla luce del generale principio secondo cui ciascuna parte contrattuale può pretendere e deve fornire soltanto le prestazioni previste nel contratto. Ne consegue che, da un lato, i superiori gerarchici non possono richiedere prestazioni che siano chiaramente escluse dal contratto medesimo e che, dall'altro, il lavoratore, che non voglia attendere l'esito del giudizio in sede sindacale o giudiziaria, ha diritto di rifiutare prestazioni di tale tipo, correndo il rischio, conseguente a tale comportamento, di essere successivamente ritenuto responsabile di inadempimento qualora venga eventualmente accertata la legittimità dell'ordine disatteso. (C.Cass. Civ, sez. I, sent. n. 5463 del 8/6/1999)»;

La responsabilità penale dell'amministratore condominiale per gli infortuni incorsi ai lavoratori dipendenti è stata stabilita dalle seguenti pronunce giurisprudenziali:

-1) "La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art. 40 c.p. che stabilisce che "non impedire un evento che si ha l'obbligo di impedire equivale a cagionarlo". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo; detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato e, specificamente, da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata come è dal rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore." (C.Cass., Sez. 3, sent. n. 332

del 11.5.1967, ud. 24.2.1967 – C.Cass., Sez. 3, sent. N. 4676 del 14.3.1975, dep. il 14.4.1976).

-2) “L’amministratore di uno stabile, sia che operi per conto di un solo proprietario (persona fisica o giuridica), sia che agisca per conto di un condominio ha la titolarità dei poteri attinenti alla conservazione e alla gestione delle cose e dei servizi comuni fra i quali rientra anche quello di attivarsi per l’eliminazione di situazioni che possono potenzialmente causare la violazione del principio del “neminem laedere” e di provvedere o, quantomeno, riferirne al proprietario ; l’identificazione dei singoli obblighi in concreto incombenti sull’amministratore deve essere effettuata, sulla base delle norme legislative, statutarie o regolamentari, nelle singole fattispecie. (v C.Cass., sez. 4, sent. n. 6757 del 6.5.1983, dep. Il 14.7.1983).

-3) “La responsabilità penale dell’amministratore di condominio va ricondotta nell’ambito della disposizione (art. 40, secondo comma, c.p.) per la quale “non impedire un evento che si ha l’obbligo di impedire equivale a cagionarlo”. Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l’esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo; detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato e, specificamente, da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata come è dal rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l’amministratore.” (In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto configurabile a carico dell’amministratore di condominio un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava le parti comuni dell’edificio”. (C.Cass., Sez. 4, sent. n. 39959 del 23.9.2009, dep. Il 13.10.2009).

Per quanto riguarda la responsabilità penale dell’amministratore di condominio nel caso di infortunio avvenuto all’interno dello stesso ci si chiede se anche in materia penale possa valere una sorta di responsabilità oggettiva ed a tal riguardo deve osservarsi quanto segue.

Allorquando si commenta la responsabilità del datore di lavoro per gli infortuni incorsi al suo lavoratore dipendenti si afferma che il primo deve dare concreta attuazione al suo dovere, sancito dall’art. 2087 del codice civile, di assicurare al secondo ogni protezione la quale ne tuteli l’equilibrio psico – fisico. Pertanto deve formarlo ed informarlo sulla sua attività e sui rischi a cui è

sottoposto e deve dotarlo di attrezzature e di dispositivi di protezione individuale rispondenti alle norme di legge. Tuttavia ci si chiede fino a qual punto il datore di lavoro sia responsabile della condotta del lavoratore dipendente specialmente allorquando quest’ultimo compia attività imprudenti. E’ questo il tema riguardante l’attività abnorme del lavoratore di cui si è recentemente occupata la giurisprudenza (C.Cass. Pen., Sez. 4, sent. n. 3983, ud 1.12.2011, dep. il 31.1.2012). Il caso trattato riguardava l’infortunio incorso ad un operaio, in servizio presso una cava ed addetto ad un impianto di frantumazione, il quale mentre svolgeva l’attività di pulizia e di rimozione dei detriti nel locale sottostante il frantoio, in prossimità di un nastro trasportatore, scivolava a causa del terreno viscido e cadeva incastrandolo il braccio sinistro tra gli apparati del nastro e subiva l’amputazione dell’arto. Gli imputati, il direttore tecnico e responsabile della sicurezza ed il preposto, venivano condannati dalle Corti di merito, in quanto veniva loro mosso l’addebito di non avere informato correttamente il lavoratore sui rischi e di non avergli fornito indicazioni scritte e direttive in ordine alla corretta e sicura esecuzione dell’incarico e di avere consentito l’esecuzione dell’operazione in assenza di una griglia di protezione e di una fune per il blocco di emergenza dell’impianto.

Avanti alla Corte di legittimità la principale difesa degli imputati consisteva nell’affermare che la responsabilità dell’incidente era da ricercarsi esclusivamente nella condotta imprudente del lavoratore, il quale aveva svolto un’operazione di pulizia del nastro compiuta con il rullo in movimento e con l’ausilio di una pala e quindi del tutto abnorme, vietata e posta in essere arbitrariamente e volontariamente dall’esperto lavoratore, attività assolutamente imprudente che interrompeva il nesso causale.

La Corte di Cassazione respingeva l’assunto difensivo affermando quanto segue.

“Il ricorso è infondato. I gravami tentano in larga misura di sollecitare questa Corte alla riconsiderazione nel merito. Per ciò che attiene alle questioni rilevanti nelle presente sede di legittimità, rileva che la pronunzia impugnata ritiene provato, alla luce delle dichiarazioni della persona offesa e dello stato dei luoghi, che il lavoratore, mentre si occupava delle operazioni di pulizia del nastro trasportatore, riposizionando il materiale sullo stesso nastro scivolava sul terreno sdruciolevole e cadeva sull’apparato in movimento che gli amputava l’arto superiore all’altezza dell’avambraccio. Si considera altresì che il dispositivo di sicurezza consistente in una fune, utile per bloccare l’impianto, era disattivato; e che inoltre il carter

di protezione del nastro era stato rimosso e posto in un angolo con collocate sopra delle lattine di vernice. Si aggiunge che il lavoratore ha categoricamente escluso che fossero presenti cartelli che ponevano il divieto di effettuare le operazioni di pulizia con gli ingranaggi dell'impianto in movimento e di non aver ricevuto alcuna specifica istruzione in tal senso.

La sentenza richiama la giurisprudenza che pone a carico del datore di lavoro l'obbligo di tutelare il lavoratore anche in relazione ai suoi eventuali comportamenti neglienti. Se ne inferisce che anche nel caso in cui il lavoratore sia esperto e ponga in essere un'azione avventata, forse fidandosi della sua esperienza, si configura la responsabilità del garante (vale a dire che ricorre il principio di imputabilità del datore di lavoro negligente della cosiddetta "doppia colpa"). Invero nel caso di specie, anche a voler accedere alla tesi difensiva secondo cui la vittima provvedeva alla pulizia del frantoio in movimento utilizzando una pala di legno, si ritiene che l'infortunio determinato da errore del lavoratore che abbia prestato il consenso ad operare in condizioni di pericolo non esclude la responsabilità del garante. D'altra parte si pone in luce che il dispositivo di blocco di si-

curezza era disattivato e si è dunque in presenza della mancata doverosa predisposizione di misure di sicurezza volte a prevenire l'evento."

Alla luce di tali argomentazioni appare evidente che il datore di lavoro allorquando, ai sensi dell'art. 17, comma primo lettera a), del d.lvo n. 81/2008, valuti tutti i rischi ed elabori il documento previsto dal successivo art. 28 deve prevedere adeguati rimedi atti a prevenire l'attività abnorme del proprio dipendente. Inoltre, secondo quanto prescritto dall'art. 18, comma primo lettera z), del d.lvo n. 81/2008 deve "aggiornare le misure di prevenzione in relazione ai mutamenti organizzativi e produttivi che hanno rilevanza ai fini della salute e sicurezza sul lavoro, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica della prevenzione e delle protezioni." Tali osservazioni valgono a stabilire la natura estremamente dinamica della valutazione del rischio, prevista dagli articoli 28 e 29 del d.lvo n. 81/2008, la quale non può essere definita una volta per sempre, ma segue necessariamente la natura e l'evoluzione tecnologica dell'attività svolta dal dipendente, in modo da prevenire gli infortuni con una visione assai vasta la quale deve anche prevedere, in termini sia pure ragionevoli e adeguati alla mansione



svolta, l'atto imprudente del proprio dipendente. Tale ricostruzione giuridica è confermata dalla più recente giurisprudenza.

Invero è stata riconosciuta (C.Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 21223 del 3.5.2012, dep. il 31.5.2012) la responsabilità penale (ai sensi dell'art. 590 c.p.) per il reato di lesioni colpose gravi in danno di un minore dell'amministratore del condominio che aveva ommesso di delimitare e segnalare opportunamente un lucernario che si trovava al centro del condominio ed era ricoperto di neve su cui il minore, a bordo di uno slittino, era andato a finire. Il lucernario si era frantumato facendo cadere il minore nelle sottostanti scale con conseguenti lesioni diagnosticate come politrauma con prognosi riservata.

La Suprema Corte riconosceva la responsabilità penale dell'amministratore poiché da un lato ravvisava la sussistenza di un rapporto di causalità tra la condotta omissiva del primo e l'evento lesivo e dall'altro la sussistenza della "corrispondenza causale tra la violazione della regola cautelare a carico del prevenuto e la produzione del risultato offensivo; in altre parole, secondo il criterio della cosiddetta "concretizzazione del rischio", risulta nella vicenda in esame, che l'evento lesivo verificatosi rappresenta la realizzazione del rischio che la norma cautelare violata dell'imputato doveva prevenire."

Altra sentenza (C.Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 34147 del 12.1.2012, dep. il 6.9.2012) dichiara la penale responsabilità di un amministratore di condominio per lesioni colpose gravi nei confronti di una condomina la quale era caduta, provocandosi una frattura omerale giudicata guaribile in oltre 40 giorni di prognosi, su di un avallamento esistente tra il pavimento ed il tombino di raccolta delle acque reflue condominiali posto sul marciapiedi che dava accesso alla farmacia sita al piano terra dello stesso fabbricato condominiale. Il profilo di responsabilità dell'amministratore era consistito nella sua imprudenza, imperizia e negligenza nell'eseguire i lavori di ripristino di tale avallamento. In particolare la sentenza afferma quanto segue:

"L'unico responsabile del fatto doveva ritenersi l'imputato in veste di amministratore del condominio per avere colposamente ommesso di sistemare il passaggio pedonale in corrispondenza dell'accesso al marciapiedi antistante il tombino, mediante apposto scivolo al fine di eliminare le sconessioni del piano di calpestio o quanto meno di contenerne la pericolosità con idonee delimitazioni atte ad evitare che esse costituissero una vera e propria insidia; ciò sul rilievo decisivo che in ogni caso anche le sconessioni esistenti nella parte in proprietà esclusiva dei..... (ovvero nell'area diversa da quella occupata dal tombino)

sono del tutto funzionali allo scolo delle acque piovane convogliate dalla strutture condominiali. Non può quindi mettersi in discussione che l'amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 capoverso c.p. di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l'incolumità di terzi, integrata dagli accertati avallamenti / sconessioni della pavimentazione in prossimità del tombino predisposto al fine dell'esercizio di fatto della servitù di scolo delle acque meteoriche a vantaggio del condominio, ciò costituendo una vera e propria insidia e trabocchetto, fonte di pericolo per i passanti ed inevitabile con l'impiego della normale diligenza; massime per una persona anziana di 75 anni di età (cfr. Sez. 3 n. 4676 del 1975 rv. 133249). Né l'obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione id pericolo doveva ritenersi subordinato, come erroneamente sostenuto dal ricorrente, alla preventiva deliberazione dell'assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione id pericolo tale da indurre un intervento di urgenza. Il disposto dell'art. 1130 n. 4 c.c. viene invero interpretato dalla giurisprudenza di legittimità nel senso che sull'amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti (cfr. Sez. 4 n. 3959 del 2009; Sez. 4 n. 6757 del 1983). Dalla lettera dell'art. 1135, ultimo comma, c.c. si evince peraltro a contrario che l'amministratore ha facoltà di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, in caso rivestano carattere di urgenza, dovendo in seguito informare l'assemblea. E' indubitabile che l'eliminazione di un'insidia o trabocchetto derivante dall'omesso livellamento della pavimentazione in corrispondenza di un tombino deputato all'esercizio di una servitù di scolo a vantaggio - ovviamente - dell'edificio condominiale rappresenti intervento sia conservativo del diritto sia manutentivo di ordine urgente anche a tutela della incolumità dei passanti e quindi determinante dell'obbligo di agire ex art. 40 comma secondo c.p.."

Sulla base dei principi stabiliti nella citata sentenza deve concludersi che il fondamento della responsabilità penale dell'amministratore, secondo quanto stabilito dall'art. 40, secondo comma, c.p., è sostanzialmente costituito dal suo potere di gestione e di amministrazione dal contenuto così ampio da consentirgli di compiere qualsiasi lavoro straordinario, indipendentemente dalla previa autorizzazione assembleare, purchè urgente e finalizzato alla tutela ed alla salvaguardia dell'incolumità di tutti i cittadini. ♦



# Disattivazione della corrente elettrica al condomino moroso

E delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni

Che la morosità condominiale fosse - probabilmente complice la crisi generale - dura a morire lo si sapeva, ma forse si sperava che quanto disposto dalla Riforma del 2013 si muovesse nel senso di attenuarne le conseguenze, specie alla luce dei più pregnanti poteri/doveri di recupero coattivo in capo all'amministratore. Tra questi deterrenti, indubbiamente, rientra la possibilità, in ipotesi di mancato pagamento dei contributi che si protragga per oltre sei mesi, di "sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato", contemplata dall'art. 63, comma 3, disp. att. c.c., che non prevede più la preventiva autorizzazione, a monte, da parte del regolamento di condominio.

Tuttavia, sia per il ristretto ambito giuridico di operatività di tale norma, sia per la non agevole realizzazione pratica dell'iniziativa, sia per gli interventi ostativi da parte della magistratura (sia civile che penale), l'arma de qua si è rivelata spuntata, per cui l'amministratore di condominio si trova con sempre meno frecce al suo arco.

Ma procediamo con ordine.

Sotto il primo aspetto, si osserva che risulta difficile individuare i "servizi comuni suscettibili di godimento separato": in quest'ottica, potrebbero esserlo il servizio di ascensore - si pensi alla transennatura dell'impianto ai relativi pianerottoli, con dotazione delle chiavi ai soli condomini puntuali nei pagamenti - il servizio idrico, il servizio di riscaldamento, mentre dubbi, per loro indivisibilità, potrebbero nutrirsi per il servizio di illuminazione ed il servizio di pulizia; si pensi, poi, al servizio di portierato, laddove il portiere custodisce lo stabile intero, con un'attività variegata, che mira alla conservazione lato sensu dell'edificio di cui beneficiano tutti coloro che vi abitano (in quest'ottica, sarebbe impensabile che il dipendente del condominio consegnasse la posta a tutti salvo che al condomino moroso o, addirittura, consentisse indirettamente l'ingresso nella sua abitazione ai ladri!).

Sotto il secondo aspetto, occorre considerare le criticità operative perché, talvolta, l'iniziativa richiede anche interventi da attuare sugli impianti da eseguirsi all'interno - non solo delle parti comuni, ma anche - della proprietà esclusiva del condomino moroso: infatti, anche se trattasi di

servizi suscettibili di utilizzazione separata, per effettuare la misura di privazione dell'uso, talvolta, l'amministratore ha bisogno di accedere nell'appartamento del condomino insolvente per adottare gli opportuni "isolamenti".

Sotto il terzo aspetto, a fronte dell'esigenza di scoraggiare pratiche dilatorie nei pagamenti da parte dei condomini - con immaginabili conseguenze per quanto concerne il soddisfacimento dei terzi creditori del condominio (appaltatori, fornitori, ecc.) e le connesse sospensioni dei relativi servizi - si evidenzia che l'amministratore ha agito motu proprio, in quanto non abbisogna più di alcuna autorizzazione da parte del regolamento, ma ciò non ha impedito ai giudici competenti di censurare la legittimità della stessa iniziativa. In sede civile, la relativa controversia ha registrato sostanzialmente due modalità di "accesso" all'autorità giudiziaria, nel senso che il ricorso d'urgenza ex art. 700 c.p.c. è stato proposto o da parte del condomino moroso che si è visto sospendere il servizio suscettibile di godimento separato ad opera dell'amministratore, oppure da parte di quest'ultimo il quale ha invocato dal magistrato l'autorizzazione per entrare nell'appartamento del suddetto condomino per adottare gli accorgimenti tecnici idonei a realizzare la sospensione del servizio medesimo.

Nella maggior parte dei casi sottoposti all'esame dei giudici di merito e nella prospettiva di un equo bilanciamento dei contrapposti interessi, hanno prevalso quelli del condomino moroso piuttosto che quelli del condominio.

Invero, sul versante del c.d. *fumus boni iuris*, si è ritenuto che la privazione di una fornitura essenziale per la vita, quale il riscaldamento in periodo invernale o l'acqua potabile, è suscettibile di ledere i diritti fondamentali della persona, di rilevanza costituzionale, quale il diritto alla salute (art. 32 Cost.).

Sul versante del c.d. *periculum in mora*, si è sottolineato che il diritto che, con la sospensione del servizio, si intende tutelare, è puramente economico e sempre riparabile, nel senso che il recupero di eventuali crediti è sempre possibile, potendo il creditore contare anche sulla garanzia costituita dagli immobili dei singoli condomini.

In sede penale, la tematica de qua è stata affrontata da una recente sentenza della Corte di

Cassazione, la n. 47276 del 30 novembre 2015, la quale ha confermato la condanna con cui si è ritenuto un “amministratore di fatto” responsabile del delitto di cui all’art. 392 c.p., oltrechè tenuto al risarcimento del danno in favore della costituita parte civile.

In particolare, i giudici di merito avevano accertato che l’imputato, nella sua qualità di gestore di un residence, aveva “disattivato la derivazione della corrente elettrica verso l’unità abitativa di un condomino che non aveva provveduto al pagamento di utenze condominiali”.

Secondo i suddetti giudici, l’imputato, quantunque non fosse il rappresentante della società che amministrava il condominio, doveva considerarsi il gestore di quest’ultimo, essendo emerso che agiva sempre per conto di tale società, provvedendo direttamente a pagare le spese condominiali e le utenze elettriche.

Avverso la sentenza, emessa dal giudice del gravame e confermativa di quella di prime cure, ricorreva per cassazione l’imputato.

Per quel che interessa in questa sede, il ricorrente lamentava soprattutto la violazione dell’art. 392 c.p. e degli artt. 125, comma 3, e 546, lett. e), c.p.p. - in relazione all’art. 606, comma 1, lett. b) ed e), c.p.p. - rilevando che i giudici di merito non avrebbero preso in considerazione la circostanza documentata in sede di appello, rilevante anche ai fini della valutazione del dolo, che l’amministratore della società, che gestiva il residence, aveva comunicato alla parte offesa di aver dato incarico ad un tecnico addetto della manutenzione di staccare l’energia elettrica del suo alloggio, per cui l’imputato avrebbe agito come mero esecutore di direttive adottate dalla società in questione.

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tale lagnanza “palesamente infondata”, in quanto la prova che si assumeva essere stata pretermessa dai giudici di merito non aveva la forza di disarticolare l’intero ragionamento probatorio della gravata sentenza.

E’ stato ribadito, in proposito, che il vizio di “travisamento della prova”, desumibile dal testo del provvedimento impugnato o da altri atti del processo (purché specificamente indicati dal ricorrente), è ravvisabile solo se l’errore accertato sia idoneo appunto a disarticolare l’intero ragionamento probatorio, rendendo illogica la motivazione per l’essenziale forza dimostrativa del dato processuale (v., tra le tante, Cass. pen. 16 gennaio 2014 n. 5146).

Nel caso in esame, la circostanza che l’imputato avesse eseguito decisioni o direttive del titolare del diritto non escludeva affatto, di per sé, la punibilità dell’agente, in quanto - per costante

giurisprudenza, v., ex multis, Cass. pen. 16 marzo 2001 n. 14335; Cass. pen. 30 aprile 1985 n. 8434 - il soggetto attivo del delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni può essere anche colui che eserciti un diritto pur non avendone la titolarità, ma agendo per conto dell’effettivo titolare. Né tale circostanza poteva escludere, nel caso di specie, il dolo dell’agente: è stato rammentato, sul punto, che il delitto di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, previsto dall’art. 392 c.p., richiede, oltre il dolo generico, costituito dalla coscienza e volontà di farsi ragione da sé, pur potendo ricorrere al giudice, anche quello specifico, rappresentato dall’intento di esercitare un preteso diritto nel ragionevole convincimento della sua legittimità.

In particolare, la sentenza impugnata aveva affermato che, dalle deposizioni testimoniali, era emerso che l’imputato si era occupato da sempre della riscossione, per conto della società, delle quote condominiali (tra cui quelle dell’energia elettrica).

Pertanto, l’imputato, nel momento in cui aveva effettuato l’illecito distacco dell’utenza, era ben consapevole di agire per esercitare un diritto con la coscienza che l’oggetto della pretesa competesse alla società.

Orbene, la sintetica motivazione della pronuncia degli ermellini non consente di capire se, alla base dell’iniziativa dell’amministratore del condominio (o della sua longa manus), ci fosse o meno una morosità ultrasemestrale, fatto sta che, al fine di non incappare nel delitto previsto dall’art. 392 c.p. - che punisce “chiunque, al fine di esercitare un preteso diritto, potendo ricorrere al giudice, si fa arbitrariamente ragione da sé medesimo” - sembra che necessariamente si debba richiedere al magistrato l’autorizzazione al distacco del servizio comune a carico del condomino inadempiente.

In tal modo, riemergerebbe quel temperamento che era scomparso nella versione definitiva dell’art. 63, comma 3, disp. att. c.c., laddove, in un primo momento durante il percorso parlamentare della Riforma, si era stabilito che il suddetto potere di sospensione dalla fruizione dei servizi comuni, in capo all’amministratore, era così limitato: “salvo che l’autorità giudiziaria, adita anche in via d’urgenza, riconosca l’essenzialità del servizio per la realizzazione di diritti fondamentali della persona e l’impossibilità oggettiva del ricorso a mezzi alternativi”.

Un’ulteriore esimente per l’amministratore potrebbe essere costituita dall’autorizzazione prevista in via generale nel regolamento di condominio, con una sorta di ritorno al passato, ossia alla vecchia versione del capoverso in esame,

essendo ragionevole opinare che debba trattarsi comunque di un regolamento non necessariamente contrattuale, potendosi rinvenire tale previsione anche in uno approvato con le maggioranze di cui all'art. 1136, comma 2, c.c., richiamato dall'art. 1138, comma 3, c.c.; d'altronde, atteso che la sanzione è volta a colpire l'inadempienza del condomino, l'unanimità sarebbe difficile da raggiungere in quanto presumibilmente proprio quest'ultimo esprimerebbe sempre il veto, perché non propenso ad approvare una misura sostanzialmente "masochistica".

È opportuno, altresì, segnalare che, in una precedente versione parlamentare dello stesso capoverso - non trasfusa, poi, nel testo definitivo - si era aggiunto che i condomini in ritardo di un semestre nel pagamento dei contributi non avessero più il diritto di voto; l'opportuna eliminazione di tale previsione comporta che lo stesso risultato non possa essere stabilito da una clausola regolamentare che, parimenti, faccia discendere dalla morosità del condomino l'inibizione di tale esercizio in assemblea, atteso che una clausola limitativa della facoltà primaria del singolo partecipante, pur inserita in un ambito di autonomia negoziale o in un regolamento di natura contrattuale, sembra decisamente alterare lo schema essenziale della disciplina legislativa del condominio.

In argomento, è intervenuta anche la magistratura amministrativa - v. T.A.R. Lazio, Sez. dist. di Latina, 2 novembre 2015 n. 711 - la quale ha affermato che il Sindaco non può ordinare al gestore del servizio idrico il ripristino immediato della fornitura di acqua a favore del condomino che non paga puntualmente le rate condominiali, con ciò annullando l'ordinanza emessa, a difesa di alcuni cittadini, ai quali era stata interrotta la relativa erogazione dell'acqua per gravi morosità. Al riguardo, si è ribadito che il Sindaco non può intervenire d'autorità, in quanto il Comune è "estraneo al rapporto contrattuale utente-gestore"; peraltro, lo stesso strumento amministrativo utilizzato per imporre il riallaccio dell'acqua - ordinanza ex art. 50 del d.lgs. n. 267/2000 - risultava illegittimo e del tutto sproporzionato all'obiettivo da raggiungere, in carenza dei presupposti di "contingibilità" e di "urgenza" richiesti dalla legge.

Nella specie, il gestore del servizio idrico aveva proceduto alla sospensione della fornitura di acqua nei confronti di alcuni utenti per gravi morosità (da euro 3.000,00 fino a euro 20.000,00); successivamente, il Sindaco aveva adottato l'ordinanza per ripristinare immediatamente il servizio idrico, ritenendo, tra l'altro, che il suddetto gestore non potesse procedere al distacco completo del servizio idrico, ma soltanto alla riduzione

del flusso al "minimo vitale"; quest'ultimo aveva impugnato l'ordinanza de qua, ritenendola contraria alle norme sulle competenze del Sindaco fissate dal Testo unico degli Enti locali, poiché non esistevano pericoli per l'igiene e la salute pubblica, tutelavano "esclusivamente gli interessi dell'utente privato", e si basavano su irrilevanti "aspetti di natura socio-assistenziale".

I giudici amministrativi hanno accolto il ricorso sulla base del principio - più volte affermato in giurisprudenza, v., da ultimo, T.A.R. Cagliari n. 855/2015 - secondo il quale il Sindaco non può intervenire con l'ordinanza prevista dall'art. 50, comma 5, T.U.E.L. a vietare al gestore del servizio idrico l'interruzione della fornitura nei confronti di singoli utenti morosi, poiché in questo caso si realizza uno "sviamento di potere", che vede il Comune, estraneo al rapporto contrattuale gestore-utente, impedire al medesimo gestore di azionare i rimedi di legge tesi ad interrompere la somministrazione di acqua nei confronti di utenti non in regola con il pagamento della prevista tariffa.

La giurisprudenza amministrativa sembra, dunque, oramai concordare sul fatto che il Comune e, più in generale, la P.A., non possa intervenire d'autorità nella sfera dei rapporti tra privati utilizzando gli strumenti del diritto pubblico (cui adde T.A.R. Piemonte n. 996/2015, il quale ha annullato l'ordinanza con cui il Sindaco aveva imposto al condominio il ripristino del riscaldamento centralizzato e l'eliminazione degli impianti autonomi, a tutela dei condomini rimasti senza riscaldamento).

Con questo, non si vuole assolutamente provocare la lesione del diritto alla salute, all'incolumità e all'integrità fisica dei condomini privati del godimento del servizio condominiale, atteso che non si deve oltrepassare mai quella "soglia minima di solidarietà e di rispetto" comunque necessaria e doverosa nella gestione dei rapporti condominiali. Tuttavia, si cerca di evitare quegli inconvenienti correlati alla difficoltà nei pagamenti nei confronti dei terzi creditori del condominio, mettendo in atto uno degli strumenti più persuasivi e diretti per combattere le morosità condominiali, mediante la possibilità di escludere il condomino inadempiente dall'utilizzazione dei servizi comuni, segnatamente sospendendone la fruizione di quelli suscettibili di godimento separato.

In buona sostanza, nella nuova ottica delineata dall'art. 63, comma 3, disp. att. c.c., l'interruzione di un servizio comune, qualora leda un diritto costituzionalmente tutelato - quale, nel caso concreto, il diritto alla salute - non dovrebbe trovare applicazione nei confronti di un condominio moroso, comportando che il nuovo strumento dissua-



sivo dovrà essere applicato con estrema prudenza da parte dell'amministratore, tanto più che ora non si prevede alcun passaggio preventivo in sede assembleare, né che vi sia un'apposita clausola del regolamento che autorizzi siffatta iniziativa. Nel silenzio della norma, sembra che il potere discrezionale conferito all'amministratore - restando il suo dovere di perseguire il moroso, in modo incisivo, mediante il ricorso al decreto ingiuntivo di cui al comma 1 dello stesso art. 63 disp. att. c.c. - debba essere messo in atto cum grano salis, solo in situazioni talmente gravi da non consentirgli una diversa soluzione, e sempre alla luce dei canoni generali della diligenza del buon padre di famiglia, stando attenti a che il magistrato, a seguito di istanza (di regola, d'urgenza) del condomino leso, potrebbe censurare eventuali azioni che possano minacciare i diritti soggetti fondamentali della persona umana.

Ad ogni buon conto, appare chiaro il messaggio del legislatore nel senso di responsabilizzare i condomini a provvedere celermente a saldare i propri debiti, pena la sospensione del servizio comune, ma è pur sempre preferibile - qualora appunto la risposta alla morosità di uno dei partecipanti non si fermi solamente all'aspetto "economico" - che il regolamento, per così dire a monte, o l'assemblea, di volta in volta, indichi con precisione le ipotesi in presenza delle quali l'amministratore possa avvalersi del rimedio in esame e, altresì, le modalità concrete con cui attuare tale reazione "in natura".

Invero, trattasi, pur sempre, di una misura privata abbastanza grave, per non dire odiosa, che assomiglia molto alla "ragion fattasi" - e la sentenza penale in commento ne è un'indiretta dimostrazione - riservata di solito alla pubblica amministrazione o agli esercenti pubblici servizi, in ordine alla quale il singolo condomino, privato dell'uso del servizio comune, si viene a trovare in una situazione di pati a fronte della quale non sembra possa avanzare alcuna pretesa risarcitoria. Nel pervigente regime, lo stesso legislatore, di-

ponendo che l'inibitoria attuata dall'amministratore trovasse la fonte legittimante nel regolamento, tutelava in qualche modo lo stesso condomino moroso da decisioni arbitrarie dell'amministratore, specie laddove non venivano contemplate adeguate proporzioni tra debito del singolo e servizio sospeso.

Nel difetto della previsione regolamentare - eliminata nell'attuale regime - l'amministratore, ricorrendo a questa misura drastica, agisce a proprio rischio, nel senso che, qualora nel successivo eventuale giudizio instaurato dal condomino pregiudicato dalla suddetta privazione, si accertasse l'inesistenza della morosità del condomino medesimo o, addirittura, venisse negato il credito del condominio, potrebbe configurarsi una qualche responsabilità in capo all'amministratore medesimo.

Al contempo, non potrà evitarsi di attribuire, all'amministratore di condominio, un vero e proprio potere/dovere in tal senso, conseguendone, da un lato, che l'amministratore dovrà esercitarlo senza tenere conto della volontà dei condomini (a meno che non si pervenga ad una modifica del regolamento), e, dall'altro, che il medesimo amministratore sarà inevitabilmente costretto ad applicare la misura sanzionatoria per non incorrere lui in un inadempimento (e, quindi, in una possibile revoca assembleare o giudiziaria).

In altri termini, solo l'esperienza e la professionalità sapranno suggerire all'amministratore quando è opportuno, oltre che legittimo, esercitare tale forma di autotutela (che comporta il vivere in un appartamento gelato o il farsi la doccia fredda): è vero che ci sono condomini che non arrivano a fine mese, riuscendo con difficoltà a "sbarcare il lunario", vivendo stentatamente e mettendo insieme il denaro appena sufficiente alla sopravvivenza quotidiana, ma è anche vero che alcuni intenzionalmente non pagano le rate condominiali, optando per l'acquisto in leasing del SUV o preferendo non privarsi dello smartphone di ultima generazione! ♦



# Le liti nel condominio



**Il decreto ingiuntivo** deve essere richiesto esclusivamente nei confronti **di colui che è condomino al momento della sua proposizione** e non di colui che abbia perduto tale qualifica per aver **alienato l'immobile**.

Qualora un soggetto fornito di soggettività giuridica, quale è un condominio, ritenga che un suo diritto sia leso, può rivolgersi all'autorità giudiziaria affinché disponga la cessazione di tale lesione e disponga, se ne ricorrano i presupposti, il risarcimento dei danni patiti. Il legislatore, al fine di statuire le regole del procedimento giudiziale, ha innanzi tutto focalizzato tre criteri che consentono di individuare esattamente l'autorità giudiziaria alla quale rivolgersi. Questi sono: Competenza per valore: in relazione al valore della causa si può radicare il giudizio o avanti il Giudice di Pace, competente sino al valore di euro 5.000,00=, per quanto attiene la disciplina condominiale latu sensu intesa, o avanti il Tribunale in composizione monocratica, solo in rare eccezioni in composizione collegiale, se la causa ha un valore superiore alla predetta cifra. Competenza per materia: per alcune particolari questioni è lo stesso legislatore ad indicare il giudice competente; così in materia condominiale è competente, qualsiasi valore possa essere attribuito alla vertenza, il Giudice di Pace per la rego-

lamentazione dell'uso delle parti comuni e per le immissioni di fumi e rumori provenienti da privati e non da attività industriali.

Per tutte le altre materie è competente il Tribunale nel rispetto delle disposizioni inerenti alla competenza per valore.

Competenza per territorio: la causa deve essere radicata avanti a una determinata autorità giudiziaria territoriale al fine di evitare un possibile arbitrio nella sua scelta; nel caso specifico è sempre competente il Tribunale o il Giudice di Pace nel cui mandamento si trova l'immobile condominiale, anche ai fini della normativa concernente la tutela dei consumatori ex D. Lgs. 6 settembre 2005, n. 206, essendo il condominio un consumatore equiparato, quindi, a una persona fisica (Cass. Civ. Sez. II 22 maggio 2015).

Il legislatore del 2012 ha modificato l'art. 23 c.p.c., inserendo anche le cause tra condomini e condominio, recependo la tesi giurisprudenziale sul punto. Considerato, poi, che la parte soccombente nel giudizio di primo grado può ritenere che il giudice abbia errato nella valutazione della fattispecie concreta, sottoposta al suo esame, il legislatore gli ha concesso di ricorrere in appello. L'appello deve essere radicato rispettivamente avanti il Tribunale per le sentenze emesse dal Giudice di Pace e avanti la Corte d'Appello per quelle emesse dal Tribunale. Nel giudizio di appello non sono ammessi nuove prove o depositi di ulteriori documenti, sempre che la parte non sia stata nell'impossibilità assoluta di articularle o produrli in primo grado.

Allo scopo, però, di scoraggiare il ricorso in appello al solo fine di prolungare il giudizio, il legislatore ha disposto che le sentenze di primo grado sono provvisoriamente esecutive e, dunque,



## ECCOVI IL NUOVO METODO DI PAGAMENTO DEI BOLLETTINI MAV ED IL RINNOVO DELLA QUOTA ASSOCIATIVA

Visualizza, scarica e stampa i bollettini dalla tua area riservata su [anaci.it](http://anaci.it)

Dal 2016, grazie alla collaborazione di Banca Popolare di Sondrio e Wemake Informatica, i bollettini MAV per il pagamento della quota associativa non verranno più spediti agli associati ma saranno visualizzabili e scaricabili nell'area riservata agli Associati della Piattaforma Informatica ANACI.

devono essere eseguite, eccettuata l'ipotesi nella quale, in relazione ad apposita istanza, la Corte d'Appello non ne disponga la sospensione in attesa del giudizio definitivo di secondo grado. Non solo, il legislatore, con l'art. 348-bis c.p.c., introdotto nel codice di rito dall'art. 54, comma primo, d. l. 22 giugno 2012, n. 83 convertito in legge 7 agosto 2012, n. 134, ha stabilito che l'appello può essere dichiarato, con ordinanza succintamente motivata, inammissibile o improcedibile, quando l'impugnazione non ha una ragionevole probabilità di essere accolta.

È, infine, ammesso anche il ricorso per Cassazione, con unica sede in Roma, avverso le sentenze di secondo grado esclusivamente per errori di diritto commessi dalla Corte d'Appello e il ricorso deve essere adeguatamente motivato; non è, quindi, ammesso il ricorso per Cassazione per presunta errata valutazione sul fatto o sulle prove assunte in causa.

Anche l'atto introduttivo del giudizio può avere forma diversa: citazione e ricorso.

L'atto di citazione viene notificato direttamente dal legale dell'attore, colui che promuove la causa, al convenuto, parte passiva del giudizio, indicando la data dell'udienza di comparizione e poi viene iscritta la causa a ruolo; con il ricorso l'avvocato della parte iscrive a ruolo immediatamente la causa e poi, fissata l'udienza dal magistrato, viene notificato al convenuto

– resistente la copia sia del ricorso sia del pedissequo decreto del magistrato.

L'atto introduttivo ordinario è l'atto di citazione, mentre il ricorso è preventivamente stabilito dallo stesso legislatore: richiesta di un decreto ingiuntivo; opposizione ad un decreto ingiuntivo in materia locatizia, se, ad esempio, il condominio conduce in locazione l'alloggio di servizio del portiere; revoca dell'amministratore.

Le controversie che possono interessare un condominio sono interne, con un condomino, o esterne, con un terzo fornitore o professionista che sia; in entrambi i casi è lo stesso condominio parte del giudizio e quindi i singoli condomini non hanno la capacità di testimoniare, costituendo loro stessi la parte in causa ex art. 246 cod. proc. civ. e avendo un interesse a che la causa si decida in modo a loro favorevole.

Il legale rappresentante del condominio è l'amministratore e la legittimazione processuale di costui non esclude quella concorrente dei singoli condomini, non avendo il condominio personalità giuridica.

Nel caso nelle more del giudizio sia sostituito l'amministratore, il nuovo non deve rilasciare una nuova procura al legale poiché parte in causa è il condominio.

Qualora si controverta in tema di diritti reali o contrattuali dei singoli condomini, si determina un litisconsorzio necessario tra loro e la vertenza giudiziaria deve inerire a tutti loro, con esclusione, quindi, dell'amministratore di condominio; tipiche fattispecie sono le controversie concernenti le clausole contrattuali del regolamento di condominio.

Le controversie che si riferiscono ai rapporti interni tra i condomini sono inerenti a:

1) recupero crediti nei confronti dei condomini morosi; per il recupero delle spese condominiali non corrisposte da un condomino l'amministratore può chiedere un decreto ingiuntivo che costituisce un procedimento speciale rispetto a quello ordinario sopra esaminato.

Il ricorso per decreto ingiuntivo deve essere documentato con la convocazione dell'assemblea, il verbale che approva il rendiconto consuntivo e/o preventivo con il relativo riparto, la messa in mora del condomino debitore.

Il magistrato, senza sentire la parte ingiunta, emette il decreto, che può essere opposto dall'ingiunto ove sussistano suoi fondati motivi.

L'amministratore, in questo caso, ha il potere autonomo di ricorrere all'autorità giudiziaria, senza necessità, pertanto, di alcuna delibera dell'assemblea.

Il decreto ingiuntivo deve essere richiesto esclusivamente nei confronti di colui che è condomino al momento della sua proposizione e non di colui che abbia perduto tale qualifica per aver alienato l'immobile.

Qualora il condomino non provveda a pagare quanto riportato nel decreto ingiuntivo, l'amministratore procede con l'azione esecutiva concernente un:

a) pignoramento mobiliare consistente nel sequestrare beni mobili, per esempio, il televisore, una poltrona e così via, nella casa del debitore, con le esclusioni ex lege previste, ad esempio, il letto e la cucina, e venderli all'asta soddisfacendosi con il ricavato;

b) pignoramento immobiliare che si differenzia dal primo poiché il sequestro investe direttamente l'unità immobiliare del debitore;

c) pignoramento di beni mobili iscritti in pubblici registri, ad esempio, un motoreveicolo o un autoveicolo;

d) pignoramento presso terzi quale può essere lo stipendio a mani del datore di lavoro o un conto deposito titoli presso un istituto di credito.

2) Adempimento di obbligazioni per costringere un condomino, o anche un conduttore, a rispettare il regolamento di condominio o a cessare un comportamento illegittimo per un uso abusivo dei

beni comuni ovvero per costringere il condominio a effettuare le manutenzioni dello stabile e/o dei suoi singoli impianti.

3) Difesa del diritto di possesso e di proprietà dei beni condominiali per un'occupazione abusiva degli stessi; in queste ipotesi l'amministratore deve essere preventivamente autorizzato dall'assemblea di condominio.

4) Impugnazione di una delibera condominiale o di un provvedimento autonomo dell'amministratore. In ogni caso il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari, non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della sua legittimità.

5) Revoca dell'amministratore condominiale e/o richiesta di risarcimento danni per una non corretta gestione o per un suo inadempimento al contratto di mandato.

6) Provvedimenti di urgenza al fine di evitare che il comportamento di un condomino possa arrecare e aggravare un pregiudizio per il condominio.

Le azioni contro i terzi ineriscono a:

1) adempimento coatto di un contratto, o risoluzione del medesimo, con contestuale richiesta di risarcimento dei danni patiti e patienti in relazione ad un inadempimento contrattuale; si rammenta che la risoluzione può essere giudiziale o di diritto (clausola risolutiva espressa, diffida ad adempiere, termine essenziale) e che una volta richiesta la risoluzione del contratto non ne può più essere richiesto l'adempimento.

Ricorrendone i presupposti l'azione ordinaria può essere preceduta da un accertamento tecnico preventivo per determinare le cause di vizi e di contestazioni lamentate e, se del caso, può essere richiesto al consulente tecnico d'ufficio di esperire un tentativo di conciliazione inter partes.

2) Azioni reali e richieste di provvedimenti d'urgenza del condominio contro terzi, o viceversa, con identiche motivazioni delle cause tra condomini, ut supra dedotto.

3) Recupero dei crediti vantati dai terzi nei confronti del condominio; in quest'ipotesi la Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con sentenza dell'8 aprile 2008, n. 9148, ha deciso la parziarietà dei debiti del condominio, il terzo deve procedere in sede esecutiva nei confronti dei singoli condomini morosi e l'amministratore, a richiesta, deve fornirgli il loro nominativo,

senza incorrere in alcuna violazione della normativa della privacy, considerato il disposto del novellato art. 63 disp. att. c.c..

Una delle esigenze dei nostri tempi è quella della velocità nel conseguimento dei risultati. Se alla rapidità si affiancano la riservatezza e la garanzia, si rinvengono tre ragioni che hanno favorito in questi ultimi anni l'istituto dell'arbitrato.

Considerato, quindi, che il condominio è una fucina di conflitti interpersonali aventi natura economica e che gravi sono i ritardi per la soluzione delle liti giudiziarie, non meraviglia che la società civile si sia indirizzata alle cosiddette "Alternative Dispute Resolutions" che offrono metodi rapidi per risolvere al meglio le controversie di natura civile. D'altronde i maggiori costi dell'arbitrato sono compensati dalla celerità del lodo arbitrale (240 giorni ex art. 820 c.p.c.).

L'arbitrato, che può essere irrituale e rituale, si distingue dall'arbitraggio, della perizia tecnica, della conciliazione, della mediazione, che del resto sono sempre impugnabili, e pertanto deve essere previsto espressamente nel regolamento di condominio. L'arbitrato però non è utilizzabile nell'ipotesi di controversia con un dipendente subordinato del condominio.

Nell'arbitrato rituale, nel quale gli arbitri possono decidere secondo diritto e che è disciplinato dalla legge 5 gennaio 1994, n. 25, così come modificato dal D.Lgs. 2 febbraio 2006, n. 40, gli arbitri possono essere uno o più, ma sempre in numero dispari; una volta istruita la causa, i giudici devono emettere il lodo che, vistato dal Tribunale, è già un titolo esecutivo.

Il lodo può essere impugnato avanti la Corte di Appello solo per nullità, per le fattispecie previste dallo stesso legislatore, per revocazione e per opposizione di terzo.

Da ultimo si deve evidenziare che, a far data dal 2011, le controversie in materia condominiale possono essere precedute da un tentativo di conciliazione.

Il decreto legislativo 4 marzo 2010, n. 28, ha introdotto la mediazione obbligatoria per le controversie, tra le altre, in materia di condominio, locazione e diritti reali.

Il tentativo di conciliazione, per queste fattispecie, rappresenta una condizione di procedibilità dell'eventuale successiva domanda giudiziale.

Al fine di diffondere l'istituto della conciliazione il legislatore ha posto un obbligo a carico degli avvocati di segnalare ai propri clienti la facoltà di avvalersi della procedura de qua; l'informativa deve essere allegata al fascicolo di parte nell'eventuale successiva causa.



Il procedimento della mediazione da adottare è quello previsto dal regolamento del quale ogni organismo deve munirsi; lo stesso è del tutto informale e deve avere una durata non superiore a tre mesi non soggetta alla sospensione feriale dei termini processuali.

Al fine di agevolare il ricorso alla mediazione, il legislatore concede alle parti un credito d'imposta per le spese sostenute, seppure con il limite di 500,00= euro, purché, però, abbiano raggiunto un accordo conciliativo, nonché delle spese di bollo e dell'imposta di registro sino a 50,00= euro.

Inoltre il verbale de quo costituisce titolo esecutivo per la procedura esecutiva anche degli obblighi di fare e per l'iscrizione d'ipoteca giudiziale in caso di inosservanza della raggiunta conciliazione, se sottoscritto dagli avvocati delle parti.

Sono esclusi dal tentativo di mediazione gli accertamenti tecnici preventivi, qualora sia chiesto che il C.T.U. tenti una conciliazione, e i procedimenti per decreti ingiuntivi poiché sono procedimenti sommari che non richiedono il contraddittorio delle parti e si risolvono in breve; tuttavia, nel caso di opposizione dell'ingiunto, trasformandosi il rito in giudizio a cognizione ordinaria, il tentativo di conciliazione deve essere esperito.

Non si applicano, inoltre, ai procedimenti possessori e cautelari.

La Corte costituzionale ha dichiarato, con sentenza 6 dicembre 2012, n. 272, l'incostituzionalità, della normativa in esame, per eccesso di delega, limitatamente all'informativa dell'avvocato al cliente e all'obbligatorietà del tentativo di mediazione, con le conseguenze procedurali che ne derivano, ma il Governo ha reiterato questa procedura con il D.L. 21 giugno 2013 n. 69 convertito in legge 9 agosto 2013 n. 98.

Tuttavia, il legislatore, con l'art. 71-quater disp.

att. cod. civ. ha dettato la procedura che il condominio deve adottare per pervenire, eventualmente, a una soluzione conciliativa insorta.

Innanzitutto, ha precisato che per vertenze, in materia condominiale, devono intendersi esclusivamente quelle inerenti alla disciplina codicistica in tema di condominio, con esclusione, conseguentemente, delle diverse vertenze nella quali una parte è un condominio quale può essere una causa per la richiesta di risarcimento danni, tra un condominio e un appaltatore, in conseguenza di vizi all'opera eseguita, e tra un condomino e il condominio per infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto per una sua mancata manutenzione.

Inoltre, ha stabilito che la domanda di mediazione deve essere presentata a un organismo con sede nella circoscrizione del Tribunale nella quale è sito il condominio, derogando in tal modo alla disposizione generale prevista dal d.lgs. n. 28/2010 concernente la libertà di scelta dell'organismo in tutto il territorio nazionale.

Infine, ha stabilito che la partecipazione dell'amministratore alla mediazione e la sottoscrizione da parte sua del verbale di conciliazione debbano essere approvate dalla maggioranza dei presenti in assemblea rappresentante almeno la metà del valore millesimale del condominio.

Si deve ritenere che la mediazione inerente alla proprietà di un bene comune, per esempio del sottotetto, debba essere ugualmente approvata con l'unanimità dei consensi dei condomini.

L'amministratore, che può convocare più riunioni consecutive dell'assemblea, ai sensi del quinto comma dell'art. 66 disp. att. c.c., può, nel caso specifico, fissare più riunioni al fine sia di farsi autorizzare a presenziare alla mediazione sia di riferire l'andamento della procedura sia, infine, per farsi autorizzare a sottoscrivere la proposta di conciliazione. ♦

# Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città

Decreto Legge n. 14/2017 convertito in legge n.48/2017

ANACI segnala quanto previsto in materia di videosorveglianza (per fini di sicurezza urbana e altre finalità di interesse pubblico) dal decreto legge 14/2017, recante disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città, come convertito, con modificazioni, dalla legge aprile 2017, n. 48.

In particolare l'art. 7 ("Ulteriori strumenti e obiettivi per l'attuazione di iniziative congiunte"), comma 1-bis prevede ora che: "Al fine di conseguire una maggiore diffusione delle iniziative di sicurezza urbana nel territorio, nonché per ulteriori finalità di interesse pubblico, gli accordi e i patti di cui al comma 1 possono riguardare progetti proposti da enti gestori di edilizia residenziale ovvero da amministratori di condomini, da imprese, anche individuali, dotate di almeno dieci impianti, da associazioni di categoria ovvero da consorzi o da comitati comunque denominati all'uopo costituiti fra imprese, professionisti o residenti per la messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati. A decorrere dall'an-

no 2018, i comuni possono deliberare detrazioni dall'imposta municipale propria (IMU) o dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) in favore dei soggetti che assumono a proprio carico quote degli oneri di investimento, di manutenzione e di gestione dei sistemi tecnologicamente avanzati realizzati in base ad accordi o patti ai sensi del periodo precedente».

Il comma 1 del medesimo art. 7 del decreto dispone che "nell'ambito degli accordi di cui all'articolo 3 e dei patti di cui all'articolo 5, possono essere individuati specifici obiettivi per l'incremento dei servizi di controllo del territorio e per la sua valorizzazione. Alla realizzazione degli obiettivi di cui al primo periodo possono concorrere, sotto il profilo del sostegno strumentale, finanziario e logistico, ai sensi dell'articolo 6-bis, comma 1, del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, enti pubblici, anche non economici, e soggetti privati, ferma restando la finalità pubblica dell'intervento".

Per completezza, si allega il testo integrale del decreto 14/2017 come convertito dalla legge 48/2017.

## LEGGE 18 APRILE 2017, N. 48

GAZZETTA UFFICIALE 21/04/2017, n. 93

Testo del decreto-legge 20 febbraio 2017, n. 14 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n. 42 del 20 febbraio 2017), coordinato con la legge di conversione 18 aprile 2017, n. 48, recante: «Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città.»

## IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;  
Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di introdurre strumenti volti a rafforzare la sicurezza delle città e la vivibilità dei territori e di promuovere interventi volti al mantenimento del decoro urbano;

Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 10 febbraio 2017;

Su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro dell'interno, di concerto con i Ministri della giustizia e per gli affari regionali;

Emana  
il seguente decreto-legge:

## Art. 1

### Oggetto e definizione

1. La presente Sezione disciplina, anche in attuazione dell'articolo 118, terzo comma, della Costituzione, modalità e strumenti di coordinamento tra Stato, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano ed enti locali in materia di politiche pubbliche per la promozione della sicurezza integrata.  
2. Ai fini del presente decreto, si intende per sicurezza integrata l'insieme degli interventi assicurati dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province autonome di Trento e Bolzano e dagli enti locali, nonché

da altri soggetti istituzionali, al fine di concorrere, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e responsabilità, alla promozione e all'attuazione di un sistema unitario e integrato di sicurezza per il benessere delle comunità territoriali.

((2-bis. Concorrono alla promozione della sicurezza integrata gli interventi per la riqualificazione urbana e per la sicurezza nelle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia finanziati con il fondo di cui all'articolo 1, comma 140, della legge 11 dicembre 2016, n. 232)).

#### **Art. 2**

##### **Linee generali per la promozione della sicurezza integrata**

1. Ferme restando le competenze esclusive dello Stato in materia di ordine pubblico e sicurezza, le linee generali delle politiche pubbliche per la promozione della sicurezza integrata sono adottate, su proposta del Ministro dell'interno, con accordo sancito in sede di Conferenza Unificata e sono rivolte, prioritariamente, a coordinare, per lo svolgimento di attività di interesse comune, l'esercizio delle competenze dei soggetti istituzionali coinvolti, anche con riferimento alla collaborazione tra le forze di polizia e la polizia locale ((, nei seguenti settori d'intervento:

a) scambio informativo, per gli aspetti di interesse nell'ambito delle rispettive attribuzioni istituzionali, tra la polizia locale e le forze di polizia presenti sul territorio;

b) interconnessione, a livello territoriale, delle sale operative della polizia locale con le sale operative delle forze di polizia e regolamentazione dell'utilizzo in comune di sistemi di sicurezza tecnologica finalizzati al controllo delle aree e delle attività soggette a rischio;

c) aggiornamento professionale integrato per gli operatori della polizia locale e delle forze di polizia)).

((1-bis. Le linee generali di cui al comma 1 tengono conto della necessità di migliorare la qualità della vita e del territorio e di favorire l'inclusione sociale e la riqualificazione socio-culturale delle aree interessate)).

#### **Art. 3**

##### **Strumenti di competenza dello Stato, delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano**

1. In attuazione delle linee generali di cui all'articolo 2, lo Stato e le Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano possono concludere specifici accordi per la promozione della sicurezza integrata, anche diretti a disciplinare gli interventi a sostegno della formazione e dell'aggiornamento professionale del personale della polizia locale.

2. Le Regioni e le Province autonome di Trento

e Bolzano, anche sulla base degli accordi di cui al comma 1, possono sostenere, nell'ambito delle proprie competenze e funzioni, iniziative e progetti volti ad attuare interventi di promozione della sicurezza integrata nel territorio di riferimento, ivi inclusa l'adozione di misure di sostegno finanziario a favore dei comuni maggiormente interessati da fenomeni di criminalità diffusa.

((3. Lo Stato, nelle attività di programmazione e predisposizione degli interventi di rimodulazione dei presidi di sicurezza territoriale, anche finalizzati al loro rafforzamento nelle zone di disagio e di maggiore criticità, tiene conto di quanto emerso in sede di applicazione degli accordi di cui al comma 1)).

4. Lo Stato e le Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano individuano, anche in sede di Conferenza Unificata, strumenti e modalità di monitoraggio dell'attuazione degli accordi di cui al comma 1.

## **Sezione II**

### **Sicurezza urbana**

#### **Art. 4**

##### **Definizione**

1. Ai fini del presente decreto, si intende per sicurezza urbana il bene pubblico che afferisce alla vivibilità e al decoro delle città, da perseguire anche attraverso interventi di riqualificazione ((, anche urbanistica, sociale e culturale,)) e recupero delle aree o dei ((siti degradati)), l'eliminazione dei fattori di marginalità e di esclusione sociale, la prevenzione della criminalità, in particolare di tipo predatorio, la promozione ((della cultura)) del rispetto della legalità e l'affermazione di piu' elevati livelli di coesione sociale e convivenza civile, cui concorrono prioritariamente, anche con interventi integrati, lo Stato, le Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali, nel rispetto delle rispettive competenze e funzioni.

#### **Art. 5**

##### **Patti per l'attuazione della sicurezza urbana**

1. In coerenza con le linee generali di cui all'articolo 2, con appositi patti sottoscritti tra il prefetto ed il sindaco, nel rispetto di linee guida adottate, su proposta del Ministro dell'interno, con accordo sancito in sede di Conferenza Stato-città e autonomie locali, possono essere individuati, in relazione alla specificità dei contesti, interventi per la sicurezza urbana, tenuto conto anche delle esigenze delle aree rurali confinanti con il territorio urbano.

2. I patti per la sicurezza urbana di cui al comma 1 perseguono, prioritariamente, i seguenti obiettivi: a) prevenzione ((e contrasto)) dei fenomeni di criminalità diffusa e predatoria, attraverso servizi e

interventi di prossimità, in particolare a vantaggio delle zone maggiormente interessate da fenomeni di degrado ((, anche coinvolgendo, mediante appositi accordi, le reti territoriali di volontari per la tutela e la salvaguardia dell'arredo urbano, delle aree verdi e dei parchi cittadini e favorendo l'impiego delle forze di polizia per far fronte ad esigenze straordinarie di controllo del territorio, nonché attraverso l'installazione di sistemi di videosorveglianza));

b) promozione ((e tutela)) della legalità, anche mediante mirate iniziative di dissuasione di ogni forma di condotta illecita, ((compresi)) l'occupazione arbitraria di immobili e lo smercio di beni contraffatti o falsificati, nonché la prevenzione di altri fenomeni che comunque comportino turbativa del libero utilizzo degli spazi pubblici;

c) promozione del rispetto del decoro urbano, anche valorizzando forme di collaborazione interistituzionale tra le amministrazioni competenti, finalizzate a coadiuvare l'ente locale nell'individuazione di aree urbane su cui insistono ((plessi scolastici e sedi universitarie,)) musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura ((o comunque)) interessati da consistenti flussi turistici, ovvero adibite a verde pubblico, da sottoporre a particolare tutela ai sensi dell'articolo 9, comma 3.

((c-bis) promozione dell'inclusione, della protezione e della solidarietà sociale mediante azioni e progetti per l'eliminazione di fattori di marginalità, anche valorizzando la collaborazione con enti o associazioni operanti nel privato sociale, in coerenza con le finalità del Piano nazionale per la lotta alla povertà e all'esclusione sociale)).

((2-bis. I patti di cui al presente articolo sono sottoscritti tra il prefetto e il sindaco, anche tenendo conto di eventuali indicazioni o osservazioni acquisite da associazioni di categoria comparativamente più rappresentative.

2-ter. Ai fini dell'installazione di sistemi di videosorveglianza di cui al comma 2, lettera a), da parte dei comuni, è autorizzata la spesa di 7 milioni di euro per l'anno 2017 e di 15 milioni di euro per ciascuno degli anni 2018 e 2019. Al relativo onere si provvede mediante corrispondente riduzione dello stanziamento del fondo speciale di conto capitale iscritto, ai fini del bilancio triennale 2017-2019, nell'ambito del programma «Fondi di riserva e speciali» della missione «Fondi da ripartire» dello stato di previsione del Ministero dell'economia e delle finanze per l'anno 2017, allo scopo parzialmente utilizzando l'accantonamento relativo al medesimo Ministero.

2-quater. Con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da adottare entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, sono definite le modalità di pre-

sentazione delle richieste da parte dei comuni interessati nonché i criteri di ripartizione delle risorse di cui al comma 2-ter sulla base delle medesime richieste.

2-quinquies. Il Ministro dell'economia e delle finanze è autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio)).

### **Comitato metropolitano**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 20 della legge 1° aprile 1981, n. 121, per l'analisi, la valutazione e il confronto sulle tematiche di sicurezza urbana relative al territorio della città metropolitana, è istituito un comitato metropolitano, copresieduto dal prefetto e dal sindaco metropolitano, cui partecipano, oltre al sindaco del comune capoluogo, qualora non coincida con il sindaco metropolitano, i sindaci dei comuni interessati. Possono altresì essere invitati a partecipare alle riunioni del comitato metropolitano soggetti pubblici o privati dell'ambito territoriale interessato.

2. Per la partecipazione alle riunioni non sono dovuti compensi, gettoni di presenza ((, rimborsi di spese)) o altri emolumenti comunque denominati.

### **Art. 7**

#### **Ulteriori strumenti e obiettivi per l'attuazione di iniziative congiunte**

1. Nell'ambito degli accordi di cui all'articolo 3 e dei patti di cui all'articolo 5, possono essere individuati specifici obiettivi per l'incremento dei servizi di controllo del territorio e per la sua valorizzazione. Alla realizzazione degli obiettivi di cui al primo periodo possono concorrere, sotto il profilo del sostegno strumentale, finanziario e logistico, ai sensi dell'articolo 6-bis ((, comma 1,)) del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, enti pubblici, anche non economici, e soggetti privati ((, ferma restando la finalità pubblica dell'intervento)).

((1-bis. Al fine di conseguire una maggiore diffusione delle iniziative di sicurezza urbana nel territorio, nonché per ulteriori finalità di interesse pubblico, gli accordi e i patti di cui al comma 1 possono riguardare progetti proposti da enti gestori di edilizia residenziale ovvero da amministratori di condomini, da imprese, anche individuali, dotate di almeno dieci impianti, da associazioni di categoria ovvero da consorzi o da comitati comunque denominati all'uopo costituiti fra imprese, professionisti o residenti per la messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati. A decor-

rere dall'anno 2018, i comuni possono deliberare detrazioni dall'imposta municipale propria (IMU) o dal tributo per i servizi indivisibili (TASI) in favore dei soggetti che assumono a proprio carico quote degli oneri di investimento, di manutenzione e di gestione dei sistemi tecnologicamente avanzati realizzati in base ad accordi o patti ai sensi del periodo precedente)).

2. Nei casi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 439, della legge 27 dicembre 2006, n. 296 ((, nonche', ove possibile, le previsioni dell'articolo 119 del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267)).

((2-bis. Per il rafforzamento delle attività connesse al controllo del territorio e al fine di dare massima efficacia alle disposizioni in materia di sicurezza urbana contenute nel presente provvedimento, negli anni 2017 e 2018 i comuni che, nell'anno precedente, hanno rispettato gli obiettivi del pareggio di bilancio di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 2012, n. 243, possono assumere a tempo indeterminato personale di polizia locale nel limite di spesa individuato applicando le percentuali stabilite dall'articolo 3, comma 5, del decreto-legge 24 giugno 2014, n. 90, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 agosto 2014, n. 114, alla spesa relativa al personale della medesima tipologia cessato nell'anno precedente, fermo restando il rispetto degli obblighi di contenimento della spesa di personale di cui all'articolo 1, commi 557 e 562, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Le cessazioni di cui al periodo precedente non rilevano ai fini del calcolo delle facoltà assunzionali del restante personale secondo la percentuale di cui all'articolo 1, comma 228, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

2-ter. Al personale della polizia locale si applicano gli istituti dell'equo indennizzo e del rimborso delle spese di degenza per causa di servizio. Agli oneri derivanti dal primo periodo del presente comma, valutati in 2.500.000 euro annui a decorrere dall'anno 2017, si provvede mediante corrispondente riduzione della dotazione del Fondo per interventi strutturali di politica economica di cui all'articolo 10, comma 5, del decreto-legge 29 novembre 2004, n. 282, convertito, con modificazioni, dalla legge 27 dicembre 2004, n. 307.

Entro centoventi giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sentita la Conferenza Stato-città ed autonomie locali, vengono stabiliti i criteri e le modalità di rimborso delle spese sostenute dai comuni per la corresponsione dei benefici di cui al presente comma. 2-quater. Ai fini degli accertamenti di cui al comma 2-ter, si applicano le disposizioni del regolamento

di cui al decreto del Presidente della Repubblica 29 ottobre 2001, n. 461. Le commissioni che svolgono i predetti accertamenti operano nell'ambito delle risorse umane, finanziarie e strumentali disponibili a legislazione vigente.

2-quinquies. Le disposizioni di cui al comma 2-ter si applicano a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto.

2-sexies. Agli oneri valutati di cui al comma 2-ter del presente articolo si applica l'articolo 17, commi da 12 a 12-quater, della legge 31 dicembre 2009, n. 196; al verificarsi degli scostamenti di cui al citato comma 12, si provvede alla riduzione degli stanziamenti iscritti nello stato di previsione del Ministero dell'interno con le modalità previste dal comma 12-bis. Il Ministro dell'economia e delle finanze e' autorizzato ad apportare, con propri decreti, le occorrenti variazioni di bilancio)).

#### **Art. 8**

#### **Modifiche al testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267**

1. Al testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 50:

1. al comma 5, dopo il primo periodo, e' aggiunto il seguente: «Le medesime ordinanze sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio ((, dell'ambiente e del patrimonio culturale)) o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, con particolare riferimento alle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti, anche intervenendo in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche.»;

2. ((dopo il comma 7 e' inserito il seguente: "7-bis.)) Il Sindaco, al fine di ((assicurare il soddisfacimento delle esigenze)) di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti ((nonche' dell'ambiente e del patrimonio culturale)) in determinate aree delle città interessate ((da afflusso particolarmente rilevante di persone)), anche in relazione allo svolgimento di specifici eventi, ((nel rispetto dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241,)) puo' disporre, per un periodo comunque non superiore a ((trenta)) giorni, con ordinanza non contingibile e urgente, limitazioni in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche.».

((2-bis. dopo il comma 7-bis e' inserito il seguente: "7-ter. Nelle materie di cui al comma 5, secondo

periodo, i comuni possono adottare regolamenti ai sensi del presente testo unico”)).

b) ((all’articolo 54, il comma 4-bis e’ sostituito dal seguente)): «4-bis. I provvedimenti adottati ai sensi del comma 4 ((concernenti l’incolumità pubblica sono diretti a tutelare l’integrità fisica della popolazione, quelli concernenti la sicurezza urbana)) sono diretti a prevenire e contrastare (...) l’insorgere di fenomeni criminosi o di illegalità, quali lo spaccio di stupefacenti, lo sfruttamento della prostituzione ((, la tratta di persone)), l’accontanaggio con impiego di minori e disabili, ovvero riguardano fenomeni di abusivismo, quale l’illecita occupazione di spazi pubblici, o di violenza, anche legati all’abuso di alcool o all’uso di sostanze stupefacenti.».

2. ((COMMA SOPPRESSO DALLA L. 18 APRILE 2017, N. 48)).

## Capo II

### DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA SICUREZZA DELLE CITTÀ E DEL DECORO URBANO

#### Art. 9

##### *Misure a tutela del decoro di particolari luoghi*

1. Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa a tutela delle aree interne delle infrastrutture, fisse e mobili, ferroviarie, aeroportuali, marittime e di trasporto pubblico locale, urbano ed extraurbano, e delle relative pertinenze, chiunque ponga in essere condotte che ((impediscono l’accessibilità e la)) fruizione delle predette infrastrutture, in violazione dei divieti di stazionamento o di occupazione di spazi ivi previsti, e’ soggetto alla sanzione amministrativa ((pecuniaria)) del pagamento di una somma da euro 100 a euro 300. Contestualmente ((all’accertamento)) della condotta illecita, al trasgressore viene ordinato, nelle forme e con le modalità di cui all’articolo 10, l’allontanamento dal luogo in cui e’ stato commesso il fatto.

2. Ferma restando l’applicazione delle sanzioni amministrative previste dagli articoli 688 e 726 del Codice penale e dall’articolo 29 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, ((nonche’ dall’articolo 7, comma 15-bis, del codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285,)) il provvedimento di allontanamento di cui al comma 1 ((del presente articolo)) e’ disposto altresì nei confronti di chi commette le violazioni previste dalle predette disposizioni nelle aree di cui al medesimo comma.

3. Fermo il disposto dell’articolo 52, comma 1-ter, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e dell’articolo 1, comma 4, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, i regolamenti di polizia urbana possono individuare aree urbane su cui in-

sistono ((scuole, plessi scolastici e siti universitari,)) musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura ((o comunque)) interessati da consistenti flussi turistici, ovvero adibite a verde pubblico, alle quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2 ((del presente articolo)).

4. Per le violazioni di cui al comma 1 ((, fatti salvi i poteri delle autorità di settore aventi competenze a tutela di specifiche aree del territorio)), l’autorità competente e’ il sindaco del comune nel cui territorio le medesime sono state accertate, che provvede ai sensi degli articoli 17 e seguenti della legge 24 novembre 1981, n. 689. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni amministrative irrogate sono devoluti al comune competente, che li destina all’attuazione di iniziative di miglioramento del decoro urbano.

#### Art. 10

##### *Divieto di accesso*

1. L’ordine di allontanamento di cui all’articolo 9, comma 1, secondo periodo e comma 2, e’ rivolto per iscritto dall’organo accertatore, individuato ai sensi dell’articolo 13 della legge 24 novembre 1981, n. 689. In esso ((sono riportate le motivazioni sulla base delle quali e’ stato adottato ed)) e’ specificato che ne cessa l’efficacia trascorse quarantotto ore dall’accertamento del fatto e che la sua violazione e’ soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria applicata ai sensi dell’articolo 9, comma 1, aumentata del doppio. Copia del provvedimento e’ trasmessa con immediatezza al questore competente per territorio con contestuale segnalazione ai competenti servizi socio-sanitari, ove ne ricorrano le condizioni.

2. Nei casi di reiterazione delle condotte di cui all’articolo 9, commi 1 e 2, il questore, qualora dalla condotta tenuta possa derivare pericolo per la sicurezza, puo’ disporre, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a sei mesi, il divieto di accesso ad una o piu’ delle aree di cui all’articolo 9, espressamente specificate nel provvedimento, individuando, altresì, modalità applicative del divieto compatibili con le esigenze di mobilità, salute e lavoro del destinatario dell’atto.

3. La durata del divieto ((di cui al comma 2)) non puo’ comunque essere inferiore a sei mesi, ne’ superiore a due anni, qualora le condotte di cui all’articolo 9, commi 1 e 2, risultino commesse da soggetto condannato, con sentenza definitiva o confermata in grado di appello, nel corso degli ultimi cinque anni per reati contro la persona o il patrimonio. Qualora il responsabile sia soggetto minorenni, il questore ne dà notizia al procuratore della Repubblica presso il Tribunale per i minorenni.

4. In relazione al provvedimento di cui al comma 3 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 6, commi 2-bis, 3 e 4, della legge 13 dicembre 1989, n. 401.

5. ((Nei casi di condanna)) per reati contro la persona o il patrimonio commessi nei luoghi o nelle aree di cui all'articolo 9, la concessione della sospensione condizionale della pena può essere subordinata ((all'osservanza del divieto, imposto dal giudice,)) di accedere a luoghi o aree specificamente individuati.

6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo e dell'articolo 9, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro dell'interno determina i criteri generali volti a favorire il rafforzamento della cooperazione, informativa ed operativa, ((e l'accesso alle banche dati,)) tra le Forze di polizia, di cui all'articolo 16 della legge 1° aprile 1981, n. 121, e i Corpi e servizi di polizia municipale, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

((6-bis. Con decreto del Ministro dell'interno, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, sono definiti i livelli di accesso alle banche dati di cui al comma 6, anche al fine di assicurare il rispetto della clausola di invarianza finanziaria di cui al medesimo comma 6.

6-ter. Le disposizioni di cui ai commi 1-ter e 1-quater dell'articolo 8 della legge 13 dicembre 1989, n. 401, hanno efficacia a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto fino al 30 giugno 2020.

6-quater. Nel caso di reati commessi con violenza alle persone o alle cose, compiuti alla presenza di più persone anche in occasioni pubbliche, per i quali è obbligatorio l'arresto ai sensi dell'articolo 380 del codice di procedura penale, quando non è possibile procedere immediatamente all'arresto per ragioni di sicurezza o incolumità pubblica, si considera comunque in stato di flagranza ai sensi dell'articolo 382 del medesimo codice colui il quale, sulla base di documentazione video fotografica dalla quale emerge inequivocabilmente il fatto, ne risulta autore, sempre che l'arresto sia compiuto non oltre il tempo necessario alla sua identificazione e, comunque, entro le quarantotto ore dal fatto. Le disposizioni del presente comma hanno efficacia dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto fino al 30 giugno 2020)).

#### **Art. 11**

##### **Disposizioni in materia di occupazioni arbitrarie di immobili**

1. Il prefetto, nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'Autorità Giudiziarica concernenti occupazioni arbitrarie di immobili,

nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 13 della legge 1° aprile 1981, n. 121, impartisce, sentito il comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, disposizioni per prevenire, in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica e per assicurare il concorso della Forza pubblica all'esecuzione di provvedimenti dell'Autorità Giudiziarica concernenti i medesimi immobili.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 definiscono l'impiego della Forza pubblica per l'esecuzione dei necessari interventi, secondo criteri di priorità che ((, ferma restando la tutela dei nuclei familiari in situazioni di disagio economico e sociale,)) tengono conto della situazione dell'ordine e della sicurezza pubblica negli ambiti territoriali interessati, dei possibili rischi per l'incolumità e la salute pubblica, dei diritti dei soggetti proprietari degli immobili, nonché dei livelli assistenziali che ((devono essere in ogni caso garantiti)) agli aventi diritto dalle regioni e dagli enti locali.

3. L'eventuale annullamento, in sede di giurisdizione amministrativa, dell'atto con il quale sono state emanate le disposizioni di cui al comma 1, può dar luogo, salvi i casi di dolo o colpa grave, esclusivamente al risarcimento in forma specifica, consistente nell'obbligo per l'amministrazione di disporre gli interventi necessari ad assicurare la cessazione della situazione di occupazione arbitraria dell'immobile.

((3-bis. All'articolo 5 del decreto-legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla legge 23 maggio 2014, n. 80, dopo il comma 1-ter è aggiunto il seguente:

"1-quater. Il sindaco, in presenza di persone minorenni o meritevoli di tutela, può dare disposizioni in deroga a quanto previsto ai commi 1 e 1-bis, a tutela delle condizioni igienico-sanitarie").

#### **Art. 12**

##### **Disposizioni in materia di pubblici esercizi**

1. Nei casi di reiterata inosservanza delle ordinanze emanate, nella stessa materia, ai sensi dell'articolo 50, commi 5 e 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come modificato dal presente decreto, può essere disposta dal questore l'applicazione della misura della sospensione dell'attività per un massimo di quindici giorni, ai sensi dell'articolo 100 ((del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773)).

2. All'articolo 14-ter, comma 2, della legge 30 marzo 2001, n. 125, dopo la parola: «vende» sono inserite le seguenti: «o somministra» ((e le parole: "per tre mesi" sono sostituite dalle seguenti: "da quindici giorni a tre mesi"))).

**Art. 12-bis**

**(( Modifica all'articolo 100 del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773. ))**

((1. All'articolo 100, primo comma, del testo unico delle leggi di pubblica sicurezza, di cui al regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, dopo le parole: "di un esercizio" sono inserite le seguenti: ", anche di vicinato,"))).

**Art. 13**

**Ulteriori misure di contrasto dello spaccio di sostanze stupefacenti all'interno o in prossimità di locali ((pubblici o aperti al pubblico)) e di pubblici esercizi**

1. Nei confronti delle persone condannate con sentenza definitiva o confermata in grado di appello nel corso degli ultimi tre anni per la vendita o la cessione di sostanze stupefacenti o psicotrope, di cui all'articolo 73 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, per fatti commessi all'interno o nelle immediate vicinanze di ((scuole, plessi scolastici, sedi universitarie,)) locali ((pubblici o aperti al pubblico)), ovvero in uno dei pubblici esercizi di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, il questore può disporre, per ragioni di sicurezza, il divieto di accesso agli stessi locali o a esercizi analoghi, specificamente indicati, ovvero di stazionamento nelle immediate vicinanze degli stessi.

2. Il divieto di cui al comma 1 non può avere durata inferiore ad un anno, né superiore a cinque. ((Il divieto è disposto individuando modalità applicative compatibili con le esigenze di mobilità, salute, lavoro e studio del destinatario dell'atto)).

3. Nei casi di cui al comma 1, il questore, nei confronti dei soggetti già condannati negli ultimi tre anni con sentenza definitiva, può altresì disporre, per la durata massima di due anni, una o più delle seguenti misure:

- a) obbligo di presentarsi almeno due volte a settimana presso il locale ufficio della Polizia di Stato o presso il comando dell'Arma dei carabinieri territorialmente competente; obbligo di rientrare nella propria abitazione, o in altro luogo di privata dimora, entro una determinata ora e di non uscirne prima di altra ora prefissata;
  - b) divieto di allontanarsi dal comune di residenza;
  - c) obbligo di comparire in un ufficio o comando di polizia specificamente indicato, negli orari di entrata ed uscita dagli istituti scolastici.
4. In relazione al provvedimento di cui al comma 3 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 6, commi 2-bis, 3 e 4, della legge 13 dicembre 1989, n. 401.
5. I divieti di cui al comma 1 possono essere disposti anche nei confronti di soggetti minori di di-

ciotto anni che hanno compiuto il quattordicesimo anno di età. Il provvedimento è notificato a coloro che esercitano la responsabilità genitoriale.

6. Salvo che il fatto costituisca reato, per la violazione dei divieti di cui ai commi 1 e 3 ((si applicano)), con provvedimento del prefetto, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689, la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 10.000 a euro 40.000 e la sospensione della patente di guida da sei mesi a un anno.

7. ((Nei casi di condanna)) per i reati di cui al comma 1 commessi all'interno o nelle immediate vicinanze di locali ((pubblici o aperti al pubblico)), ovvero in uno dei pubblici esercizi di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, la concessione della sospensione condizionale della pena può essere subordinata all'imposizione del divieto di accedere in locali pubblici o pubblici esercizi specificamente individuati.

**Art. 14**

**Numero Unico Europeo 112**

1. Per le attività connesse al numero unico europeo 112 e alle relative centrali operative realizzate in ambito regionale secondo le modalità definite con i protocolli d'intesa adottati ai sensi dell'articolo 75-bis, comma 3, del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, le Regioni che hanno rispettato gli obiettivi del pareggio di bilancio di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 2012, n. 243, possono bandire, nell'anno successivo, procedure concorsuali finalizzate all'assunzione, con contratti di lavoro a tempo indeterminato, di un contingente massimo di personale determinato in proporzione alla popolazione residente in ciascuna Regione, sulla base di un rapporto pari ad un'unità di personale ogni trentamila residenti. A tal fine, le Regioni possono utilizzare integralmente i risparmi derivanti dalle cessazioni dal servizio per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019 finalizzate alle assunzioni, in deroga alle previsioni dell'articolo 1, comma 228, primo periodo, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

((1-bis. Le procedure concorsuali finalizzate alle nuove assunzioni di cui al comma 1 sono subordinate alla verifica dell'assenza di personale in mobilità o in esubero nell'ambito della medesima amministrazione con caratteristiche professionali adeguate alle mansioni richieste)).

**Art. 15**

**Integrazione della disciplina sulle misure di prevenzione personali**

1. Al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, sono apportate le seguenti modificazioni:

- a) all'articolo 1, comma 1, lettera c), dopo le parole: «sulla base di elementi di fatto», sono inserite le seguenti: «, comprese le reiterate violazioni del

foglio di via obbligatorio di cui all'articolo 2, nonché dei divieti di frequentazione di determinati luoghi previsti dalla ((vigente normativa));  
 b) all'articolo 6, dopo il comma 3, e' aggiunto il seguente: «3-bis. Ai fini della tutela della sicurezza pubblica, gli obblighi e le prescrizioni inerenti alla sorveglianza speciale possono essere disposti, con il consenso dell'interessato ed accertata la disponibilità dei relativi dispositivi, anche con le modalità di controllo previste all'articolo 275-bis del codice di procedura penale.».

#### **Art. 16**

##### **((Modifica)) all'articolo 639 del codice penale**

1. All'articolo 639 del codice penale, dopo il quarto comma e' aggiunto il seguente: «Con la sentenza di condanna per i reati di cui al secondo e terzo comma il giudice, ai fini di cui all'articolo 165, primo comma, puo' disporre l'obbligo di ripristino e di ripulitura dei luoghi ovvero, qualora cio' non sia possibile, ((l'obbligo di sostenerne le spese o di rimborsare)) quelle a tal fine sostenute, ovvero, se il condannato non si oppone, la prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato comunque non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate nella sentenza di condanna.».

#### **Art. 16-bis**

##### **(( (Parcheggiatori abusivi). ))**

((1. Il comma 15-bis dell'articolo 7 del codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e' sostituito dal seguente:

“15-bis. Salvo che il fatto costituisca reato, coloro che esercitano abusivamente, anche avvalen-

dosi di altre persone, ovvero determinano altri ad esercitare abusivamente l'attività di parcheggiatore o guardiamacchine sono puniti con la sanzione amministrativa pecuniaria del pagamento di una somma da euro 1.000 a euro 3.500. Se nell'attività sono impiegati minori, o nei casi di reiterazione, la sanzione amministrativa pecuniaria e' aumentata del doppio. Si applica, in ogni caso, la sanzione accessoria della confisca delle somme percepite, secondo le modalità indicate al titolo VI, capo I, sezione II”).

#### **Art. 17**

##### **Clausola di neutralità finanziaria**

1. Dall'attuazione del presente decreto non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

2. Le amministrazioni interessate provvedono agli adempimenti previsti dal presente decreto con l'utilizzo delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

#### **Art. 18**

##### **Entrata in vigore**

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge.

Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. E' fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 20 febbraio 2017 ♦



**DECRETO LEGGE 20 FEBBRAIO 2017, N. 14**  
**GAZZETTA UFFICIALE 20/02/2017, n. 42**  
*(Disposizioni urgenti in materia*  
*di sicurezza delle città).*

**IL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA**

Visti gli articoli 77 e 87 della Costituzione;  
 Ritenuta la straordinaria necessità ed urgenza di introdurre strumenti volti a rafforzare la sicurezza delle città e la vivibilità dei territori e di promuovere interventi volti al mantenimento del decoro urbano;  
 Vista la deliberazione del Consiglio dei ministri, adottata nella riunione del 10 febbraio 2017;  
 Su proposta del Presidente del Consiglio dei ministri e del Ministro dell'interno, di concerto con i Ministri della giustizia e per gli affari regionali;  
 Emana il seguente decreto-legge:

**CAPO I**

**Capo I**

**COLLABORAZIONE INTERISTITUZIONALE  
 PER LA PROMOZIONE DELLA SICUREZZA  
 INTEGRATA E DELLA SICUREZZA URBANA**

**Sezione I**

**Sezione I**

**Sicurezza integrata**

**ARTICOLO N.1**

**Oggetto e definizione**

**Art. 1**

1. La presente Sezione disciplina, anche in attuazione dell'articolo 118, terzo comma, della Costituzione, modalità e strumenti di coordinamento tra Stato, Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano ed enti locali in materia di politiche pubbliche per la promozione della sicurezza integrata.  
 2. Ai fini del presente decreto, si intende per sicurezza integrata l'insieme degli interventi assicurati dallo Stato, dalle Regioni, dalle Province autonome di Trento e Bolzano e dagli enti locali, nonché da altri soggetti istituzionali, al fine di concorrere, ciascuno nell'ambito delle proprie competenze e responsabilità, alla promozione e all'attuazione di un sistema unitario e integrato di sicurezza per il benessere delle comunità territoriali.

**ARTICOLO N.2**

**Linee generali per la promozione della sicurezza integrata**

**Art. 2**

1. Ferme restando le competenze esclusive dello Stato in materia di ordine pubblico e sicurezza, le linee generali delle politiche pubbliche per la promozione della sicurezza integrata sono adottate, su proposta del Ministro dell'interno, con accordo

sancito in sede di Conferenza Unificata e sono rivolte, prioritariamente, a coordinare, per lo svolgimento di attività di interesse comune, l'esercizio delle competenze dei soggetti istituzionali coinvolti, anche con riferimento alla collaborazione tra le forze di polizia e la polizia locale.

**ARTICOLO N.3**

**Strumenti di competenza dello Stato, delle Regioni e delle Province autonome di Trento e Bolzano**  
**Art. 3**

1. In attuazione delle linee generali di cui all'articolo 2, lo Stato e le Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano possono concludere specifici accordi per la promozione della sicurezza integrata, anche diretti a disciplinare gli interventi a sostegno della formazione e dell'aggiornamento professionale del personale della polizia locale.

2. Le Regioni e le Province autonome di Trento e Bolzano, anche sulla base degli accordi di cui al comma 1, possono sostenere, nell'ambito delle proprie competenze e funzioni, iniziative e progetti volti ad attuare interventi di promozione della sicurezza integrata nel territorio di riferimento, ivi inclusa l'adozione di misure di sostegno finanziario a favore dei comuni maggiormente interessati da fenomeni di criminalità diffusa.

3. Lo Stato, nelle attività di programmazione e predisposizione degli interventi di rimodulazione dei presidi di sicurezza territoriale, tiene conto delle eventuali criticità segnalate in sede di applicazione degli accordi di cui al comma 1.

4. Lo Stato e le Regioni e Province autonome di Trento e Bolzano individuano, anche in sede di Conferenza Unificata, strumenti e modalità di monitoraggio dell'attuazione degli accordi di cui al comma 1.

**Sezione II**

**Sezione II**

**Sicurezza urbana**

**ARTICOLO N.4**

**Definizione**

**Art. 4**

1. Ai fini del presente decreto, si intende per sicurezza urbana il bene pubblico che afferisce alla vivibilità e al decoro delle città, da perseguire anche attraverso interventi di riqualificazione e recupero delle aree o dei siti più degradati, l'eliminazione dei fattori di marginalità e di esclusione sociale, la prevenzione della criminalità, in particolare di tipo predatorio, la promozione del rispetto della legalità e l'affermazione di più elevati livelli di coesione sociale e convivenza civile, cui concorrono prioritariamente, anche con interventi integrati, lo

Stato, le Regioni e Province autonome di Trento e di Bolzano e gli enti locali, nel rispetto delle rispettive competenze e funzioni.

#### **ARTICOLO N.5**

##### **Patti per l'attuazione della sicurezza urbana**

###### **Art. 5**

1. In coerenza con le linee generali di cui all'articolo 2, con appositi patti sottoscritti tra il prefetto ed il sindaco, nel rispetto di linee guida adottate, su proposta del Ministro dell'interno, con accordo sancito in sede di Conferenza Stato-città e autonomie locali, possono essere individuati, in relazione alla specificità dei contesti, interventi per la sicurezza urbana, tenuto conto anche delle esigenze delle aree rurali confinanti con il territorio urbano.

2. I patti per la sicurezza urbana di cui al comma 1 perseguono, prioritariamente, i seguenti obiettivi:

- a) prevenzione dei fenomeni di criminalità diffusa e predatoria, attraverso servizi e interventi di prossimità, in particolare a vantaggio delle zone maggiormente interessate da fenomeni di degrado;
- b) promozione del rispetto della legalità, anche mediante mirate iniziative di dissuasione di ogni forma di condotta illecita, comprese l'occupazione arbitraria di immobili e lo smercio di beni contraffatti o falsificati, nonché la prevenzione di altri fenomeni che comunque comportino turbativa del libero utilizzo degli spazi pubblici;
- c) promozione del rispetto del decoro urbano, anche valorizzando forme di collaborazione interistituzionale tra le amministrazioni competenti, finalizzate a coadiuvare l'ente locale nell'individuazione di aree urbane su cui insistono musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura interessati da consistenti flussi turistici, ovvero adibite a verde pubblico, da sottoporre a particolare tutela ai sensi dell'articolo 9, comma 3.

#### **ARTICOLO N.6**

##### **Comitato metropolitano**

###### **Art. 6**

1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 20 della legge 1° aprile 1981, n. 121, per l'analisi, la valutazione e il confronto sulle tematiche di sicurezza urbana relative al territorio della città metropolitana, è istituito un comitato metropolitano, copresieduto dal prefetto e dal sindaco metropolitano, cui partecipano, oltre al sindaco del comune capoluogo, qualora non coincida con il sindaco metropolitano, i sindaci dei comuni interessati. Possono altresì essere invitati a partecipare alle riunioni del comitato metropolitano soggetti pubblici o privati dell'ambito territoriale interessato.

2. Per la partecipazione alle riunioni non sono do-

vuti compensi, gettoni di presenza o altri emolumenti comunque denominati.

#### **ARTICOLO N.7**

##### **Ulteriori strumenti e obiettivi per l'attuazione di iniziative congiunte**

###### **Art. 7**

1. Nell'ambito degli accordi di cui all'articolo 3 e dei patti di cui all'articolo 5, possono essere individuati specifici obiettivi per l'incremento dei servizi di controllo del territorio e per la sua valorizzazione. Alla realizzazione degli obiettivi di cui al primo periodo possono concorrere, sotto il profilo del sostegno strumentale, finanziario e logistico, ai sensi dell'articolo 6-bis del decreto-legge 14 agosto 2013, n. 93, convertito, con modificazioni, dalla legge 15 ottobre 2013, n. 119, enti pubblici, anche non economici, e soggetti privati.

2. Nei casi di cui al comma 1, si applicano le disposizioni di cui all'articolo 1, comma 439, della legge 27 dicembre 2006, n. 296.

#### **ARTICOLO N.8**

##### **Modifiche al testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267**

###### **Art. 8**

1. Al testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 50:

1. al comma 5, dopo il primo periodo, è aggiunto il seguente:

«Le medesime ordinanze sono adottate dal sindaco, quale rappresentante della comunità locale, in relazione all'urgente necessità di interventi volti a superare situazioni di grave incuria o degrado del territorio o di pregiudizio del decoro e della vivibilità urbana, con particolare riferimento alle esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti, anche intervenendo in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche.»;

2. al comma 7, aggiungere, in fine, il seguente periodo: «Il Sindaco, al fine di assicurare le esigenze di tutela della tranquillità e del riposo dei residenti in determinate aree delle città interessate da afflusso di persone di particolare rilevanza, anche in relazione allo svolgimento di specifici eventi, può disporre, per un periodo comunque non superiore a sessanta giorni, con ordinanza non contingibile e urgente, limitazioni in materia di orari di vendita, anche per asporto, e di somministrazione di bevande alcoliche e superalcoliche.».

b) all'articolo 54:

1. il comma 4-bis e' sostituito dal seguente:  
«4-bis. I provvedimenti adottati ai sensi del comma 4 sono diretti a prevenire e contrastare le situazioni che favoriscono l'insorgere di fenomeni criminosi o di illegalità, quali lo spaccio di stupefacenti, lo sfruttamento della prostituzione, l'accattonaggio con impiego di minori e disabili, ovvero riguardano fenomeni di abusivismo, quale l'illecita occupazione di spazi pubblici, o di violenza, anche legati all'abuso di alcool o all'uso di sostanze stupefacenti.».
2. Nelle materie di cui al comma 1, lettera a), numero 1, del presente articolo, i comuni possono adottare regolamenti ai sensi del testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali, di cui al decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

## CAPO II

### Capo II

#### DISPOSIZIONI A TUTELA DELLA SICUREZZA DELLE CITTÀ E DEL DECORO URBANO

##### ARTICOLO N.9

###### *Misure a tutela del decoro di particolari luoghi*

###### Art. 9

1. Fatto salvo quanto previsto dalla vigente normativa a tutela delle aree interne delle infrastrutture, fisse e mobili, ferroviarie, aeroportuali, marittime e di trasporto pubblico locale, urbano ed extraurbano, e delle relative pertinenze, chiunque ponga in essere condotte che limitano la libera accessibilità e fruizione delle predette infrastrutture, in violazione dei divieti di stazionamento o di occupazione di spazi ivi previsti, e' soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 100 a euro 300.

Contestualmente alla rilevazione della condotta illecita, al trasgressore viene ordinato, nelle forme e con le modalità di cui all'articolo 10, l'allontanamento dal luogo in cui e' stato commesso il fatto.

2. Ferma restando l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dagli articoli 688 e 726 del Codice penale e dall'articolo 29 del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, il provvedimento di allontanamento di cui al comma 1 e' disposto altresì nei confronti di chi commette le violazioni previste dalle predette disposizioni nelle aree di cui al medesimo comma.

3. Fermo il disposto dell'articolo 52, comma 1-ter, del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, e dell'articolo 1, comma 4, del decreto legislativo 25 novembre 2016, n. 222, i regolamenti di polizia urbana possono individuare aree urbane su cui insistono musei, aree e parchi archeologici, complessi monumentali o altri istituti e luoghi della cultura interessati da consistenti flussi turistici, ovvero

adibite a verde pubblico, alle quali si applicano le disposizioni di cui ai commi 1 e 2.

4. Per le violazioni di cui al comma 1, l'autorità competente e' il sindaco del comune nel cui territorio le medesime sono state accertate, che provvede ai sensi degli articoli 17 e seguenti della legge 24 novembre 1981, n. 689. I proventi derivanti dal pagamento delle sanzioni amministrative irrogate sono devoluti al comune competente, che li destina all'attuazione di iniziative di miglioramento del decoro urbano.

##### ARTICOLO N.10

###### *Divieto di accesso*

###### Art. 10

1. L'ordine di allontanamento di cui all'articolo 9, comma 1, secondo periodo e comma 2, e' rivolto per iscritto dall'organo accertatore, individuato ai sensi dell'articolo 13 della legge 24 novembre 1981, n. 689. In esso e' specificato che ne cessa l'efficacia trascorse quarantotto ore dall'accertamento del fatto e che la sua violazione e' soggetta alla sanzione amministrativa pecuniaria applicata ai sensi dell'articolo 9, comma 1, aumentata del doppio. Copia del provvedimento e' trasmessa con immediatezza al questore competente per territorio con contestuale segnalazione ai competenti servizi socio-sanitari, ove ne ricorrano le condizioni.

2. Nei casi di reiterazione delle condotte di cui all'articolo 9, commi 1 e 2, il questore, qualora dalla condotta tenuta possa derivare pericolo per la sicurezza, può disporre, con provvedimento motivato, per un periodo non superiore a sei mesi, il divieto di accesso ad una o piu' delle aree di cui all'articolo 9, espressamente specificate nel provvedimento, individuando, altresì, modalità applicative del divieto compatibili con le esigenze di mobilità, salute e lavoro del destinatario dell'atto.

3. La durata del divieto non può comunque essere inferiore a sei mesi, ne' superiore a due anni, qualora le condotte di cui all'articolo 9, commi 1 e 2, risultino commesse da soggetto condannato, con sentenza definitiva o confermata in grado di appello, nel corso degli ultimi cinque anni per reati contro la persona o il patrimonio. Qualora il responsabile sia soggetto minorenni, il questore ne dà notizia al procuratore della Repubblica presso il Tribunale per i minorenni.

4. In relazione al provvedimento di cui al comma 3 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 6, commi 2-bis, 3 e 4, della legge 13 dicembre 1989, n. 401.

5. In sede di condanna per reati contro la persona o il patrimonio commessi nei luoghi o nelle aree di cui all'articolo 9, la concessione della sospensione condizionale della pena può essere subordinata all'imposizione del divieto di accedere a luoghi o

aree specificamente individuati.

6. Ai fini dell'applicazione del presente articolo e dell'articolo 9, entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, il Ministro dell'interno determina i criteri generali volti a favorire il rafforzamento della cooperazione, informativa ed operativa, tra le Forze di polizia, di cui all'articolo 16 della legge 1° aprile 1981, n. 121, e i Corpi e servizi di polizia municipale, nell'ambito delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

#### **ARTICOLO N.11**

##### **Disposizioni in materia di occupazioni arbitrarie di immobili**

###### **Art. 11**

1. Il prefetto, nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'Autorità Giudiziarica concernenti occupazioni arbitrarie di immobili, nell'esercizio delle funzioni di cui all'articolo 13 della legge 1° aprile 1981, n. 121, impartisce, sentito il comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, disposizioni per prevenire, in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica e per assicurare il concorso della Forza pubblica all'esecuzione di provvedimenti dell'Autorità Giudiziarica concernenti i medesimi immobili.

2. Le disposizioni di cui al comma 1 definiscono l'impiego della Forza pubblica per l'esecuzione dei necessari interventi, secondo criteri di priorità che tengono conto della situazione dell'ordine e della sicurezza pubblica negli ambiti territoriali interessati, dei possibili rischi per l'incolumità e la salute pubblica, dei diritti dei soggetti proprietari degli immobili, nonché dei livelli assistenziali che possono essere assicurati agli aventi diritto dalle regioni e dagli enti locali.

3. L'eventuale annullamento, in sede di giurisdizione amministrativa, dell'atto con il quale sono state emanate le disposizioni di cui al comma 1, può dar luogo, salvi i casi di dolo o colpa grave, esclusivamente al risarcimento in forma specifica, consistente nell'obbligo per l'amministrazione di disporre gli interventi necessari ad assicurare la cessazione della situazione di occupazione arbitraria dell'immobile.

#### **ARTICOLO N.12**

##### **Disposizioni in materia di pubblici esercizi**

###### **Art. 12**

1. Nei casi di reiterata inosservanza delle ordinanze emanate, nella stessa materia, ai sensi dell'articolo 50, commi 5 e 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, come modificato dal presente decreto, può essere disposta dal questore l'applicazione della misura della sospensione dell'attività

per un massimo di quindici giorni, ai sensi dell'articolo 100 del regio decreto 18 giugno 1931, n. 773, recante il testo unico delle leggi di pubblica sicurezza.

2. All'articolo 14-ter, comma 2, della legge 30 marzo 2001, n. 125, dopo la parola: «vende» sono inserite le seguenti: «o somministra».

#### **ARTICOLO N.13**

##### **Ulteriori misure di contrasto dello spaccio di sostanze stupefacenti all'interno o in prossimità di locali pubblici, aperti al pubblico e di pubblici esercizi**

###### **Art. 13**

1. Nei confronti delle persone condannate con sentenza definitiva o confermata in grado di appello nel corso degli ultimi tre anni per la vendita o la cessione di sostanze stupefacenti o psicotrope, di cui all'articolo 73 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 9 ottobre 1990, n. 309, per fatti commessi all'interno o nelle immediate vicinanze di locali pubblici, aperti al pubblico, ovvero in uno dei pubblici esercizi di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, il questore può disporre, per ragioni di sicurezza, il divieto di accesso agli stessi locali o a esercizi analoghi, specificamente indicati, ovvero di stationamento nelle immediate vicinanze degli stessi.

2. Il divieto di cui al comma 1 non può avere durata inferiore ad un anno, né superiore a cinque.

3. Nei casi di cui al comma 1, il questore, nei confronti dei soggetti già condannati negli ultimi tre anni con sentenza definitiva, può altresì disporre, per la durata massima di due anni, una o più delle seguenti misure:

a) obbligo di presentarsi almeno due volte a settimana presso il locale ufficio della Polizia di Stato o presso il comando dell'Arma dei carabinieri territorialmente competente; obbligo di rientrare nella propria abitazione, o in altro luogo di privata dimora, entro una determinata ora e di non uscirne prima di altra ora prefissata;

b) divieto di allontanarsi dal comune di residenza;

c) obbligo di comparire in un ufficio o comando di polizia specificamente indicato, negli orari di entrata ed uscita dagli istituti scolastici.

4. In relazione al provvedimento di cui al comma 3 si applicano, in quanto compatibili, le disposizioni di cui all'articolo 6, commi 2-bis, 3 e 4, della legge 13 dicembre 1989, n. 401.

5. I divieti di cui al comma 1 possono essere disposti anche nei confronti di soggetti minori di diciotto anni che hanno compiuto il quattordicesimo anno di età. Il provvedimento è notificato a coloro che esercitano la responsabilità genitoriale.

6. Salvo che il fatto costituisca reato, per la violazione dei divieti di cui ai commi 1 e 3 si applica, con provvedimento del prefetto, ai sensi della legge 24 novembre 1981, n. 689, la sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 10.000 a euro 40.000 e la sospensione della patente di guida da sei mesi a un anno.

7. In sede di condanna per i reati di cui al comma 1 commessi all'interno o nelle immediate vicinanze di locali pubblici, aperti al pubblico, ovvero in uno dei pubblici esercizi di cui all'articolo 5 della legge 25 agosto 1991, n. 287, la concessione della sospensione condizionale della pena può essere subordinata all'imposizione del divieto di accedere in locali pubblici o pubblici esercizi specificamente individuati.

#### **ARTICOLO N.14**

##### **Numero Unico Europeo 112**

###### **Art. 14**

1. Per le attività connesse al numero unico europeo 112 e alle relative centrali operative realizzate in ambito regionale secondo le modalità definite con i protocolli d'intesa adottati ai sensi dell'articolo 75-bis, comma 3, del decreto legislativo 1° agosto 2003, n. 259, le Regioni che hanno rispettato gli obiettivi del pareggio di bilancio di cui all'articolo 9 della legge 24 dicembre 2012, n. 243, possono bandire, nell'anno successivo, procedure concorsuali finalizzate all'assunzione, con contratti di lavoro a tempo indeterminato, di un contingente massimo di personale determinato in proporzione alla popolazione residente in ciascuna Regione, sulla base di un rapporto pari ad un'unità di personale ogni trentamila residenti. A tal fine, le Regioni possono utilizzare integralmente i risparmi derivanti dalle cessazioni dal servizio per gli anni 2016, 2017, 2018 e 2019 finalizzate alle assunzioni, in deroga alle previsioni dell'articolo 1, comma 228, primo periodo, della legge 28 dicembre 2015, n. 208.

#### **ARTICOLO N.15**

##### **Integrazione della disciplina sulle misure di prevenzione personali**

###### **Art. 15**

1. Al decreto legislativo 6 settembre 2011, n. 159, sono apportate le seguenti modificazioni:

a) all'articolo 1, comma 1, lettera c), dopo le parole: «sulla base di elementi di fatto», sono inserite le seguenti: «, comprese le reiterate violazioni del foglio di via obbligatorio di cui all'articolo 2, nonché dei divieti di frequentazione di determinati luoghi previsti dalla vigente normativa,»;

b) all'articolo 6, dopo il comma 3, è aggiunto il seguente:

«3-bis. Ai fini della tutela della sicurezza pubblica, gli obblighi e le prescrizioni inerenti alla sor-

veglianza speciale possono essere disposti, con il consenso dell'interessato ed accertata la disponibilità dei relativi dispositivi, anche con le modalità di controllo previste all'articolo 275-bis del codice di procedura penale.».

#### **ARTICOLO N.16**

##### **Modifiche all'articolo 639 del codice penale**

###### **Art. 16**

1. All'articolo 639 del codice penale, dopo il quarto comma è aggiunto il seguente: «Con la sentenza di condanna per i reati di cui al secondo e terzo comma il giudice, ai fini di cui all'articolo 165, primo comma, può disporre l'obbligo di ripristino e di ripulitura dei luoghi ovvero, qualora ciò non sia possibile, l'obbligo a sostenerne le relative spese o a rimborsare quelle a tal fine sostenute, ovvero, se il condannato non si oppone, la prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato comunque non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate nella sentenza di condanna.».

#### **ARTICOLO N.17**

##### **Clausola di neutralità finanziaria**

###### **Art. 17**

1. Dall'attuazione del presente decreto non devono derivare nuovi o maggiori oneri a carico della finanza pubblica.

2. Le amministrazioni interessate provvedono agli adempimenti previsti dal presente decreto con l'utilizzo delle risorse umane, strumentali e finanziarie disponibili a legislazione vigente.

#### **ARTICOLO N.18**

##### **Entrata in vigore**

###### **Art. 18**

1. Il presente decreto entra in vigore il giorno successivo a quello della sua pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana e sarà presentato alle Camere per la conversione in legge. Il presente decreto, munito del sigillo dello Stato, sarà inserito nella Raccolta ufficiale degli atti normativi della Repubblica italiana. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarlo e di farlo osservare.

Dato a Roma, addì 20 febbraio 2017 ♦



The logo for ista, featuring the word "ista" in a bold, blue, sans-serif font. The letter "i" is lowercase and has a green dot, while the other letters are blue.

**Contabilizzazione del calore.  
Invece di perderti nei conti  
ti conviene fare  
i conti con noi.**

**Alla suddivisione e al conteggio dei consumi,  
con ista tornano i conti.**

Con la ripartizione del calore il risparmio è entrato nei vostri condomini. E grazie a ista, nel vostro lavoro arriva il risparmio di tempo e di pensieri, con un servizio affidabile: dalla lettura al conteggio dei consumi e della spesa di ogni abitazione.

Fidatevi dell'esperienza ista: i primi a contabilizzare il calore, ancor prima della legge.

**Comunicateci i dati tecnici  
e le caratteristiche del vostro impianto:  
faremo i conti per voi.**

**ista Italia srl**  
800-94.84.85  
regola@ista-italia.it [www.istaitalia.it](http://www.istaitalia.it)

# Riscossione

Dal 15 maggio 2017 interessi di mora ridotti al 3,5%

Il legislatore ha, quindi, **previsto che il calcolo degli interessi di mora venga effettuato** a partire dal giorno della notifica della **cartella esattoriale e non dal giorno successivo alla scadenza dei 60 giorni previsti** per il pagamento fino al giorno dell'effettivo pagamento.

Con provvedimento del 04 aprile 2017 adottato dal direttore dell'Agenzia delle Entrate è stato previsto che, a partire dal 15 maggio 2017, gli interessi di mora sulle somme versate in ritardo, a seguito della notifica di una cartella di pagamento, verranno ridotti di 0,63 punti: gli interessi passeranno, quindi, dal 4,13% al 3,5% su base annua.

Tale nuova aliquota è stata determinata dalla Banca d'Italia sulla base delle analisi della media dei tassi bancari attivi del 2016.

Come noto, gli interessi di mora vengono applicati da Equitalia tutte le volte in cui la cartella di pagamento non viene pagata entro i 60 giorni prescritti dalla legge, oltre all'innalzamento degli oneri di riscossione dal 3% al 6% (per i ruoli consegnati all'Agente di riscossione a partire dal 1° gennaio 2016) o all'innalzamento dell'aggio di riscossione dal 4,65% all'8%, per i ruoli emessi dal 01/01/2013 al 31/12/2015.

Al riguardo, si osserva come fino al 31 dicembre 2015 la misura dell'aggio è stata pari al 4,65 delle somme iscritte a ruolo, nell'ipotesi di pagamento entro 60 giorni dall'avvenuta notifica della cartella, e pari all'8% delle somme iscritte a ruolo più gli interessi di mora, nell'ipotesi di pagamento oltre 60 giorni dall'avvenuta notifica.

Tuttavia, a seguito di quanto previsto dall'art. 9 del D. Lgs. n. 159/2015, per quanto riguarda i carichi affidati al concessionario a partire dal 1° gennaio 2016, l'aggio è stato di fatto sostituito interamente dagli "oneri di riscossione", quale compenso per il funzionamento del servizio nazionale di riscossione.

In particolare, per quanto attiene agli interessi di mora, l'art. 30 del D.P.R. n. 602/1973 espressamente prevede:

*"Decorso inutilmente il termine previsto dall' articolo 25, comma 2, sulle somme iscritte a ruolo, esclusi le sanzioni pecuniarie tributarie e gli interessi, si applicano, a partire dalla data della notifica della cartella e fino alla data del pagamento, gli interessi di mora al tasso determinato annualmente con decreto del Ministero delle finanze con riguardo alla media dei tassi bancari attivi".*

Il legislatore ha, quindi, previsto che il calcolo degli interessi di mora venga effettuato a partire dal giorno della notifica della cartella esattoriale - e non dal giorno successivo alla scadenza dei 60 giorni previsti per il pagamento - fino al giorno dell'effettivo pagamento.

Tale provvedimento, del resto, è in linea con quanto di recente previsto dall'art. 13 del D. Lgs. n. 159 del 24 settembre 2015, che testualmente recita:

*"Il tasso di interesse per il versamento, la riscossione e i rimborsi di ogni tributo, anche in ipotesi diverse da quelle previste dall'articolo 13 del decreto-legge 30 dicembre 1993, n. 557, convertito, con modificazioni, dalla legge 26 febbraio 1994, n. 133, è determinato possibilmente in una misura unica, nel rispetto degli equilibri di finanza pubblica, compresa nell'intervallo tra lo 0,5 per cento e il 4,5 per cento, determinata con il decreto del Ministro dell'economia e delle finanze di cui al comma 2.*

*Con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze, da emanarsi entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, viene stabilita la misura e la decorrenza dell'applicazione del tasso di cui al comma 1.*

*Fino all'emanazione del decreto di cui al comma 2, continuano ad applicarsi le disposizioni di cui alle singole leggi d'imposta e il decreto ministeriale del 21 maggio 2009, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 136 del 15 giugno 2009. Per gli interessi di mora di cui all'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 602, si applica il tasso individuato annualmente con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate. La misura del tasso di interesse di cui al comma 1 può essere rideterminata annualmente con decreto del Ministro dell'economia e delle finanze."*

Di seguito, una tabella relativa alla variazione temporale del tasso degli interessi di mora nei vari anni:



### Variazione del tasso temporale degli interessi di mora nei vari anni

Decorrenza	Tasso
dal 01/10/2009	6,8358 %
dal 01/10/2010	5,7567 %
dal 01/10/2011	5,0243 %
dal 01/10/2012	4,5504 %
dal 01/05/2013	5,2233 %
dal 01/05/2014	5,14 %
dal 01/05/2015	4,88 %
dal 15/05/2016	4,13 %
15/05/2017	3,5 %

Inoltre, sempre per quanto attiene agli interessi di mora, si ricorda che, con il Decreto Legge n. 193/2016 il legislatore è intervenuto mediante la previsione della c.d. "rottamazione" delle cartelle consentendo, a chi non ha provveduto al pagamento delle cartelle i cui ruoli sono stati affidati all'agente della riscossione dal 2000 al 31/12/2016, di estinguere il debito al netto delle sanzioni per omesso versamento e degli interessi di mora.

Da tanto ne discende che, fino al 21 aprile 2017, a

seguito della proroga prevista da parte del D.L. n. 36/2017, è possibile aderire alla definizione agevolata delle cartelle pagando la sola sorte capitale, ovvero le sole somme relative ad imposte, tributi locali, contributi previdenziali e assistenziali Inps e Inail, senza dover versare al contempo gli importi relativi alle sanzioni ed agli interessi mora.

Infine, si fa presente l'assurdo comportamento del fisco che, se il contribuente deve avere il rimborso, l'interesse conosciuto per il ritardo è, di norma, il 2% annuo, mentre se il contribuente paga dopo la scadenza l'interesse che deve pagare è il doppio, con la sanzione del 30%, che si riduce al 15% se il contribuente paga entro 90 giorni, mentre nessuna sanzione è prevista a carico del fisco se esegue i rimborsi in ritardo.

Questa assurda disparità doveva essere eliminata dal decreto previsto dall'art. 13 del D.Lgs. n. 159 del 24/09/2015, in vigore dal 22/10/2015, che doveva essere approvato nel mese di gennaio del 2016.

Speriamo che il suddetto decreto sia approvato in occasione del Documento di Economia e Finanza (DEF) e del Piano Nazionale delle Riforme (PNR) che il Governo approverà martedì 11 aprile 2017. ♦



# Processo tributario e C.T.U.

**A**nche nel processo tributario, le norme che lo disciplinano hanno previsto la possibilità per le Commissioni tributarie di avvalersi della consulenza tecnica d'ufficio.

Come noto, infatti, l'art. 7 del D. Lgs. n. 546/1992, rubricato "Poteri delle Commissioni tributarie", al comma 2, espressamente prevede: "Le commissioni tributarie, quando occorre acquisire elementi conoscitivi di particolare complessità, possono richiedere apposite relazioni ad organi tecnici dell'amministrazione dello Stato o di altri enti pubblici compreso il Corpo della Guardia di finanza, ovvero disporre consulenza tecnica. I compensi spettanti ai consulenti tecnici non possono eccedere quelli previsti dalla legge 8 luglio 1980, n. 319 e successive modificazioni e integrazioni."

Con tale norma, pertanto, viene concesso ai giudici tributari di poter disporre e richiedere:

- sia apposite relazioni ad organi tecnici (dell'Amministrazione dello Stato, altri enti pubblici e Guardia di Finanza);
- sia la consulenza tecnica d'ufficio; con il presupposto fondamentale che tale richiesta è subordinata alla particolare complessità della materia trattata, per la quale risulta necessario acquisire ulteriori elementi.

Orbene, così come strutturata, la consulenza tecnica d'ufficio, in considerazione anche della specializzazione che i giudici di merito dovrebbero avere in materia tributaria, dovrebbe essere utilizzata solo in rare occasioni; tuttavia così non è, con la conseguenza che si assiste sempre più spesso al ricorso al consulente tecnico d'ufficio, giustificato dal fatto che gli odierni giudici tributari non sono in realtà giudici specializzati, essendo nominati direttamente dal MEF, e non accedendo per concorso come tutti gli altri giudici civili, penali, amministrativi.

Anche e proprio per questo si auspica che quanto prima venga riformata la giustizia tributaria, con la previsione di giudici nominati per concorso, a tempo pieno, specializzati e ben retribuiti.

Ciò detto, per quanto attiene alla disciplina del C.T.U., in considerazione dell'espresso rinvio che l'art. 1, comma 2, del D. Lgs. n. 546/92 fa al codice di procedura civile, occorre ad esso rifarsi.

Si applicano, quindi, gli articoli 61-64 e gli articoli 191-197 del codice di procedura civile; viceversa, non si applicano gli articoli 198 - 200 c.p.c. che prevedono la possibilità per il C.T.U. di tentare la conciliazione delle parti, in quanto nel processo tributario è prevista la possibilità di conciliazione solo nelle ipotesi previste dagli articoli 48 e 48 bis del

D. Lgs. n. 546/92, vale a dire la conciliazione fuori udienza e in udienza, su accordo delle parti o su invito della Commissione.

Quanto, poi, alla funzione della C.T.U. nel processo tributario, occorre sottolineare che essa è da ritenersi più ampia rispetto a quella prevista nel processo civile: mentre, infatti, l'art. 61 c.p.c., che disciplina la competenza tecnica, fa riferimento al compimento di atti, l'art. 7 del D. Lgs. n. 546/92 fa riferimento all'acquisizione di elementi conoscitivi. Da tanto, giurisprudenza e dottrina hanno ritenuto che l'ausiliario del giudice nel processo tributario possa non solo "valutare" ma anche "accertare" i fatti; in tal senso, la sentenza n. 9522 del 04 novembre 1996 delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione con la quale è stato affermato il seguente principio: <<il giudice può affidare al consulente tecnico non solo l'incarico di valutare i fatti da lui stesso accertati o dati per esistenti (consulente deducente), ma anche quello di accertare i fatti stessi (consulente percipiente); nel primo caso la consulenza presuppone l'avvenuto espletamento dei mezzi di prova e ha per oggetto la valutazione di fatti i cui elementi sono stati già completamente provati dalle parti; nel secondo caso la consulenza può costituire essa stessa fonte oggettiva di prova, senza che questo significhi che le parti possono sottrarsi all'onere probatorio e rimettere l'accertamento dei propri diritti all'attività del consulente; in questo caso è necessario, infatti, che la parte quanto meno deduca il fatto che pone a fondamento del proprio diritto e che il giudice ritenga che il suo accertamento richieda cognizioni tecniche che egli non possiede o che vi siano altri motivi che impediscano o sconsiglino di procedere direttamente all'accertamento.>>.

In ogni caso, la consulenza tecnica d'ufficio non può mai sostituirsi all'attività istruttoria che compete alle parti.

Ed infatti, la consulenza tecnica, essendo finalizzata alla valutazione di fatti già dimostrati, non può costituire mezzo di prova o di ricerca di fatti che le parti debbono provare, fermo il presupposto che il giudice, nell'esercizio del suo potere discrezionale, può disporla in ogni momento se necessita di chiarimenti o di valutazioni tecniche degli elementi già acquisiti.

La consulenza tecnica d'Ufficio - in altri termini - si traduce in un esame dei dati specialistici in atti, in modo da servire a lumeggiare la questione dibattuta affinché il giudice possa trarne elementi chiarificatori ai fini della sua decisione.

Deriva, da quanto sopra, che la consulenza tecnica d'ufficio:

- non può essere disposta al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume ed è quindi legittimamente negata dal giudice qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerta di prove ovvero a compiere un'indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (Cass. 16.03.96, n. 2205, ove il rilievo che ai sopraindicati limiti è consentito derogare unicamente quando l'accertamento di determinate situazioni di fatto possa effettuarsi soltanto con il ricorso a specifiche cognizioni tecniche, nella quale ipotesi, peraltro, la parte che denuncia la mancata ammissione della consulenza ha l'onere di precisare, sotto il profilo causale, come l'espletamento del detto mezzo avrebbe potuto influire sulla decisione impugnata Cass. 16.03.96, n. 2205);
- non è mezzo istruttorio in senso proprio e spetta al Giudice di merito lo stabilire se essa è necessaria o opportuna, fermo restando l'onere probatorio delle parti, e la relativa valutazione, se adeguatamente motivata in relazione al punto di merito da decidere, non può essere sindacata in sede di legittimità (Cass. 03.04.98, n. 3423);
- legittimamente non è disposta dal giudice se è richiesta per compiere un'indagine esplorativa sull'esistenza di circostanze, il cui onere di allegazione è invece a carico delle parti (Cass. 15.01.97, n. 342).

Tanto rilevato, si osserva altresì che, in ogni caso, le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non vincolano il giudice, il quale resta sempre *iudex peritus peritorum*, con la conseguenza che allo stesso è consentito dissentire dalle conclusioni cui è giunto il consulente, purché tale dissenso sia adeguatamente motivato.

Ed infatti, mentre nel caso in cui il giudice decida di uniformarsi a quanto espresso e rilevato nella perizia dal C.T.U. non sarà necessaria alcuna motivazione sul punto, ben potendo il giudice limitarsi ad aderire alle elaborazioni del consulente, al contrario, nell'ipotesi in cui o le parti contestino in modo specifico la C.T.U., o il giudice ritenga di non condividere la stessa, sarà necessaria un'adeguata motivazione, esente da vizi logici ed errori di diritto.

Proprio al riguardo, con una recente sentenza, n. 24630 del 03 dicembre 2015 la Corte di Cassazione ha ribadito il principio secondo cui «Il giudice del merito ha il potere discrezionale di disattendere le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, senza dover disporre altra perizia, ma detta decisione può essere censurata in sede di legittimità ove la soluzione prescelta non risulti sufficientemente motivata.».

Così del pari, con ordinanza n. 20398 del 12 ottobre 2015, richiamando un principio già espresso (sentenza 03 marzo 2011, n. 5148), la Suprema Corte ha avuto modo di pronunciarsi in tal senso: «In

proposito, non può che essere ribadito che le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice e, tuttavia, egli può legittimamente disattendere soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risulti congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del c.t.u.».

Infine, con altra importante recente sentenza, n. 24903 del 06 novembre 2013, la Corte di Cassazione ha avuto modo di sottolineare anche l'importanza della C.T.U. nell'ipotesi in cui la stessa si rilevi assolutamente necessaria ai fini della decisione, con la conseguenza che deve ritenersi viziata quella pronuncia a cui i giudici di merito sono pervenuti senza l'ausilio della c.t.u., laddove si sia in presenza di argomentazioni di natura squisitamente tecnica. La Suprema Corte nelle motivazioni ribadisce che «il principio secondo cui il provvedimento che disponga, o no, la consulenza tecnica, rientrando nel potere discrezionale del giudice del merito, è incensurabile in sede di legittimità, deve essere temperato con quello secondo il quale il giudice stesso deve sempre motivare adeguatamente la decisione adottata in merito ad una questione tecnica rilevante per la definizione della causa, in relazione alla quale la consulenza può profilarsi come lo strumento più funzionale ed efficiente di indagine. Non va, difatti, tralasciato di considerare che la consulenza tecnica d'ufficio può costituire fonte oggettiva di prova, tutte le volte in cui essa operi - non come strumento di mera valutazione di fatti già accertati, c.d. consulente deducendo - bensì come mezzo di accertamento di situazioni di fatto rilevabili esclusivamente attraverso il ricorso a determinate cognizioni tecniche (c.d. consulente percipiente) (cfr. Cass. 3990/06, 6155/09). Sicché la consulenza è - in definitiva - un mezzo istruttorio sottratto alla disponibilità delle parti e rimesso al potere discrezionale del giudice, il cui esercizio incontra il duplice limite del divieto di servirsene per sollevare le parti dall'onere probatorio e dell'obbligo di motivare il rigetto della relativa richiesta. Ne consegue che il giudice che non disponga la consulenza richiesta dalla parte è tenuto a fornire adeguata dimostrazione - suscettibile di sindacato in sede di legittimità - di potere risolvere, sulla base di corretti criteri, tutti i problemi tecnici connessi alla valutazione degli elementi rilevanti ai fini della decisione, senza potere, per converso, disattendere l'istanza stessa ritenendo non provati i fatti che questa avrebbe, verosimilmente, accertato (Cass. 15136/00, 88/04).».

# Accordo UNI-ANACI per una cultura della normazione

In occasione dell'Assemblea ordinaria dei soci, il 27 Aprile 2017 a Milano, UNI e ANACI hanno siglato un accordo che definisce il ruolo di primo piano dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari nel mondo della normazione tecnica volontaria. Alla luce dell'esperienza acquisita nel corso dei lavori di aggiornamento della normativa UNI 10801 "Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli amministratori di condominio", è emersa l'opportunità che le istanze e i punti di vista degli amministratori condominiali incidessero in modo più ampio nelle attività di normazione UNI. Questa novità riguarderà in particolare - ma non esclusivamente - le attività tecniche concernenti il settore immobiliare, dell'impiantistica, dei servizi destinati all'abitare. L'accordo di associazione prevede che ANACI possa nominare propri esperti rappresentanti in tutti i gruppi di lavoro che mettono a punto le norme tecniche UNI. Un altro grande obiettivo dell'accordo è la diffusione della cultura della normazione (cioè della qualità, della sicurezza, del rispetto ambientale, della garanzia delle prestazioni promesse) sia, a monte, tra gli amministratori professionisti sia - a valle - presso i loro clienti/committenti (i condòmini e le proprietà immobiliari). In questo modo la sicurezza e il benessere della convivenza domestica saranno rafforzati dall'uso di prodotti, soluzioni e professionalità "a norma". Per il presidente UNI Piero Torretta, "un amministratore condominiale che faccia propri i principi e i valori della normazione tecnica può offrire un servizio qualitativamente superiore ai condòmini gestiti. Inoltre, egli può comunicare efficacemente tali principi per fare in modo che la conformità alle norme UNI (in modo specifico per gli ascensori, l'impianto antincendio, i serramenti) sia percepita come la maniera adeguata a garantire un funzionamento corretto, una conservazione ottimale e un aumento di valore per l'immobile. Quest'ultimo, infatti, spesso costituisce l'investimento più importante di una vita. Francesco Burrelli è il presidente nazionale di ANACI, la più grande associazione italiana di amministratori di condominio. Ne raggruppa 8.500 in tutta la penisola. ANACI è la sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di trent'anni di associazionismo degli amministratori immobiliari italiani. Nata nel gennaio del 1995 dall'unione dell'ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari fondata nel 1970) con l'AIACI (Asso-



ciazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili costituita nel 1974), l'organizzazione è oggi presente in tutte le province italiane, dove oltre a svolgere attività di formazione per i propri iscritti organizza corsi di avviamento e qualificazione, rivolti a quanti, in maggioranza giovani, vogliono conoscere, più da vicino, la nostra professione. L'associazione consapevole dell'importanza che oggi assume la figura dell'Amministratore di Condominio sta svolgendo un'intensa attività di aggiornamento dei propri iscritti con corsi seminari e convegni, per fornire agli amministratori associati una continua formazione professionale. Oggi, infatti, la figura dell'Amministratore è più complessa di un tempo. Si tratta di un professionista dalla preparazione vasta e poliedrica. Molti sono i settori di sua competenza. Dalla casa, al condominio, fino alla città che ci circonda. Egli deve sapersi occupare di risparmio energetico, approfondendo tutte le leggi del quadro normativo in cui è inserita la struttura che gestisce. Del resto si va sempre più complicando l'intero segmento di mercato. In base a una recente sentenza della Cassazione, infatti, anche le società possono adesso amministrare i condòmini. Diventa dunque sempre più importante, per una buona gestione dell'attività, anche il supporto di interlocutori indispensabili come i proprietari e gli inquilini. Bisogna pertanto sviluppare una cultura sociale del condominio e combattere la conflittualità che spesso ne caratterizza la vita.

L'amministratore è riconosciuto dalle istituzioni con lo "status di professionista intellettuale". In Italia, egli non appartiene ad un albo professionale come molti suoi omologhi nel Vecchio Continente. Anche per colmare questo vuoto esiste la CEAB, la Confederazione Europea degli Amministratori di Beni con sede a Bruxelles, che oltre alla penisola comprende Belgio, Germania, Danimarca, Spagna, Finlandia, Francia, Irlanda, Lussemburgo ed Olanda. Si spera di avere presto un riconoscimento

Europeo del livello di qualità dell'amministratore. Infine, che cos'è UNI? Si tratta dell'Ente Italiano di Normazione. Un'associazione privata senza scopo di lucro riconosciuta dallo Stato e dall'Unione Europea. Essa, da quasi un secolo elabora e pubblica norme tecniche volontarie – le norme UNI – in tutti i settori industriali, commerciali e del terziario. UNI rappresenta l'Italia presso le organizzazioni di normazione europea (CEN) e mondiale (ISO) e organizza la partecipazione delle delegazioni nazio-



### ACCORDO DI ASSOCIAZIONE

tra

ANACI - Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari - con sede in Roma, 00192 - Via Cola di Rienzo 212 - C.F. 04846741009 (di seguito in breve "ANACI"), nella persona del suo Presidente ing. Francesco Burrelli

e

UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione - con sede in Milano, 20137 - Via Sannio 2 - P.I. 06786300159 C.F. 80037830157 (di seguito in breve "UNI"), nella persona del suo Presidente dr. Piero Torretta

### PREMESSO CHE

- ANACI è la più grande associazione a livello nazionale, presente in tutte le province italiane, che raggruppa oltre 8.500 amministratori di condominio, amministratori professionisti che seguono nelle varie città da 1 a 100 e oltre condomini ciascuno, per i quali svolge attività di formazione, corsi di avviamento e qualificazione e aggiornamento continuo.
- ANACI, in qualità di associazione di professionisti riconosciuta dal Ministero dello Sviluppo economico ai sensi della Legge n.4/2013, assicura i propri associati con una polizza di assicurazione per la responsabilità civile ed ha promosso la norma UNI 10801 per la qualificazione dell'amministratore immobiliare.
- UNI è l'Ente Nazionale Italiano di Unificazione, senza scopo di lucro, costituito nel 1921, il cui fine è quello di svolgere attività normativa in tutti i settori industriali, commerciali e del terziario ad esclusione di quello elettrico ed elettrotecnico, e le cui competenze vengono riconosciute dal Regolamento UE n.1025/2012; è membro italiano del CEN - Comitato Europeo di Normazione - e dell'ISO - Organizzazione Internazionale di Normazione.
- UNI ha tra i propri compiti istituzionali, oltre all'elaborazione di norme tecniche, quello di diffondere la cultura normativa, con idonee azioni di informazione e formazione presso industrie, piccole e medie imprese e professionisti.
- ANACI e UNI intendono rafforzare la mutua collaborazione finalizzata ad accrescere la cultura normativa della professione dell'amministratore immobiliare.

RL

↗

nali ai lavori di normazione sovranazionale, con lo scopo di promuovere l'armonizzazione delle norme necessaria al funzionamento del mercato unico e diffondere, oltre che sostenere, le peculiarità del modo di produrre italiano in specifiche tecniche che valorizzino l'esperienza e la tradizione produttiva nazionale. Fare normazione significa studiare, elaborare, approvare e pubblicare documenti di applicazione volontaria che definiscono "come fare bene le cose" garantendo sicurezza, qualità,

rispetto per l'ambiente e prestazioni certe. I valori caratteristici della normazione sono: consenso, democrazia, trasparenza.

I principali benefici "qualitativi" derivanti dall'uso delle norme UNI sono: la facilitazione del rispetto dei requisiti di sicurezza di legge, la semplificazione dell'attività di impresa, la riduzione del rischio di incidenti sia sul lavoro che per gli utilizzatori, l'approfondimento degli aspetti tecnici per garantire la qualità dei prodotti. ◆

#### PREMESSO INOLTRE CHE

- La politica associativa UNI, approvata dal Consiglio Direttivo il 25 giugno 2013, individua delle aggregazioni multi-quota corrispondenti ad una diversificazione di servizi, alle quali possono liberamente ricondursi le associazioni, le federazioni e le confederazioni rappresentative di impresa e delle professioni.
- ANACI e UNI possono collaborare per diffondere la cultura della normazione tecnica all'interno dei condomini e delle famiglie affinché la sicurezza ed il benessere della convivenza negli immobili siano basati anche sull'applicazione delle norme e delle prassi di riferimento UNI.

#### CONSIDERATO CHE

- La normazione tecnica è strumento essenziale allo sviluppo delle attività imprenditoriali e la sua conoscenza è essenziale per il miglioramento e la crescita competitiva delle micro, piccole e medie imprese e dei professionisti.
- Ai sensi del Regolamento (UE) N.1025/2012 sulla normazione europea, considerando (20), "le norme sono strumenti importanti per la competitività delle imprese e specialmente delle PMI, la cui partecipazione al processo di normazione è fondamentale per il progresso tecnologico dell'Unione. Occorre pertanto che il quadro di normazione incoraggi le PMI a partecipare attivamente e a fornire soluzioni tecnologiche innovative alle attività di normazione. Ciò include il miglioramento della partecipazione di tali imprese a livello nazionale, in quanto è su tale piano che esse possono risultare maggiormente efficaci in virtù dei minori costi e dell'assenza di barriere linguistiche".
- Il citato Regolamento ribadisce, considerando (21), che "le norme europee sono fondamentali per la competitività delle PMI, che però sono in alcuni casi sottorappresentate nelle attività di normazione europee" e che pertanto si debba "agevolare e incoraggiare un'adeguata rappresentanza e partecipazione delle PMI nel processo di normazione europea attraverso un'entità sufficientemente rappresentativa delle PMI e delle organizzazioni che rappresentano le PMI a livello nazionale, nonché in reale contatto con le stesse".
- Un accordo di collaborazione tra UNI e ANACI può migliorare le sinergie utili al raggiungimento dei rispettivi scopi istituzionali.

### CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE

#### 1. Scopo dell'accordo

Il presente accordo sancisce gli impegni assunti da UNI e da ANACI per lo svolgimento delle attività descritte al punto 3. UNI e ANACI dovranno collaborare in relazione ai servizi di seguito descritti e valuteranno, laddove necessario e per particolari azioni collaborative, la sottoscrizione di ulteriori specifici accordi.

Le premesse ed i considerata costituiscono parte integrante del presente accordo.

#### 2. Associazione ad UNI

ANACI, al fine di facilitare la partecipazione di propri esperti ai processi normativi a livello nazionale, europeo ed internazionale, di cui al punto 3.a), nonché di usufruire dei servizi dedicati previsti dalla politica associativa UNI, si associa ad UNI nella categoria di Socio Effettivo multiquota, con la sottoscrizione di numero 20 (venti) quote annuali, pari a 10.800 Euro per l'anno 2017.

Ai sensi dell'art. 19 dello Statuto UNI, ANACI ha il diritto di essere rappresentato nell'Assemblea dei Soci UNI con un numero di 20 (venti) voti.

UNI si impegna a coinvolgere ANACI, e viceversa, nei momenti di discussione e confronto sui temi strategici e di indirizzo per la normazione, sia in contesti formali ed informali, tra i quali si citano in via non esaustiva il Comitato di Indirizzo Strategico "Costruzioni".

ANACI ha diritto di accesso dell'area del sito Internet UNI dedicata agli aspetti gestionali dei Soci, tramite apposita password.

Le parti convengono che ANACI avrà la possibilità di far utilizzare il logo "SocioUNI" anche dalle proprie sedi territoriali. In questo caso ANACI comunicherà ad UNI l'interesse all'utilizzo ed UNI notificherà la regolamentazione di cui all'allegato 1 per la preventiva sottoscrizione da parte della sede territoriale.

#### 3. Oggetto della collaborazione

##### a) Supporto all'attività tecnica

ANACI provvede alla designazione dei seguenti rappresentanti ed alla comunicazione della loro eventuale sostituzione:

- esperti con diritto di voto, indicando senza limitazioni le Commissioni, le Sottocommissioni e/o i Gruppi di lavoro UNI di proprio interesse, e garantendo la possibilità di rappresentanza alle sedi territoriali;
- osservatori senza diritto di voto, indicando, senza limitazioni, gli Organi Tecnici UNI (Commissioni, Sottocommissioni o i Gruppi di lavoro) di proprio interesse.

Inoltre, in tali Organi Tecnici dovranno partecipare in qualità di "osservatori CEN/ISO"

senza diritto di voto anche i membri nominati nei *Working Group* CEN e ISO interfacciati, in affiancamento agli esperti designati.

Per queste partecipazioni si applicano gli articoli 13.2 e 13.3 del Regolamento Attuativo dello Statuto UNI. In particolare, le aggregazioni di associazioni d'impresa/professionali appartenenti alle categorie di Socio di rappresentanza con più di 20 quote possono impegnare fino ad un massimo di 3 quote sociali per ogni Commissione UNI.

ANACI si rende disponibile a raccogliere e segnalare ad UNI tematiche di interesse degli amministratori condominiali in relazione ad esigenze e problematiche individuate, al fine di indirizzare le opportunità di lavori tecnici di elaborazione di norme ovvero di redazione di prassi di riferimento.

UNI si impegna ad aggiornare tempestivamente i propri archivi degli esperti nominati da ANACI ed a raccogliere le istanze espresse dallo stesso provvedendo ad interessare la propria struttura di competenza al fine di individuare le soluzioni.

UNI collabora all'individuazione dei Comitati Tecnici CEN e ISO di interesse di ANACI, per garantire l'ideale rappresentanza in sede europea ed internazionale e supportare la strategia nazionale per l'acquisizione di leadership nella conduzione dei lavori (presidenze e segreterie), anche con agevolazioni sui servizi di segreteria tecnica.

#### b) Consultazione ed acquisto di norme tecniche

ANACI ha facoltà di acquisto delle singole norme con lo sconto del 15% sul prezzo di listino a catalogo.

Sulla base di un'intesa conseguente al presente accordo tra UNI e ANACI, viene concordata sin d'ora la stipula di una convenzione prevedente la possibilità di sottoscrizione a prezzi agevolati di abbonamenti annuali alla visualizzazione della raccolta completa delle norme UNI, applicando un prezzo scontato del listino agli amministratori immobiliari iscritti ad ANACI, al fine di consentire l'accesso da parte degli stessi ai testi integrali delle norme UNI mediante consultazione on-line attraverso PC connesso ad internet, senza possibilità di scarico delle norme.

#### c) Servizi di informazione

UNI attiva tutte le sinergie possibili affinché ANACI e gli amministratori iscritti, attraverso le sedi territoriali, possano beneficiare, in analogia ai soci UNI, di tutte le informazioni inerenti l'attività normativa, i nuovi progetti e quelli in corso, i principali avvenimenti nazionali, europei ed internazionali.

A tal fine UNI spedisce a ANACI 20 copie dei 10 numeri annuali della rivista U&C e trasmette a 20 (venti) indirizzi E-mail indicati da ANACI, la newsletter periodica UNINotizie, riportante le notizie istituzionali sulla normazione tecnica nonché le informazioni filtrate secondo il codice ATECO di appartenenza e le Commissioni UNI di

interesse.

ANACI e le sedi territoriali possono diffondere liberamente la newsletter dell'UNI.

ANACI ha il diritto di visualizzazione delle informazioni riservate del sito Internet UNI, tramite apposita password di accesso.

Inoltre, l'Area Comunicazione UNI e ANACI provvederanno ad indentificare le possibili collaborazioni utili a fornire articoli ai rispettivi siti Internet, organi d'informazione ed ogni altro strumento ritenuto opportuno.

#### d)Attività di formazione

ANACI e UNI si impegnano a progettare ed effettuare congiuntamente specifiche attività formative sui temi della normazione tecnica a beneficio dell'aggiornamento professionale degli amministratori immobiliari, utilizzando le rispettive competenze e strutture.

Inoltre, UNI mette a disposizione di ANACI e delle sedi territoriali, tramite il proprio Centro di Formazione, un calendario di corsi interamente progettati, con relatori già disponibili e, a fronte della concessione di crediti formativi, si impegna ad integrarli anche con relatori individuati da ANACI o dalle sedi territoriali, da realizzare secondo accordi contrattuali da definirsi a parte.

Infine, UNI concede gratuitamente il proprio logo per valorizzare con patrocinio UNI iniziative di formazione realizzate da UNI e da ANACI o dalle sedi territoriali, riguardanti temi di comune interesse da concordare, esclusi quelli già presenti a calendario UNI.

#### e)Iniziative di divulgazione

In ottemperanza al programma per la comunicazione istituzionale, approvato dal Consiglio Direttivo UNI il 2 dicembre 2014, ANACI, anche attraverso le sedi territoriali, e UNI collaborano per organizzare manifestazioni per la valutazione congiunta degli interventi programmati in nuovi campi di attività di interesse di ANACI e per la presentazione delle strategie conseguenti la presente collaborazione, al fine di stimolare e favorire le conoscenze in tema di normative tecniche sulla qualità dei prodotti e dei processi, sui sistemi di gestione, sull'ambiente, la salute e la sicurezza.

A tal fine, UNI e ANACI forniscono proprio personale e/o esperti, nonché il proprio patrocinio, e mettono in comune la propria rete di relazioni istituzionali, necessaria per il coinvolgimento delle istituzioni, organizzazioni ed associazioni, per dare visibilità ai temi della normazione tecnica volontaria a servizio degli amministratori immobiliari.

f) Pubblicazioni a doppio logo

La Divisione Diffusione di UNI, alla luce del supporto fornito da ANACI ed al fine di avviare forme promozionali di diffusione delle norme, si impegna a realizzare pubblicazioni, guide, manuali e/o libri nei settori di specifico interesse di ANACI e da questa segnalati, utilizzando le rispettive competenze e strutture.

Tali strumenti, predisposti dall'UNI sulla base di accordi contrattuali da definirsi a parte, avranno prezzi agevolati, verranno personalizzati con il logo di ANACI e potranno essere distribuiti dalle sedi territoriali ai propri iscritti.

g) Altri servizi UNI

ANACI può godere dei seguenti servizi e vantaggi:

- esenzione della quota di prima iscrizione per ogni nuova richiesta di associazione ad UNI da parte di un amministratore immobiliare, dotato di Partita IVA, segnalato da una sede territoriale;
- consultazione della banca dati terminologica UNITerm, tramite apposita password di accesso;
- accesso ai testi dei progetti europei in fasi di inchiesta pubblica (prEN);
- partecipazione agli eventi di presentazione in anteprima delle norme;
- sottoscrizione di accordi di collaborazione per progetti speciali quali l'elaborazione di prassi di riferimento o conduzione di lavori normativi in sede CEN e ISO.

4. Comunicazioni, monitoraggio ed incontri periodici

Ogni comunicazione relativa al presente accordo sarà ritenuta valida esclusivamente se effettuata presso i rispettivi referenti che ciascuna Parte indicherà a seguito della firma del contratto.

L'efficacia del presente accordo ed il raggiungimento dei suoi obiettivi dipendono dal livello delle prestazioni delle Parti. A tal fine UNI e ANACI si impegnano ad incontrarsi periodicamente ed ogni volta ritenuto necessario, per discutere e valutare l'andamento della collaborazione, condividendo le reciproche esperienze ed studiando possibili miglioramenti.

5. Durata

Il presente accordo di collaborazione ha durata annuale, con prima scadenza al 31 dicembre 2017 ed è tacitamente rinnovato di anno in anno salvo disdetta, di una delle parti, comunicata con raccomandata a.r. inviata con almeno 3 (tre) mesi di anticipo rispetto alla scadenza naturale (per il computo dei termini farà fede il timbro postale di invio).

Eventuali modifiche o aggiunte al presente accordo dovranno essere concordate in forma scritta fra le Parti, sulla base dei miglioramenti concordati di cui al punto 4.

Il presente accordo di collaborazione, composto di due premesse, un considerando 5 punti e un allegato, redatto su 10 pagine, viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

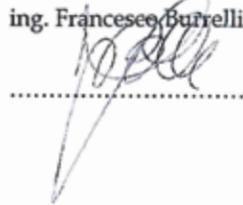
Roma, li 20/04/2017

UNI  
Ente Nazionale Italiano di Unificazione  
(Il Presidente)  
dr. Piero Torretta



.....

ANACI  
Ass. Naz. Amm. Condominiali  
(Il Presidente)  
ing. Francesco Burrelli



.....

RC

VA

**ALLEGATO 1****REGOLAMENTO PER L'UTILIZZO DEL LOGO "SOCIO UNI"****SOCIO EFFETTIVO MULTIQUOTA****1. Scopo**

Il presente Regolamento definisce i rapporti tra UNI, titolare esclusivo del logo "SOCIO UNI" (di seguito in breve "LOGO") e l'organizzazione Socio Effettivo multiquota (di seguito in breve "LICENZIATARIO"), e disciplina i termini e le condizioni di rilascio da parte di UNI della concessione del diritto all'uso del LOGO in favore del LICENZIATARIO e delle organizzazioni ad esso affiliate e dallo stesso segnalate come aventi diritto (di seguito "ORGANIZZAZIONI"), sulla base dell'accordo di associazione.

Il presente Regolamento è destinato a consentire al LICENZIATARIO che ne fa regolare domanda ad UNI di utilizzare il LOGO nei modi e con le forme ivi specificate.

**2. Licenza d'uso**

All'esito della verifica del regolare versamento delle quote associative, UNI concede gratuitamente al LICENZIATARIO ed alle ORGANIZZAZIONI la licenza d'uso, in via non esclusiva, del LOGO come rappresentato al punto 6, esclusivamente per finalità istituzionali che non comportino - neppure indirettamente - alcuna valenza commerciale o che possano indurre terzi a ritenere che prodotti, servizi, persone, attività del LICENZIATARIO ed alle ORGANIZZAZIONI, siano state approvate, certificate, sostenute o condivise dall'UNI.

Si ritengono conformi allo spirito della licenza, e quindi ammessi, i seguenti usi:

- Carta intestata e cartoleria in genere
- Rapporto/bilancio annuale
- Segnaletica interna
- Rivista aziendale e Newsletter
- Sito internet

E' invece ritenuto non conforme, e quindi non ammesso, l'uso su:

- Fatture
- Pubblicità di prodotti e/o servizi
- Materiali/gadget promozionali
- Cataloghi e listini prezzi
- Raccolte di marchi di conformità e di certificazioni

Qualunque altro utilizzo deve essere concordato preventivamente con UNI. In particolare il LOGO dovrà essere utilizzato rigorosamente entro i limiti di concessione del presente

Regolamento ed in modo lecito e non lesivo, neppure ~~potenzialmente~~, dell'immagine di UNI.

Quanto previsto dalle istruzioni per l'uso di cui al punto 6 deve essere rigorosamente applicato e il layout finale di utilizzo dovrà essere fornito in copia conoscenza a UNI da parte del LICENZIATARIO e delle ORGANIZZAZIONI che ne volessero fare uso. Possono essere concesse eventuali eccezioni per specifici utilizzi, il cui layout dovrà essere preventivamente autorizzato da UNI in forma scritta.

### 3. Incedibilità della licenza

La licenza di cui al punto 2 si intende concessa a titolo strettamente soggettivo e personale e dunque espressamente non cedibile per nessun titolo e nemmeno parzialmente e/o temporaneamente a soggetti terzi.

E' fatto espresso divieto al LICENZIATARIO ed alle ORGANIZZAZIONI di concedere sub licenze a soggetti terzi, ivi compresi soci, associati, consorziati, iscritti, consulenti, neppure per periodi temporalmente limitati, né per zone limitate, salva espressa autorizzazione in forma scritta da parte di UNI, sia a titolo gratuito che oneroso.

### 4. Durata della licenza

La durata della licenza di cui al punto 2 decorrerà dalla data di accettazione da parte di UNI della domanda del LICENZIATARIO e terminerà automaticamente nel momento di cessazione del rapporto associativo oppure nel momento in cui il LICENZIATARIO ne darà comunicazione esplicita ed in forma scritta ad UNI.

UNI si riserva la facoltà di ritirare la licenza d'uso in qualsiasi momento qualora rilevasse il mancato rispetto totale o parziale da parte del LICENZIATARIO e/o delle ORGANIZZAZIONI di quanto previsto dal presente Regolamento, mediante invio di lettera raccomandata con ricevuta di ritorno.

### 5. Facoltà ed obblighi del LICENZIATARIO

Il LICENZIATARIO e le ORGANIZZAZIONI si obbligano ad utilizzare il LOGO per gli usi consentiti nel presente Regolamento ed in ogni caso in conformità con le finalità ivi indicate.

Il LICENZIATARIO e le ORGANIZZAZIONI si obbligano al termine di durata delle licenze di cui al punto 2, per qualsiasi ragione intervenuta, a cessare di utilizzare il LOGO dandone comunicazione scritta ad UNI e a non utilizzare qualsiasi elemento distintivo o figurativo, denominazione o ragione sociale, in segno o logo uguale o anche solo confondibile con il LOGO o comunque suscettibile di provocare inganno o confusione nei terzi.

LICENZIATARIO e le ORGANIZZAZIONI risponderanno direttamente nei confronti di UNI di qualsiasi inadempimento, impegnandosi altresì a manlevare e tenere indenne UNI da ogni pregiudizio subito in merito ad un utilizzo non conforme del LOGO.

## 6. Modalità e istruzioni per l'uso del LOGO

Il logo "SOCIO UNI" è un segno grafico composto dalla parola "SOCIO" (di colore bianco bordata da un filetto blu Pantone 655C) e dal logo istituzionale UNI (di colore blu Pantone 655C) parzialmente sovrapposti e senza soluzione di continuità, al di sotto del quale è riportato il testo tipografico "Licenza SEMxxxx del gg/mm/aaaa", in font Arial nero, centrato. Per le ORGANIZZAZIONI il testo è "Licenza Sxxxx/n del gg/mm/aaaa".

E' ammesso l'uso in bianco/nero ma non quello in negativo.



Le dimensioni raccomandate per la riproduzione del logo sono quelle originali in cui è fornito il file (per gli usi su carta la lunghezza è di 33 millimetri, per gli usi sul web 95x29 pixel a 72 dpi). Le eventuali riproduzioni ridotte devono rispettare le proporzioni del logo originale e possono essere effettuate solo a condizione che il testo tipografico sottostante (eventualmente riproporzionato fino ad essere lungo al massimo come il logo) sia chiaramente leggibile. Non sono ammesse riproduzioni ingrandite.

Per evitare interferenze visive con qualsiasi altro elemento grafico o testuale è necessario mantenere un'area di rispetto intorno al logo, di dimensioni pari - in orizzontale - a un terzo della larghezza e - in verticale - a metà dell'altezza del logo. L'altezza del logo si misura dalla parte più bassa della riga del testo tipografico fino al punto più alto del puntino della lettera "i" del logo istituzionale UNI. Sul lato superiore l'area di rispetto si calcola partendo dal punto più alto del puntino della lettera "i" del logo istituzionale UNI.

RA

RC

# Individuazione del titolare effettivo del conto corrente intestato agli enti condominiali

Lettera inviata da ANACI al Governatore della Banca d'Italia

Roma - Sede Nazionale  
**Il Presidente Nazionale**  
Ing. Francesco Burrelli

Prot. 58/2017FB/rp

Raccomandata  
e p.c.

Roma, 25 gennaio 2017

Spettabile  
**BANCA D'ITALIA**  
*in persona dell'Ill.mo Sig. Governatore*  
*Dipartimento vigilanza bancaria e finanziaria*  
*Servizio regolamentazione e analisi macroprudenziale*  
*Divisione regolamentazione 1*  
Via Nazionale, 91  
00100 ROMA

Spettabile  
**ASSOCIAZIONE BANCARIA ITALIANA**  
*alla cortese att.ne dell'Ill.mo Sig. Presidente*  
Piazza del Gesù, 49  
Palazzo Altieri  
00186 ROMA

Spettabile  
**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE S.p.A.**  
Sede legale e direzione generale  
Via del Macello, 55  
39100 BOLZANO

Spett.le  
**CASSA RURALE DELL'ALTO ADIGE**  
Via dei Lai 2  
39100 BOLZANO

Spettabile  
**CASSA DI RISPARMIO DELLA SPEZIA S.p.A.**  
Corso Cavour, 86  
19121 LA SPEZIA

**Oggetto:** prassi adottata da Banca Popolare dell'Alto Adige S.p.A., CARISPEZIA S.p.A. e Cassa Rurale Alto Adige S.p.A. per l'individuazione del titolare effettivo del conto corrente intestato agli enti condominiali.

Ill.mo Sig. Governatore,  
nella mia qualità di Presidente dell'Associazione più rappresentativa in Italia della categoria degli amministratori condominiali ed immobiliari, mi rivolgo alla S.V. Ill.ma per segnalarLe una



ANACI 1970

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



Associazione Italiana  
amministratori di  
condomini e immobili 1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

**Il Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

questione di grande rilevanza per gli associati che rappresento nonché per la tutela collettiva dei condomini che utilizzano i servizi bancari.

I nostri soci segnalano, infatti, che le banche in indirizzo richiedono, agli amministratori condominiali incaricati, ai fini dell'apertura e del mantenimento dei conti correnti intestati ai condomini, varie dichiarazioni e documenti ai fini dell'individuazione del titolare effettivo del conto corrente di ciascun condominio ai sensi della normativa sull'antiriciclaggio.

Riferiscono, più precisamente, che le Banche in indirizzo sostengono che, ai sensi del d. lgs. n. 231/2007 e del Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013, l'identificazione del titolare effettivo può essere omessa solo quando il cliente è assoggettato al "regime semplificato di adeguata verifica" caso, quest'ultimo, nel quale non rientrerebbero, sempre secondo la prospettazione dei suddetti Istituti, gli enti condominiali.

Si tratta, evidentemente, di una prassi illegittima che si basa su una lettura fuorviante della norma. Si rammenta, infatti, che questo III.mo Organismo di vigilanza, con nota n. 2901 del 4 dicembre 2015 avente ad oggetto "obblighi antiriciclaggio: richiesta di chiarimenti" rispondeva al quesito posto da ABI (lett. b) (e cioè "la possibilità di ritenere non esistente il titolare effettivo di un rapporto quando non sia possibile, applicando i criteri previsti dalla legge e dalla regolamentazione secondaria, ricondurre ad una o più persone fisiche il controllo, anche di fatto, del cliente; secondo quanto rappresentato ciò avviene solitamente con enti quali **i condomini** o le parrocchie. Secondo l'ABI in simili ipotesi la banca dovrebbe concludere nel senso dell'inesistenza di titolari effettivi e procedere comunque all'apertura o al mantenimento del rapporto, indicando l'inesistenza del titolare effettivo in funzione della particolare natura dell'entità giuridica cliente e degli accertamenti espletati") con le seguenti argomentazioni: "Per quanto attiene al quesito sub b), l'articolo 1, comma 2, lettera u), del decreto legislativo n. 231/2007 definisce il titolare effettivo come "la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari (...)"; l'articolo 2 dell'allegato tecnico del medesimo decreto legislativo e il Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013 in materia di adeguata verifica forniscono ulteriori indicazioni su come debba essere individuato il titolare effettivo del rapporto. Ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007 e del Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013, inoltre, l'identificazione del titolare effettivo può essere omessa solo quando il cliente è assoggettato al regime semplificato di adeguata verifica. Ciò posto, rimangono ipotizzabili casi - residuali - di entità giuridiche in cui, nonostante l'applicazione dei criteri rilevanti, l'intermediario giunga alla conclusione che nessuna persona fisica possieda, controlli, amministri il cliente o sia beneficiario della sua attività: in questi casi, in mancanza di una chiara previsione che, in via presuntiva e residuale, individui comunque il titolare effettivo, la banca, sulla base di una valutazione rimessa al suo responsabile apprezzamento e da svolgere caso per caso, potrebbe ritenere non esistente il titolare effettivo".



A.N.A.C.I. 1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165

E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Codice Fiscale: 04846741009



Associazione Nazionale  
Amministratori di  
Condomini e Immobili 1974



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma - Sede Nazionale

**Il Presidente Nazionale**

Ing. Francesco Burrelli

L'interpretazione della norma appare lineare e coerente giacché, come Le è certamente noto, per la dottrina e la giurisprudenza costanti il *condominio* non è un ente dotato di personalità giuridica sicché esso non rappresenta un ente distinto dai partecipanti ma i singoli condòmini.

Si tratta dell'impostazione tradizionale, individualistica e pluralistica, del condominio secondo cui i proprietari delle singole unità immobiliari sono anche comproprietari delle parti di uso comune e che la situazione soggettiva di condominio - consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi - continua a fare capo non al gruppo ma ai singoli e che all'indisponibilità, da parte dell'assemblea, dei diritti e delle obbligazioni riguardanti le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune derivanti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni corrisponde il difetto - in capo al gruppo - della titolarità dei diritti e delle obbligazioni, la cui attribuzione ai singoli resta regolata dagli articoli 1118, c.c e 1123 c.c

Si ritiene, pertanto, che la condotta posta in essere dalla banche in indirizzo, le quali richiedono per i condòmini l'individuazione del *titolare effettivo* ai fini dell'apertura e del mantenimento del conto corrente condominiale, contrasti con l'attuale configurazione giuridica dell'ente condominiale e con le disposizioni di questo Spett.le Organismo di vigilanza.

Nella certezza che il tema appena illustrato, data la rilevanza giuridica ed economica dello stesso, possa essere di interesse per l'Organismo di vigilanza da lei presieduto, resto in attesa di un Suo cortese riscontro anche al fine di poterLe fornire un eventuale contributo di idee e di proposte, se del caso anche in occasione di un apposito incontro.

Con i miei più cordiali saluti.

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli



A.N.A.I. 1970

00192 ROMA - Via Cola di Rienzo 212

Tel: 06/3214963 - 3215399 - Fax: 06/3217165

E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)

Codice Fiscale: 04846741009



Associazione Italiana  
Amministratori di  
Condomini e Immobili

1974



BANCA D'ITALIA  
EUROSISTEMA

BDI BDI\_RM  
Reg. Uff. P

Prot. N° 0505099/17 del 14/04/2017

DIPARTIMENTO VIGILANZA BANCARIA E FINANZIARIA  
SERVIZIO TUTELA DEI CLIENTI E ANTIRICICLAGGIO (902)  
DIVISIONE EDUCAZIONE FINANZIARIA (005)

<p>Rifer. a nota n. _____ del _____</p> <p>Classificazione VII 4 4</p>	<p>Spett.le ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari alla c.a. del Presidente Via Cola di Rienzo, 212 00192 ROMA RM ITALIA</p>
<p>Oggetto</p>	<p>Individuazione titolare effettivo del conto corrente intestato ad ente condominiale. Segnalazione ANACI.</p>

Abbiamo ricevuto la lettera con la quale nella sua qualità di Presidente dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) sottopone all'attenzione del Governatore della Banca d'Italia una questione riguardante l'applicazione delle norme antiriciclaggio in tema di adeguata verifica della clientela.

In particolare, lei segnala che alcune banche richiedono agli amministratori condominiali, incaricati dell'apertura e del mantenimento dei conti correnti a favore dei condomini stessi, "varie dichiarazioni e documenti ai fini dell'individuazione del titolare effettivo" dell'ente condominiale. Secondo la sua ricostruzione, l'attività di individuazione del titolare effettivo non dovrebbe essere svolta nei confronti di entità che, come il condominio, non sono dotate di personalità giuridica e non rappresentano un ente distinto dai singoli condomini che lo compongono.

Come lei stesso mostra di sapere, nel 2016 la Banca d'Italia ha fornito un chiarimento interpretativo all'ABI proprio sulla questione dell'individuazione del titolare effettivo in caso di entità condominiali. In quella nota abbiamo ricordato che le norme oggi vigenti<sup>1)</sup> stabiliscono che all'atto di istaurazione di un rapporto continuativo o di esecuzione di un'operazione occasionale gli intermediari sono tenuti, tra l'altro, a identificare l'eventuale titolare effettivo<sup>2)</sup> e a verificarne l'identità. Questo adempimento - che può essere omesso solo quando il cliente è assoggettato al regime semplificato di adeguata verifica - è previsto non solo nel caso in cui il cliente sia una persona giuridica, ma in generale ogni qual volta il rapporto faccia capo ad una "entità" giuridicamente rilevante.

Ricordiamo che secondo l'ordinamento generale il condominio appartiene a quella categoria di entità che, se pure prive di personalità giuridica, costituiscono comunque un centro autonomo di imputazione di diritti.

In caso di entità giuridiche le attuali previsioni non forniscono un criterio presuntivo da applicare in via residuale per individuare il titolare effettivo. Come abbiamo chiarito nella nota appena citata, ciò non significa che gli intermediari siano esonerati dall'attività di individuazione ma piuttosto comporta che essi, sulla base di una valutazione rimessa al loro responsabile apprezzamento, possono giungere alla conclusione che, nonostante l'applicazione dei criteri rilevanti, nessuna persona fisica possiede, controlla o amministra il cliente o sia beneficiario della sua attività; in tal caso possono, conseguentemente, ritenere non esistente il titolare effettivo.

<sup>1</sup> Facciamo riferimento al combinato disposto degli artt. 15 e 18 del d.lgs. 231/07 e al provvedimento della Banca d'Italia del 3 aprile 2013.

<sup>2</sup> Secondo l'art. 1, comma 2, lettera u), del d.lgs. 231/07 il titolare effettivo è la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero nel caso di entità giuridica la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari [...].



**BANCA D'ITALIA**  
EUROSISTEMA

Si ritiene pertanto che il comportamento tenuto dalle banche da lei indicate non possa ritenersi in contrasto con la normativa vigente.

Per completezza di informazione si segnala che, in prospettiva, la normativa di antiriciclaggio sarà rivisitata a seguito del recepimento della c.d. IV Direttiva (cfr. lo schema di decreto legislativo di attuazione della direttiva (UE) 2015/849 e del regolamento (UE) n. 2015/847, attualmente all'esame delle competenti Commissioni parlamentari).

La ringraziamo per la segnalazione e le inviamo distinti saluti.

PER DELEGA DEL DIRETTORE GENERALE

Firmato digitalmente da  
ROBERTA ANGELA PAOLA NANULA

Firmato digitalmente da  
IDA MERCANTI

Per copia conforme all'originale digitale. Firmato: Roberta Angela Paola NANULA

11

Pag.  
2/2

230739/17



# La nuova App di ANACI

il miglior strumento di lavoro  
per l'amministratore del terzo millennio!



Sarà possibile avere facilmente ed a propria disposizione ogni utile informazione ANACI, i dati personali con l'elenco dei propri crediti formativi acquisiti e sempre aggiornati, tutte le informazioni scientifiche che il Centro Studi Nazionale mette a disposizione degli iscritti e tante altre informazioni utilissime alla propria professione.

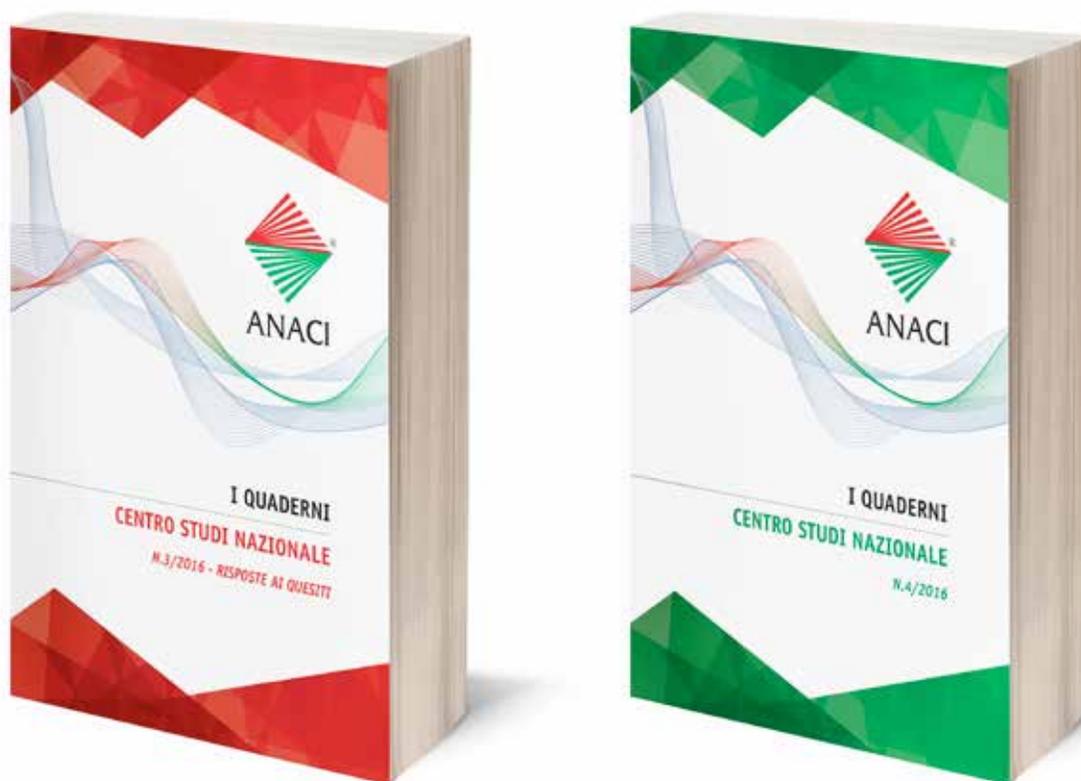


Download al costo di 2,99 euro



anaci.it

## Cari Presidenti ANACI ha completato, grazie al lavoro del Centro Studi Nazionale l'elaborazione dei Quaderni n°3 e 4



**Ecco a Voi la scheda per poter procedere all'acquisto**, prenotando il quantitativo di copie che desidererete, tenendo presente che **se si acquisteranno 200 copie** (100 per il nr. 3 e 100 per il nr. 4) **si potrà avere il risparmio sulle spese di spedizione** che resteranno a carico della Sede Nazionale.

Procedete dunque, con immediatezza, alla prenotazione delle copie prima che venga esaurito il contingente prodotto.

Per dovere di informazione, si precisa che:

- il Quaderno Nr. 3 è relativo alle risposte ai quesiti che in questi anni sono state fornite dal CSN;
- il Quaderno Nr. 4 è relativo alle elaborazioni tematiche su vari argomenti che il Comitato Scientifico ANACI ha recente svolto (*Triola, Scarpa, Celeste, Benedetti e prefazione del Dott. Corona*) assieme al Centro Studi Nazionale.



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Nazionale  
Prot.



**OGGETTO: scheda per la prenotazione dei quaderni nr. 1 e 2/2016 del CSN.**

**RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE/REGIONALE ANACI**

ANACI Nazionale mette a disposizione dei propri iscritti i due recenti elaborati del Centro Studi Nazionale (CSN), pubblicati nei mesi di maggio e giugno c.a., la cui stampa e produzione è stata direttamente effettuata da ANACI con il proprio stampatore.

Al fine di coordinare le prenotazioni, con questa scheda si preferisce indirizzare le richieste convogliandole alla sede Nazionale per ovvi motivi organizzativi, ma anche per ottenere una gestione meno costosa in quanto a spedizioni postali.

Il Costo per ogni quaderno è di euro 5+iva cad., ma se si raggiungeranno 100 copie prenotate per ogni quaderno, quindi con un totale di costo per 200 quaderni pari a euro 1.000+iva, il costo di spedizione sarà a carico della sede nazionale.

### **MODULO DI RICHIESTA**

Con la presente ANACI Sede di \_\_\_\_\_ richiede ad ANACI Sede Nazionale:

- la fornitura di Nr. \_\_\_\_\_ quaderni del CSN edizione relativa al QUADERNO NR. 1

al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro \_\_\_\_\_ +iva;

- la fornitura di Nr. \_\_\_\_\_ quaderni del CSN edizione relativa al QUADERNO NR. 2

al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro \_\_\_\_\_ +iva;

le spese di spedizione saranno a carico della Sede ANACI locale di \_\_\_\_\_, poiché il quantitativo richiesto dei quaderni è inferiore alle 200 unità complessive.

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI \_\_\_\_\_

c.f. / partita Iva \_\_\_\_\_ della SEDE ANACI locale di \_\_\_\_\_

Data e luogo \_\_\_\_\_

ANACI Nazionale, non appena ricevuto il presente modulo, compilato e firmato, comunicherà l'IBAN su cui effettuare l'accredito del costo, inviando prontamente la relativa fattura.

GRAZIE

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/321716  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Partita I.V.A.: 04846741009



**ANACI**

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale



**OGGETTO: scheda per la prenotazione dei quaderni nr. 3 e nr. 4/2017 del CSN**

**RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE / REGIONALE**

ANACI Nazionale mette a disposizione dei propri iscritti gli ulteriori due elaborati del CSN (Centro Studi Nazionale, **Quaderni numero 3 e 4**), che verranno pubblicati a gennaio 2017, la cui stampa e produzione è stata direttamente effettuata da ANACI con il proprio stampatore.

Al fine di coordinare le prenotazioni, con questa scheda si preferisce indirizzare le richieste delle sedi Locali convogliandole alla Sede Nazionale per ovvi motivi organizzativi, ma anche per ottenere una gestione meno costosa in quanto a spedizioni postali.

Il costo per ogni Quaderno è di Euro 5,00+iva cad., ma se si raggiungeranno 100 copie prenotate con questa scheda, quindi con un totale di costo riferito a 200 Quaderni (100 per il Nr. 3 e 100 per il Nr. 4) pari a complessivi euro 1.00+iva, il costo di spedizione sarà a carico della Sede Nazionale.

## **MODULO DI RICHIESTA**

Con la presente, ANACI Sede di \_\_\_\_\_ richiede ad ANACI sede Nazionale:

- la fornitura di Nr. \_\_\_\_\_ copie del **Quaderno CSN Nr. 3** al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro \_\_\_\_\_ + iva;
- la fornitura di Nr. \_\_\_\_\_ copie del **Quaderno CSN Nr. 4** al costo di euro 5,00+iva, per un totale di costo pari a euro \_\_\_\_\_ + iva;

Le spese di spedizione saranno a carico della Sede Locale ANACI di \_\_\_\_\_  
Poiché il quantitativo richiesto dei Quaderni CSN è inferiore alle 200 unità complessive.

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI di \_\_\_\_\_  
c.f. /p. iva \_\_\_\_\_ della Sede ANACI di \_\_\_\_\_

ANACI Nazionale, non appena ricevuto il presente modulo, compilato e firmato, comunicherà l'IBAN su cui effettuare l'accredito del costo, inviando prontamente la relativa fattura. Grazie.



ANACI 1970

00192 ROMA – Via Cola di Rienzo 212  
Tel: 06/3214963 – 3215399 – Fax: 06/3217165  
E-MAIL: [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
Codice Fiscale: 04846741009



ANACI  
associazione italiana  
amministratori di  
condomini e immobili 1974



ANACI

# La nuova Dispensa di ANACI

Hai lasciato posto per il volume più importante?



Puoi ordinarla presso la Tua sede provinciale  
oppure presso la sede nazionale scrivendo a [anaci@anaci.it](mailto:anaci@anaci.it)  
o anche ordinandola direttamente in libreria



# Riflessioni di primavera

ANACI: tra gli obiettivi un accordo con i notai

30 aprile 2017 - Forte Village Resort

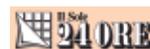


**I**l Forte Village Resort a Santa Margherita di Pula ha fatto da cornice al convegno “Riflessioni giuridiche di primavera” organizzando da ANACI Nazionale in collaborazione con la sede ANACI Cagliari lo scorso 30 aprile 2017. Al tavolo relatori si sono alternati gli interventi di illustri professionisti del settore i quali si sono confrontati sull’impegno che va nella direzione di facilitare la scrittura delle linee guida per la trascrizione del regolamento del condominio e sulle norme del settore, a tutela degli stessi cittadini.

Costruire, a tutela soprattutto della collettività, un protocollo di intesa tra Anaci e la categoria dei Notai per definire le linee guida per la trascrizione dei regolamenti dei condomini. Si tratta di uno degli obiettivi indicati dal Presidente Nazionale ANACI - Francesco Burrelli.

Un incontro a “più voci”, quello sardo, che ha visto come protagonisti principali proprio gli amministratori di condominio, illustri accademici, autorevoli avvocati, giudici e magistrati della Corte di Cassazione e dei Notai, per provare a chiarire alcune delle maggiori questioni che interessano la vita dei condomini e i professionisti che sono chiamati a gestirli. A quattro anni dalla riforma del condominio, alcuni argomenti richiedono infatti una riflessione seria ed approfondita per stabilire quanto è stato portato avanti e quanto c’è ancora da scrivere nell’agenda condominiale: la natura del rapporto tra condòmini e amministratori, la natura giuridica del condominio, le azioni da porre in essere per il recupero crediti, il tema delle tabelle millesimali, la possibilità di convocare le assemblee anche di fronte a richieste avanzate da un solo condomino, la trascrizione del regolamenti dei condomini argomenti, questi, che sono stati oggetto di uno studio

**data>** 9 maggio 2017



**ANACI**  
**Chiamata ai notai per i regolamenti**  
Costruire, a tutela soprattutto della collettività, un protocollo di intesa tra Anaci e i Notai per definire le linee guida per la trascrizione dei regolamenti dei condomini. Si tratta di uno degli obiettivi indicati da Francesco Burrelli, presidente di Anaci, durante il convegno «Riflessioni giuridiche di primavera» svoltosi a Pula.

e dibattito ampio e partecipato, arricchito da figure professionali di altissimo spessore professionale ed accademico, forse unico del mondo condominiale. “Del resto - spiega il Presidente Burrelli - una delle nostre priorità è quella di ricercare e definire interpretazioni chiare e condivise e strin-

genti, rigorose sia sotto il profilo dei contenuti che della forma, proprio per facilitare il compito di gestione dei nostri professionisti e soprattutto a maggior tutela e garanzia dei cittadini, per metterli nelle condizioni più adeguate per interpretarle e tradurle più correttamente. Per questo continuiamo - chiude Burrelli - a organizzare incontri formativi ad alto livello per i nostri iscritti con personalità autorevoli provenienti da molti campi che interessano il mondo della casa, proprio per fare chiarezza su questioni delicate e di massima importanza, favorendo al tempo stesso quella contaminazione fertile di saperi e conoscenze, sia tecniche che giuridiche, come avvenuto a Forte Village, in grado di facilitare gli amministratori professionisti nei loro sempre più difficili compiti di gestione”. ♦

# La nuova filiera delle energie rinnovabili

Incontra il Ministro Galletti



Roma 14 Aprile 2017 – La neocostituita Filiera Finco delle Energie Rinnovabili ha incontrato ieri sera il Ministro dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, Dott. Gian Luca Galletti, presenti il Direttore Generale FINCO Dott. Angelo Artale, il Vice Presidente CNPI P.I. Renato D’Agostin, il Presidente FIPER Dott. Walter Righini, il Direttore Generale Dott. Paolo Taglioli ed il Dott. Luca Mazzanti di ASSOIDROELETTRICA. Scopo primario della Filiera è la promozione ed il sostegno della produzione e dell’utilizzo efficiente delle fonti di energia rinnovabili al fine di pervenire ad una loro capillare diffusione ed affermazione, con una particolare attenzione per il settore residenziale privato (responsabile di oltre il 60% dei consumi di energia primaria), seguendo il principio europeo «innanzitutto pensare piccolo» («Think Small First»), proprio della generazione distribuita in cui le piccole e medie imprese rivestono un ruolo di primo piano.

Per questo occorre fare “sistema” tra le energie pulite onde evidenziare ed evitare distorsioni di mercato e conflitti di interesse risolti finora pressoché sempre a favore del fossile, innalzando i costi della bolletta energetica, spesso a spese del contribuente italiano oltre che delle imprese.

Sotto il profilo politico vi è necessità di ulteriore attenzione verso le esigenze del Paese in termini di indipendenza energetica e verso l’interesse dei contribuenti valorizzando le risorse presenti sul territorio. Esempio emblematico, l’impiego delle biomasse in reti di teleriscaldamento, che permettono da un lato di garantire la manutenzione dei boschi e del territorio e dall’altro di ridurre le polveri sottili, migliorando la qualità dell’aria. Tra gli obiettivi della nuova Filiera – che rappre-

senta soprattutto i piccoli e medi produttori indipendenti - vi è la promozione della aggregazione di soggetti che avvertono l’urgenza di “fare rete”, così da costruire le fondamenta per supportare i processi di cambiamento ed implementazione del tessuto produttivo italiano verso i paradigmi dell’efficienza energetica e della sostenibilità.

Ed, anche, quello di diventare sempre più un soggetto stabile e credibile quale “consulente” del Decisore Politico.

Su queste basi, Anaci (Associazione Nazionale Amministratori di Condominio ed Immobiliari) Anig Hp (Associazione Imprese geotermia a bassa entalpia), Assoidroelettrica (Imprese del settore Idroelettrico), Assoverde (Associazione Italiana Costruttori del Verde), Fiper (Imprese del settore teleriscaldamento a Biomassa/biogas), sono le Associazioni che hanno avvertito l’esigenza di dare vita alla nuova Filiera. Altre associazioni sono in procinto di aderire.

Il Consiglio Nazionale degli Ingegneri, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e Fire (Federazione Italiana per l’Uso Razionale dell’Energia) forniranno sostegno tecnico.

In tale contesto sarebbe auspicabile una forte collaborazione tra la Filiera ed Enea, oltre ad un riconoscimento “concettuale” da parte dello stesso Ministero dell’Ambiente nell’ambito dei Tavoli di consultazione aperti con gli operatori del settore. “Oggi l’Italia – spiega il ministro dell’Ambiente Gian Luca Galletti – è un driver globale nello sviluppo delle energie rinnovabili e sta puntando molto sull’efficienza energetica: la SEN, Strategia Energetica Nazionale, in via di predisposizione disegnerà per loro un ruolo di primissimo piano verso un futuro orientato alla decarbonizzazione, in linea con gli accordi di Parigi e con il Pacchetto Clima-Energia 2030. Per l’efficienza energetica e le fonti alternative è necessario strutturare una Filiera forte: l’iniziativa di Finco va dunque nella giusta direzione”. ♦



# DTA

## DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,  
raddoppia le certezze.



Un pacchetto dedicato  
ai tuoi Condomini, comprensivo  
di un servizio **PRIVACY**,  
per un corretto adempimento  
alle nuove normative, e di una  
**POLIZZA TUTELA LEGALE**  
Europ Assistance Spa.

VERY<sup>®</sup>  
**FAST**  
PEOPLE  
SERVIZI PER IL  
CONDOMINIO



 **europ**  
**assistance**  
*you live we care*

**ERNESTO**  
**SOLARI**  
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS  
STUDIOLEGALE



 **PER INFO**  
**800 035452**

[www.anacinrete.it](http://www.anacinrete.it)

# Boschi E.ON per i condomini ANACI

**E**.ON e ANACI hanno inaugurato, mercoledì 5 aprile, presso la Sala del Consiglio del Comune di Chieri il progetto "Boschi E.ON per i condomini ANACI". Durante la conferenza stampa sono intervenuti il Sindaco del Comune di Chieri Claudio Martano e la Consigliera delegata Ambiente e vigilanza ambientale Elisa Pirro, il Chief Sales Officer di E.ON Italia Cristian Acquistapace, il Presidente Nazionale di ANACI Francesco Burrelli e Alessandro Vezzil, Sales & Marketing Manager di AzzerCO2. Da oggi ai condomini associati ad ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali Immobiliari – che sottoscriveranno le offerte E.ON AttivaGas Verde e E.ON SicuraGas Verde per la fornitura di gas naturale verranno intestati cinque alberi del Bosco E.ON per i condomini ANACI. Si tratta di un'area di circa tre ettari nel territorio comunale, nella quale verranno piantumati 5.000 giovani alberi di specie autoctone tra cui il frassino maggiore, il pioppo bianco, la quercia e il salice. In questo modo i condomini contribuiranno a ridurre le emissioni di CO2 della fornitura e prenderanno parte al progetto di riforestazione del verde in Italia che punta a diventare uno dei più significativi d'Italia e d'Europa.

"Siamo felici di poter coniugare la nostra iniziativa dei Boschi E.ON con la partnership consolidata con ANACI", ha commentato Cristian Acquistapace, Chief Sales Officer E.ON. "Il coinvolgimento dei condomini nel grande progetto di riforestazione che stiamo portando avanti, grazie soprattutto al contributo dei nostri clienti, ci consentirà di raggiungere velocemente l'obiettivo di 60.000 nuovi alberi e di promuovere ulteriormente la diffusione della sensibilità nei confronti della salvaguardia ambientale. Continuiamo a fianco dei condomini italiani il percorso verso il nuovo mondo dell'energia, sostenibile ed efficiente", ha concluso Acquistapace.

E.ON è main partner energetico di ANACI per offrire servizi e soluzioni adeguati alle esigenze di risparmio economico e razionalizzazione dei consumi richiesti dagli amministratori di condominio. In particolare, tra i condomini amministrati da un professionista ANACI che hanno scelto E.ON per la fornitura di energia elettrica, più del 90% utilizza energia prodotta interamente da fonti rinnovabile, certificata dalle garanzie d'origine che attestano la produzione in via esclusiva da fonti rinnovabili. "Questo progetto permette ai nostri associati di scegliere per i propri condomini una fornitura energetica ancora più sostenibile", ha dichiarato Francesco Burrelli, Presidente Nazionale di ANACI. "Il passaggio

verso una maggiore efficienza energetica e sostenibilità ambientale è fondamentale per il patrimonio immobiliare italiano e noi continueremo a favorirlo anche attraverso la partnership strategica con E.ON". Questo garantirà un minor indebitamento energetico verso l'estero, creando più ricchezza per i cittadini e una migliore sostenibilità ambientale. ANACI è da tempo impegnata sul tema delle energie pulite e rinnovabili sostenendo diverse iniziative per lo sviluppo e l'utilizzo di tecnologie innovative, per la gestione degli impianti termici, il controllo dei consumi energetici nelle abitazioni e l'utilizzo di materiali di ultima generazione. Nato dall'adesione dell'Associazione al PAES – Piano d'azione per l'Energia Sostenibile - ANACI ha ideato il progetto Abitare Biotech che ha trovato, fin da subito, il supporto di E.ON.

Il progetto "Boschi E.ON" è stato lanciato nel 2011 in partnership con AzzerCO2 e ha coinvolto i clienti residenziali nella piantumazione di circa 30.000 alberi in nove aree d'Italia collocate anche all'interno di riserve naturali, parchi nazionali e regionali, per un'estensione di oltre trenta ettari. Nel marzo 2016



l'azienda ha celebrato i risultati raggiunti con un evento all'Unicredit Pavilion di Milano, nel corso del quale ha lanciato l'ambizioso obiettivo di raddoppiare il numero di alberi entro la fine di quest'anno. "Siamo onorati di essere un partner storico di E.ON per un progetto come "I Boschi E.ON" motivato da una forte attenzione per la tutela del territorio, con un impegno costante che mette al primo posto la mitigazione dell'impatto ambientale delle attività e il benessere delle generazioni future", ha dichiarato Alessandro Vezzil, Sales & Marketing Manager di AzzeroCO2, società di consulenza energetico-ambientale ad aziende ed enti pubblici. "Abbiamo accolto con entusiasmo la proposta della società AzzeroCO2 di realizzare un intervento di forestazione, perché in perfetta sintonia con le politiche ecologiche e ambientali che stiamo perseguendo nel nostro territorio. In linea con le direttive europee, ci siamo fin da subito assunti la responsabilità per la lotta al cambiamento climatico, adottando delle linee di indirizzo chiare per lo sviluppo di un territorio più sostenibile, più equo e rispettoso dell'ambiente". Questa la dichiarazione del dott. Claudio Martano, Sindaco della Città di Chieri, un Comune in cui l'Amministrazione ha dimostrato un alto grado di sensibilità alla salvaguardia dell'ambiente, spesso promuovendo un lavoro di sinergia con altri partner finalizzato al

raggiungimento di risultati ecologici ottimali.

La piantumazione di 5.000 alberi si aggiunge alle numerose azioni realizzate fino ad oggi, che spaziano dall'adesione al Patto dei Sindaci con obiettivi di politica energetica sostenibile al piano d'azione previsto nell'Agenda XXI, dall'adesione alla Settimana Europea di Riduzione dei Rifiuti alla celebrazione della Giornata Internazionale degli Alberi.

La Città Metropolitana di Torino che, in accordo con AzzeroCO2, ha coordinato questo intervento di riforestazione insieme a quello analogo realizzato in questi giorni nel Comune di Azeaglio presso il S.I.C del Lago di Viverone, è da anni impegnata nella valorizzazione dell'ambiente ed in particolare dei Sistemi Verdi provinciali delle Aree protette e dei Siti Rete Natura 2000.

"Questo intervento - spiega la Consigliera Elisa Piro - rientra nell'ambito delle politiche di pianificazione e attuazione del sistema di Reti Ecologiche locali previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. La Città Metropolitana ha trovato nel Comune di Chieri un partner particolarmente attivo che insieme ai tecnici metropolitani ed al Politecnico di Torino sta progettando la Rete ecologica comunale all'interno del suo P.R.G., concretizzandone immediatamente le teorie innovative con il rimboschimento di aree marginali importanti per l'ecosistema urbano". ♦



# Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali

data> 21 aprile 2017

Il Nuovo Levante



**ANACI**  
Associazione Nazionale  
Amministratori Condominiali  
e Immobiliari



**A CURA DI**  
**Moreno Maini**  
perito industriale, presidente  
Anacì Chiavari-Tigullio



**e Silvio Boccalatte**  
avvocato, direttore Centro  
Studi Anacì Chiavari-Tigullio

**OTTAVA PUNTATA DELLA NOSTRA NUOVA RUBRICA**  
**Assemblee di condominio e rappresentanti al posto del condomino: i dubbi del lettore**

**C**ontinua la nostra rubrica dedicata alla vita di condominio. Ecco la domanda della settimana.

«Il regolamento contrattuale del mio condominio recita che "ogni condomino ha diritto di farsi rappresentare nell'assemblea da altra persona estranea al condominio, e che non sia l'amministratore". Non è eccessivo?» Il regolamento di condominio predisposto dall'originario costruttore, ha carattere convenzionale (si dice comunemente "contrattuale") se espressamente richiamato nei contratti di acquisto delle singole unità immobiliari: in tal modo vincola i condomini e anche i successivi acquirenti. Normalmente il regolamento di condominio è anche trascritto nei pubblici registri immobiliari. La consistenza dei regolamenti contrattuali è quella di apportare, con il carattere della perpennità, determinati pesi al fondo altrui e, quindi, vere e proprie limitazioni alle facoltà e ai poteri dei proprietari, talvolta coincidenti a servizi. La clausola in oggetto è scritta decisamente in modo impreciso: in senso letterale sembrerebbe doversi interpretare come

divieto dalla facoltà di farsi rappresentare in assemblea da soggetti che ricoprono la qualità di condomino, il che pare decisamente strano e bizzarro. Si può però sostenere che, al contrario, il regolamento volesse intendere che il condomino possa farsi rappresentare da altra persona "anche" estranea al condominio. Per interpretare questa disposizione regolamentare è necessario verificare come la stessa sia stata interpretata negli anni mediante la sua applicazione concreta nelle assemblee di condominio, non è quindi possibile in questa sede spingersi oltre se non per notare che l'interpretazione restrittiva comporta una restrizione non comprensibile alla libertà di delega del condomino la quale, al contrario, dovrebbe essere garantita nel modo più ampio possibile. Va comunque ricordato che questa clausola, pur inserita in un regolamento contrattuale, non ha la natura di limitare il diritto di proprietà del singolo condomino e quindi, secondo la Cassazione, è una norma che può essere modificata dall'assemblea con la maggioranza dei partecipanti che rappresenti almeno 500 millesimi».



**Un Amministratore ANACI...**  
*il migliore investimento  
dopo la tua casa!*

**ANACI**

**ANACI Sezione Chiavari - Tigullio**  
Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari  
Tel. 0185 307706 Fax. 0185 314882  
[www.anacichiavari.it](http://www.anacichiavari.it)  
[anaci.chiavari-tigullio@anaci.it](mailto:anaci.chiavari-tigullio@anaci.it)



**A CURA DI**  
**Moreno Maini**  
 perito industriale, presidente  
 Anacì Chiavari-Tigullio  
**e Silvio Bocalatte**  
 avvocato, direttore Centro  
 Studi Anacì Chiavari-Tigullio



## NONA PUNTATA DELLA NOSTRA NUOVA RUBRICA

### Pulizia delle scale: è obbligatorio affidarsi ad un'impresa o va bene anche il fai da te?

Continua la nostra rubrica dedicata alla vita di condominio in collaborazione con Anacì. Ecco la domanda di un lettore.

**Nel mio condominio si vorrebbe eliminare il servizio di pulizia scale, attualmente affidato in appalto a un'impresa, e provvedere, a mezzo di turnazione da parte di tutti i condomini a titolo oneroso. È possibile?**

«La manutenzione, la ricostruzione, la conservazione e la pulizia delle scale, è affidata al condominio; nulla vieta, quindi, che l'assemblea decida che detto servizio, venga svolto dai condomini a turnazione. Affinché tale delibera sia legittima occorre però che tutti i condomini siano favorevoli. Infatti, è il condominio che deve intervenire a mezzo di appalto esterno, non potendosi obbligare i singoli comunionisti, dissenzienti, a partecipare ad una gestione diretta del servizio. Una decisione non unanime risulterebbe illegittima (oltre che, nei fatti, inap-

plicabile!) e non può essere imposta ai condomini contrari. Peraltro, l'esperienza insegna che il sistema di turnazione comporta molti problemi di gestione: spesso il condominio non rispetta i propri turni, rifiuta di intervenire in periodi, pur a lui affidati, perché in vacanza, esegue male la pulizia, ecc. C'è poi il notevole rischio che il condomino si infortuni nello svolgimento delle pulizie, con conseguente risarcitorio anche molto oneroso a carico del condominio. Se poi si volesse retribuire i condomini si incorrerebbe in problemi ulteriori: bisognerebbe comprendere esattamente come inquadrare i condomini sia dal punto di vista lavoristico sia fiscale, il che costituisce ulteriori rischi e ulteriori oneri.

Insomma: è decisamente meglio che il servizio di pulizia delle scale venga svolto da un'impresa specializzata, tranne forse in ipotesi di palazzine con pochissime unità immobiliari.



### DOPO L'ENTRATA IN VIGORE DELLE LEGGI 220/2012 E 4/2013 L'AMMINISTRATORE PROFESSIONISTA

#### DEVE:

- Godere dei diritti civili.
- Aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado.
- Aver frequentato un corso di formazione iniziale e svolgere attività (dimostrabile) di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale (attestato frequenza corso di 15 ore/anno D.M. 140/2014).
- Presentare su richiesta dell'assemblea una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato.
- Sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, affiggere l'indicazione delle sue generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici.

#### NON DEVE:

- Essere stato condannato per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio e per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- Essere stato sottoposto a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione.
- Essere stato interdetto o inhabilitato.
- Essere stato revocato dall'Autorità Giudiziaria.
- Essere presente nell'elenco dei protesti cambiari.

**ANACI** è un'associazione di tipo associativo, riconosciuta ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997, con sede in Chiavari (GE) - Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari (GE). ANACI è un'associazione di tipo associativo, riconosciuta ai sensi dell'art. 10 del D.Lgs. n. 460 del 1997, con sede in Chiavari (GE) - Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari (GE).

ANACI-Sezione Chiavari - Tigullio - Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari  
 Tel. 0185 307706 Fax. 0185 314802 - www.anacichiavari.it - anacichiavari-tigullio@anaci.it

# Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali

data> 5 aprile 2017



AZIENDE PARTNER CHI SIAMO MEDIA KIT

canalenergia

HOME ALL NEWS VIDEO INTERVISTE RUBRICHE MENSILE COM. STAMPA

## A CHIERI I BOSCHI E.ON PER I CONDOMINI DI ANACI

Categoria: NEWS Pubblicato Mercoledì, 05 Aprile 2017 12:14 Scritto da Redazione

Tags: [E.ON](#), [ANACI](#), [boschi](#), [SOSTENIBILITÀ](#)



**E.ON** e ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali Immobiliari) insieme per promuovere la sostenibilità ambientale. È stato inaugurato questa mattina a Chieri, Comune della città metropolitana di Torino, il progetto **"I boschi E.ON per i condomini ANACI"**. D'ora in avanti, come spiega in una nota l'azienda, **"ai condomini associati ad ANACI che sottoscriveranno le offerte E.ON AttivaGas Verde e E.ON SicuraGas Verde per la fornitura di gas naturale verranno intestati cinque alberi del Bosco E.ON per i condomini ANACI. Si tratta di un'area di circa tre ettari nel territorio comunale, nella quale verranno piantumati 5.000 giovani alberi di specie autoctone tra cui il frassino maggiore, il pino bianco, la quercia e il salice"**.

### CONTRIBUIRE A RIDURRE LE EMISSIONI

L'iniziativa permetterà ai condomini di dare il loro contributo per la riduzione di emissioni di CO2 di portare avanti il progetto che E.ON ha lanciato nel 2011 in partnership con Azzerò CO2 e che, sottolinea l'azienda in nota, **"punta a diventare uno dei progetti più significativi d'Italia e d'Europa"**.

**"Siamo felici di poter coniugare la nostra iniziativa del Bosco E.ON con la partnership consolidata con ANACI"** - commenta in nota **Cristian Acquistapace, Chief Sales Officer E.ON**. - **"Il coinvolgimento dei condomini nel grande progetto di riforestazione che stiamo portando avanti, grazie soprattutto al contributo dei nostri clienti, ci consentirà di raggiungere velocemente l'obiettivo di 60.000 nuovi alberi e di promuovere ulteriormente la diffusione della sensibilità nei confronti della salvaguardia ambientale. Continuiamo a fianco dei condomini italiani il percorso verso il nuovo mondo dell'energia, sostenibile ed efficiente"**.

### Oltre 90% di energia da fer

Tra i condomini amministrati da un professionista ANACI che hanno scelto E.ON per la **fornitura di energia elettrica**, più del 90% utilizza energia prodotta interamente da fonti rinnovabili. **"Questo progetto permette ai nostri associati di scegliere per i propri condomini una fornitura energetica ancora più sostenibile"**, afferma nella nota **Francesco Burrelli, Presidente Nazionale di ANACI**. **"Il passaggio verso una maggiore efficienza energetica e sostenibilità ambientale è fondamentale per il patrimonio immobiliare italiano e noi continueremo a favorirlo anche attraverso la partnership strategica con E.ON"** conclude il manager.

CERCA

STORAGE e-mobility condominio assobioplastiche gdf sequestro sacchetti rovigio [E.ON](#) ANACI boschi SOSTENIBILITÀ GPL [GAS](#) costi Oil&gas OMC 2017 sostenibilità Assocarboni Exelentia mobilità elettrica Cefalu Green smart living tecnologia design





le parole che valgono, le notizie che restano

---

PRIMA PAGINA · CROCIACA · POLITICA · ECONOMIA · ATTUALITÀ · **EVENTI** · CULTURA · VIABILITÀ · SCUOLA E LAVORO · SPORT · TUTTE LE NOTIZIE

CIRCOSCRIZIONI · CITTÀ · **SPORT** · CHIVASSO · SETTIMO

HOME / **EVENTI**    mobile    Radio ORP    Facebook    Twitter    RSS    Direttore    Archivio    News

---

CHE TEMPO FA



**Chieri, inaugurato oggi il progetto "Boschi E.ON per i condomini ANACI"**

Prevede la messa a dimora di cinque alberi per ognuno dei condomini aderenti all'Associazione nazionale amministratori condominiali immobiliari che sottoscriveranno le offerte E.ON AttivaGas Verde



Torino Oggi

**RUBRICHE**

- Il Mondo visto da Torino (di Mauro De Marco)
- L'oroscopo di Corinne
- Fotogallery
- Videogallery

**NEWSLETTER**

Nome:

Email:

Cellulare:

Invieremo automaticamente al trattamento dei dati personali secondo le norme vigenti.

**ISCRIVITI**

**CERCA NEL WEB**

**Cerca**

Google

**ACCADDEVA UN ANNO FA**



**Cronaca**  
Delitto Rasboch, Gabriele rivede la Procura la madre e scoppiano a piangere



**OGGI, mercoledì 5 aprile, con una cerimonia nella sala consiliare della Città di Chieri è stato inaugurato ufficialmente il progetto "Boschi E.ON per i condomini ANACI", che prevede la messa a dimora di cinque alberi per ognuno dei condomini aderenti all'Associazione nazionale amministratori condominiali immobiliari che sottoscriveranno le offerte E.ON AttivaGas Verde e E.ON SicuraGas Verde per la fornitura di gas naturale.**

Il progetto è stato illustrato nel corso di una conferenza stampa a cui sono intervenuti il Sindaco Claudio Martano, la Consigliera metropolitana delegata ambiente e vigilanza ambientale Elisa Pirro, il Chief sales officer di E.ON Italia Cristian Acquistapace, il Presidente nazionale di ANACI Francesco Burrelli e il Sales & marketing manager di AzzerCO2 Alessandro Vezzi. A Chieri si è deciso di **plantumare un'area di circa tre ettari in via dell'Industria, in zona Fontaneto**, nella quale sono stati sistemati **cinquemila giovani alberi di specie autoctone** tra cui il Frassino maggiore, il Pioppo bianco, la Quercia e il Salice.

In questo modo i condomini contribuiranno a ridurre le emissioni di CO<sub>2</sub> derivanti dal consumo

**IN BREVE**

**mercoledì 05 aprile**

- A Torino il meeting nazionale di CNA Federmoda sulla moda sostenibile e il made in Italy (h. 20:00)
- Polo Culturale di Piazza Ottinetti a Ivrea: avviato il Cantiere delle Idee (h. 19:37)
- "Boch", la serie cult che ha sempre pubblico (h. 19:45)
- Alla scoperta della primavera nel Parco Naturale del Monte San Giorgio di Pissasco (h. 19:24)
- Sottodiciotto il Campus di Torino, previsioni ed eventi di giovedì 6 aprile (h. 18:01)
- Dori Ghezzi, ricordando Faber (h. 17:47)
- Domani ad Avigliana XX consiglio nazionale del Sappe-Polizia Penitenziaria (h. 17:42)
- Giovedì 6 aprile, Darman in concerto al Judafire Music Cafe di Torino (h. 17:33)
- Rivivono gli Antichi Cammini al Sacro Monte di Crea (h. 17:18)

# Rassegna stampa ANACI

Raccolta di articoli che parlano di ANACI tratti dai più famosi quotidiani italiani nazionali e locali



data> 4 aprile 2017

TORINOTODAY

TORINOTODAY Sezioni Green

Green / Chieri

## Chieri, cinquemila nuovi alberi per ridurre l'inquinamento nell'atmosfera

In un'area di circa tre ettari verranno piantati pioppi, querce, salici e frassini

Alexia Penna 04 APRILE 2017 10:06

**Cinquemila nuovi alberi a Chieri per ridurre le emissioni di Co2.** Mercoledì 5 aprile alle 10 con una cerimonia nella sala consiliare della Città di Chieri sarà inaugurato ufficialmente il progetto **"Boschi E.ON per i condomini Anaci"**, che prevede la messa a dimora di cinque alberi per ognuno dei condomini aderenti all'Associazione nazionale amministratori condominiali immobiliari che sottoscriveranno le offerte **E.ON AttivaGas Verde** e **E.ON SicuraGas Verde** per la fornitura di gas naturale.

A Chieri verrà piantumata un'area di circa tre ettari in via dell'Industria, zona Fontaneto, nella quale verranno sistemati **cinquemila giovani alberi di specie autoctone** tra cui il frassino maggiore, il pioppo bianco, la quercia e il salice. In questo modo i condomini contribuiranno a ridurre le emissioni di CO2 derivanti dal consumo di gas a uso domestico, partecipando a un progetto di rimboscimento del verde in Italia.

A coordinare l'intervento di riforestazione, in accordo con Azero Co2, la Città Metropolitana di Torino - da anni impegnata nella valorizzazione dell'ambiente e del verde - che si è occupata anche di quello analogo realizzato nel **Comune di Azeglio**, presso il sito di interesse comunitario del Lago di Viverone.

"Questo intervento, - spiega la Consigliera metropolitana **Elisa Pirro** - rientra nell'ambito delle politiche di pianificazione e attuazione del sistema di reti ecologiche locali previste dal Piano territoriale di coordinamento provinciale. La Città Metropolitana ha trovato nel Comune di Chieri un partner particolarmente attivo che, insieme ai tecnici metropolitani e al Politecnico di Torino, sta progettando la rete ecologica comunale all'interno del suo Piano regolatore, concretizzandone immediatamente le teorie innovative con il rimboscimento di aree marginali importanti per l'ecosistema urbano".

**APPROFONDIMENTI**

Comune, nasce la consulta per il verde pubblico  
16 novembre 2016

La mappa online per scoprire tutto il verde e gli alberi di Torino, strada per strada  
21 marzo 2017

In arrivo un maxi progetto di piantumazioni: nei mirino parchi, giardini e piazze autliche  
24 marzo 2017

I più letti di oggi 1 Chieri, cinquemila nuovi alberi per ridurre l'inquinamento nell'atmosfera



# Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

[dufercoenergia.com](http://dufercoenergia.com)



di Annalisa Galante  
Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech



# Abitare BioTech

Rubrica di approfondimento e ricerca sulle novità riguardanti l'abitare ecosostenibile e il risparmio energetico



## Energia - Efficienza energetica: certificazione ed etichette

Presentato lo studio Accredia-Isnova che delinea il quadro dei processi di certificazione delle competenze in ambito energetico e cambiate le etichette degli elettrodomestici che diventano più smart

Le certificazioni accreditate da ente terzo contribuiscono sicuramente al miglioramento del mercato dei servizi energetici, con benefici energetici, ambientali, sociali e di produttività, perché sono garanzia di qualità e di aggiornamento professionale. È ciò che è emerso dall'Osservatorio Accredia "Le certificazioni accreditate per l'efficienza energetica", realizzato dall'Ente unico italiano di accreditamento, in collaborazione con Isnova, (l'Istituto per la Promozione dell'Innovazione Tecnologica), controllato da Enea, e presentato a fine marzo a Roma dal Presidente di Accredia Giuseppe Rossi e dal Presidente di Enea, Federico Testa, insieme a rappresentanti delle imprese e della Pubblica Amministrazione.

Lo studio Accredia-Isnova delinea ruolo, benefici, criticità e aree di miglioramento dei processi della certificazione accreditata delle competenze (figure professionali e organizzazioni) e dei sistemi di gestione dell'energia ed è stato realizzato su un campione composto da soggetti e organizzazioni in possesso di certificazioni per il miglioramento della performance energetica: EGE (Esperti in gestione dell'Energia), ESCo (Società che forniscono servizi energetici) e organizzazioni certificate ISO 50001 "Sistemi di gestione dell'energia".

La certificazione accreditata, rilasciata da un organismo verificato da Accredia, presenta maggiore credibilità e autorevolezza rispetto agli altri tipi di certificazione, come l'autodichiarazione di conformità o la qualificazione emessa da fornitori o subfornitori e presenta vantaggi per la PA, le imprese ed i consumatori.

Per le imprese, la certificazione accreditata conferisce maggiore incisività e penetrazione sul mercato, grazie al vantaggio competitivo; inoltre attraverso di essa il fornitore può dimostrare al cliente

che opera in conformità alle norme nazionali e internazionali e alle prescrizioni attinenti al proprio campo di attività, il 60% delle imprese vede il processo di certificazione come opportunità per innescare l'innovazione di processo e prodotto, mentre il 72% lo identifica come strumento per misurare le proprie prestazioni energetiche. La certificazione verifica, in modo terzo e indipendente, il mantenimento e l'aggiornamento delle competenze dei professionisti o l'approccio sistemico al miglioramento continuo dei processi relativi a un sistema di gestione. In più, è facilitato l'accesso alle gare pubbliche e si accresce la reputazione aziendale e la fiducia trasmessa ai consumatori.

Questo tipo di certificazione risponde, infine, alla richiesta dei consumatori di avere garanzie sempre crescenti sull'affidabilità e sostenibilità dei beni e servizi acquistati, contribuendo all'adozione di comportamenti energeticamente consapevoli e con ricadute positive sull'ambiente.

### Qualche numero

Per ciò che riguarda nello specifico, i benefici derivanti dalla certificazione accreditata, gli EGE (Esperti di Gestione dell'Energia) hanno evidenziato l'aumento della reputazione professionale (per il



48%), una maggiore visibilità sul mercato (32%), l'avanzamento professionale (11%) e la facilitazione nelle gare di appalto (10%).

Le Società che forniscono servizi energetici (ESCo) hanno identificato come benefici: l'aumento della fiducia del cliente nel prodotto o servizio offerto (per il 66%), la maggiore visibilità sul mercato (per il 64%), l'aumento della qualità dei servizi forniti (55%), la facilitazione nella partecipazione a gare d'appalto (51%) e la maggior credibilità con le istituzioni bancarie (26%).

Le organizzazioni certificate ISO 50001 hanno evidenziato come benefici l'opportunità di misurare la prestazione energetica (72%), o di innescare l'innovazione di processo, l'identificazione delle priorità in campo energetico (53%), il miglioramento delle competenze (31%).

Nel 2016 sono stati 1674 gli Esperti in Gestione dell'Energia certificati sotto accreditamento: il 44% di essi lavora nel settore dell'agricoltura, che è quello che ha il maggior numero di organizzazioni che si sono dotate di un energy manager certificato EGE, seguito da quello dell'industria e del terziario, rispettivamente con il 25%, della PA con l'11% e dei trasporti con il 7%.

Le ESCo certificate sono state 1025: il settore di attività prevalente indicato è quello industriale con il 49%, seguito da quello terziario con il 20%, dalla PA con il 18%, residenziale con l'8% e agricoltura con il 4%.

Le organizzazioni che hanno fatto certificare il loro sistema di gestione dell'energia secondo la ISO 50001, nel 2016, sono state 1269, appartenenti prevalentemente al settore dell'industria (47%), seguito dal terziario (31%) e PA (13%).

### La nuova etichetta smart entro il 2019

Eravamo abituati da quasi vent'anni alle etichette energetiche di elettrodomestici e televisori, ora saranno univoche (con la stessa scala da A a G) e faranno capo a un archivio digitale di informazioni. Le nuove etichette potranno contenere un QR code o un link che permetterà ai cittadini di accedere

a un archivio online. La creazione di un database dettagliato e di strumenti digitali, come ad esempio app per smartphone, permetteranno ai consumatori di fare paragoni immediati tra i prodotti presenti sul mercato. Diventerà così possibile nell'UE lo sviluppo di applicazioni per smartphone analoghe a quelle già in uso ad esempio in Australia, che consentono agli acquirenti di fare confronti immediati fra i diversi modelli e di scegliere quello che offre il maggiore risparmio rispetto alle abitudini personali di impiego. I produttori avranno inoltre la facoltà di inserire sulle etichette relative all'efficienza energetica il simbolino che indica la capacità dell'apparecchiatura di essere "smart", cioè di essere programmata (su consenso dell'utente) per mettersi in funzione quando l'energia elettrica costa meno o è disponibile in maggiore quantità. L'etichetta stampata rappresenterà l'efficienza energetica tramite una scala univoca rappresentata dalle lettere dalla A alla G e dai colori dal verde al rosso e non ci saranno più infiniti "+" davanti alla lettera A!

Le nuove etichette saranno applicate dapprima a frigoriferi, lavatrici, lavastoviglie, televisori, lampadine ed entro il 2019 dovrebbero cominciare ad arrivare nei negozi, a seguire toccherà a tutti gli altri prodotti.

L'accordo informale ora dovrà essere confermato dai 28 Stati UE e successivamente dall'assemblea plenaria del Parlamento Europeo. Il nuovo regolamento sulle etichette relative all'efficienza delle apparecchiature che consumano energia entrerà direttamente in vigore in tutti gli Stati UE, senza bisogno di essere trasposto nelle legislazioni nazionali: il Parlamento Europeo avrà il controllo delle fasi di attuazione.

Le etichette relative all'efficienza energetica e l'ecodesign, ossia all'introduzione progressiva di criteri più stringenti di produzione, consentono un risparmio energetico stimato dalla Commissione europea in 175 Mtep all'anno (si tratta di 175 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio) entro il 2020: all'incirca la quantità di energia consumata in un anno nel nostro Paese. ♦



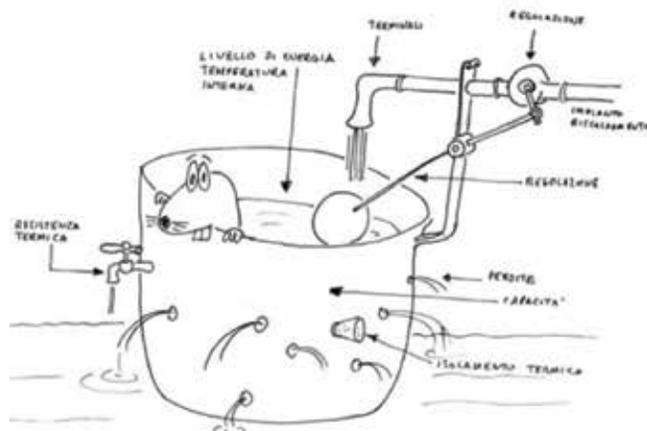
# Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo



## Il fabbisogno termico di energia termica utile

Per comprendere il concetto di Fabbisogno termico è utile ricorrere ad una analogia "idraulica" che recupera l'esperienza (comune) di tutti quelli che, per necessità o per intrinseco piacere, solitamente si "lavano". Prendiamo quindi in esame una vasca da bagno e la sua cugina maggiore ovvero una piscina:



Senza ricorrere a troppi tecnicismi risulta intuitivo considerare accettabile una associazione logica, ovvero la correlazione tra la quantità di acqua contenuta in un recipiente (vasca o piscina) con il "livello" raggiunto/desiderato, a parità di dimensioni del contenitore.

Quindi se accettiamo l'assunto precedente, tale assunto si può estendere alla termotecnica: basta considerare la quantità di calore necessaria a soddisfare un bisogno come una quantità di acqua e la temperatura raggiunta/desiderata come il livello necessario per permettere di soddisfare questo bisogno. Quindi se ipotizziamo che "statisticamente" necessitino almeno 20°C per raggiungere condizioni di comfort, la corrispondente quantità di calore deriva dalle "dimensioni" del contenitore (stanza, zona termica) da climatizzare. La schematizzazione, volutamente, è abbastanza rozza perché entrano in gioco i concetti di trasmittanza e capacità termica, variabili termiche aggiuntive alle pure variabili dimensionali.

Ma per gli scopi immediati il parallelo regge.

Accettato quindi questa similitudine, il concetto di fabbisogno termico può essere meglio compreso ricorrendo alla successiva immagine:

Ipotizziamo appunto una situazione come quella descritta: la necessità da soddisfare è quella di mantenere un livello di acqua nella vasca (temperatura ambiente) sufficiente per consentire al "roditoro" di compiere le proprie abluzioni.

La vasca da bagno (alloggio, stanza, zona termica) è però, ahimè, affetta da fori (dispersioni termiche) tali da far decrescere il livello desiderato. Ecco la necessità di ricorrere ad un sistema di reintegro (impianto) per ripristinare il livello desiderato introducendo la quantità di acqua (calore - energia termica) dispersa.

Quindi il FABBISOGNO TERMICO DI ENERGIA TERMICA UTILE altro non è che un bilancio tra dispersioni (fuoriuscite di acqua dalla vasca) e gli apporti (piove nella vasca), una volta fissato il livello di acqua in modo convenzionale (20°C di temperatura interna). Altro è il concetto di CONSUMO (FABBISOGNO DI ENERGIA PRIMARIA) che deriva dal soddisfare il fabbisogno di energia utile tramite l'impiego di vettori energetici. Questo impiego può essere più o meno efficiente generando comunque perdite che si aggiungono al fabbisogno di energia utile per costituire il CONSUMO.

Quindi il CONSUMO può essere inferiore al FABBISOGNO DI ENERGIA UTILE nella misura in cui si rinuncia a parte del servizio (per esempio accettando di godere di una temperatura inferiore a 20°C), ma solitamente il CONSUMO risulta sempre superiore al FABBISOGNO DI ENERGIA UTILE appunto perché si generano comunque perdite nei processi di conversione. ♦

# **D T P A** DOPPIA TUTELA PROFESSIONALE ANACI

Dimezza i pensieri, raddoppia le certezze

## **ESTENSIONE POLIZZA TUTELA LEGALE PROFESSIONALE ANACI**

1. **Eliminazione della franchigia** di euro 1.500,00 sezione TL Amministratori di Condominio.
2. **Elevazione del massimale** ad euro 50.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale pari ad euro 16.000,00.
3. **Inserimento della garanzia: "Il pagamento per la citazione della Compagnia di R.C." relativamente al D.lgs 81.**  
La presente prestazione opera con il massimale di euro 3.000,00 per sinistro.
4. **Relativamente al D.lgs 196, elevazione del massimale** della citazione della Compagnia di R.C. ad euro 3.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale previsto in euro 1.000,00.

## **SERVIZIO PRIVACY PROFESSIONALE**

**Documenti** redatti da uno studio legale specializzato,  
**personalizzati per il tuo studio e disponibili**  
**tramite un'area web a te dedicata** sul portale:

[www.anacinrete.it](http://www.anacinrete.it)

VERY  
**FAST**  
PEOPLE  
SERVIZI PER IL  
CONDOMINIO

FAM 3

 **europ**  
assistance  
you live we care

**ERNESTO**  
**SOLARI**  
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS  
STUDIO LEGALE

  
ANACI ITALIA SERVIZI

 **PER INFO**  
**800 035452**



di Edoardo Riccio  
Coordinatore Giuridico CSN



# Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

## Il fabbisogno energetico

Per la ripartizione della spesa del riscaldamento

**I**l calcolo del fabbisogno termico è elemento necessario per procedere correttamente alla ripartizione della spesa del riscaldamento conseguentemente all'adozione dei sistemi di contabilizzazione e, ove previsto, di termoregolazione. L'articolo 9, comma 5, lettera d), del D. Lgs. 102/2014, prevede che il criterio base per la ripartizione della spesa debba necessariamente essere la norma UNI 10200 (attualmente è in vigore la versione del 2015).

Tuttavia, qualora siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate.

Appare quindi essenziale, prima di dare corso all'incarico per la redazione dei calcoli necessari ai fini della norma UNI 10200, procedere alla determinazione del fabbisogno energetico.

Infatti, acquisiti questi dati, la prima cosa da verificare è se sussistano o meno i presupposti per poter disapplicare la norma UNI. In tal caso, la questione dovrà essere sottoposta all'assemblea la quale potrà valutare quale scelta adottare. Si ritiene indispensabile la presenza del professionista in quella sede. Nel caso in cui i condomini dovessero scegliere di non fare ricorso alla norma tecnica per la ripartizione, il fabbisogno non sarà più necessario, anche se resta un dato utile per eventuali scelte future. Qualora, invece, l'assemblea dovesse decidere di applicare la norma UNI, il fabbisogno sarà necessario per la formazione della nuova tabella millesimale del riscaldamento.

La norma tecnica per il calcolo del fabbisogno è la UNI TS 11300 che, si ritiene, non debba essere applicata pedissequamente.

La norma, infatti, per calcolare il fabbisogno

prevede di considerare l'attività posta all'interno delle unità immobiliari. Infatti, se vi fosse un ufficio con molti computer che erogano calore, il fabbisogno energetico sarebbe diverso da quello, ad esempio, di una unità immobiliare ad uso abitazione oppure se nell'appartamento vi fosse un negozio da parrucchiera con i caschi che, notoriamente, scaldano molto.

A seconda dell'attività posta all'interno dell'alloggio, cambia, quindi, la quantità di calore che deve essere prelevata dai corpi scaldanti e, quindi, il fabbisogno.

Tali elementi andrebbero ad incidere sulle differenze di fabbisogno con la conseguenza che, cessata l'attività e mutata la destinazione (ad esempio da parrucchiera a enoteca), conseguirebbe



una modifica che potrebbe alterare le differenze oltre il 50%. Così fosse, ogni volta che varia una attività, occorrerebbe procedere nuovamente ai calcoli (quanto meno dell'unità stessa) per verificare se ancora sussistono le condizioni per disapplicare la norma UNI.

Ne consegue che si sarebbe portati a ritenere che il calcolo del fabbisogno debba essere effettuato senza considerare l'attività che in concreto viene svolta nell'unità immobiliare. Saranno invece presi in considerazione solo l'edificio e quelle parti di esso che possono portare a minori o maggiore dispersioni ma che, in ogni caso, riguardano il palazzo e non l'uso che dello stesso viene fatto. Pertanto, si ritiene che debbano essere considerati i doppi vetri e gli eventuali "cappotti interni" che, in ogni caso, hanno carattere di stabilità nel tempo.

Qualora, invece, i condomini dovessero decidere di applicare comunque la norma UNI 10200 (oppure se non dovessero sussistere le condizioni per la sua disapplicazione), la determinazione del fabbisogno torna utile per calcolare la nuova tabella millesimale con la quale verranno ripartiti i costi che generano la così detta "spesa per potenza termica installata": dispersioni (la così detta quota fissa), energia elettrica, terzo responsabile, manutenzione ordinaria.

In tal caso, però, occorrerà apportare modifiche ai criteri utilizzati per il calcolo. Poichè, in tal caso,

il calcolo del fabbisogno è strumento per procedere alla determinazione della tabella millesimale, troveranno applicazione quelle norme che disciplinano i criteri per la formazione della stessa.

L'articolo 68 comma 2 delle disposizioni di attuazione del codice civile, prevede espressamente che "nell'accertamento dei valori di cui al primo comma (millesimi -ndr-) non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare".

Conseguentemente, non dovranno essere considerati i doppi vetri in quanto "miglioramenti". Questi, riducendo le dispersioni, sicuramente vanno ad abbassare il fabbisogno dell'unità immobiliare. Tuttavia la norma del codice deve prevalere sulla norma tecnica (la UNI TS 11300) che, peraltro, non è richiamata espressamente dalla legge.

Il professionista deve quindi considerare, per la determinazione della tabella millesimale, lo stato degli infissi al momento del completamento dell'edificio.

Si ricordi che la tabella millesimale verrà utilizzata per la ripartizione della spesa per potenza termica installata. Il risparmio per il singolo condomino che ha effettuato opere o interventi migliorativi energeticamente, si ha nella quota a consumo. Infatti, avendo diminuito il fabbisogno dell'unità immobiliare, sarà necessario prelevare una quantità inferiore di calore dai corpi scaldanti. ♦

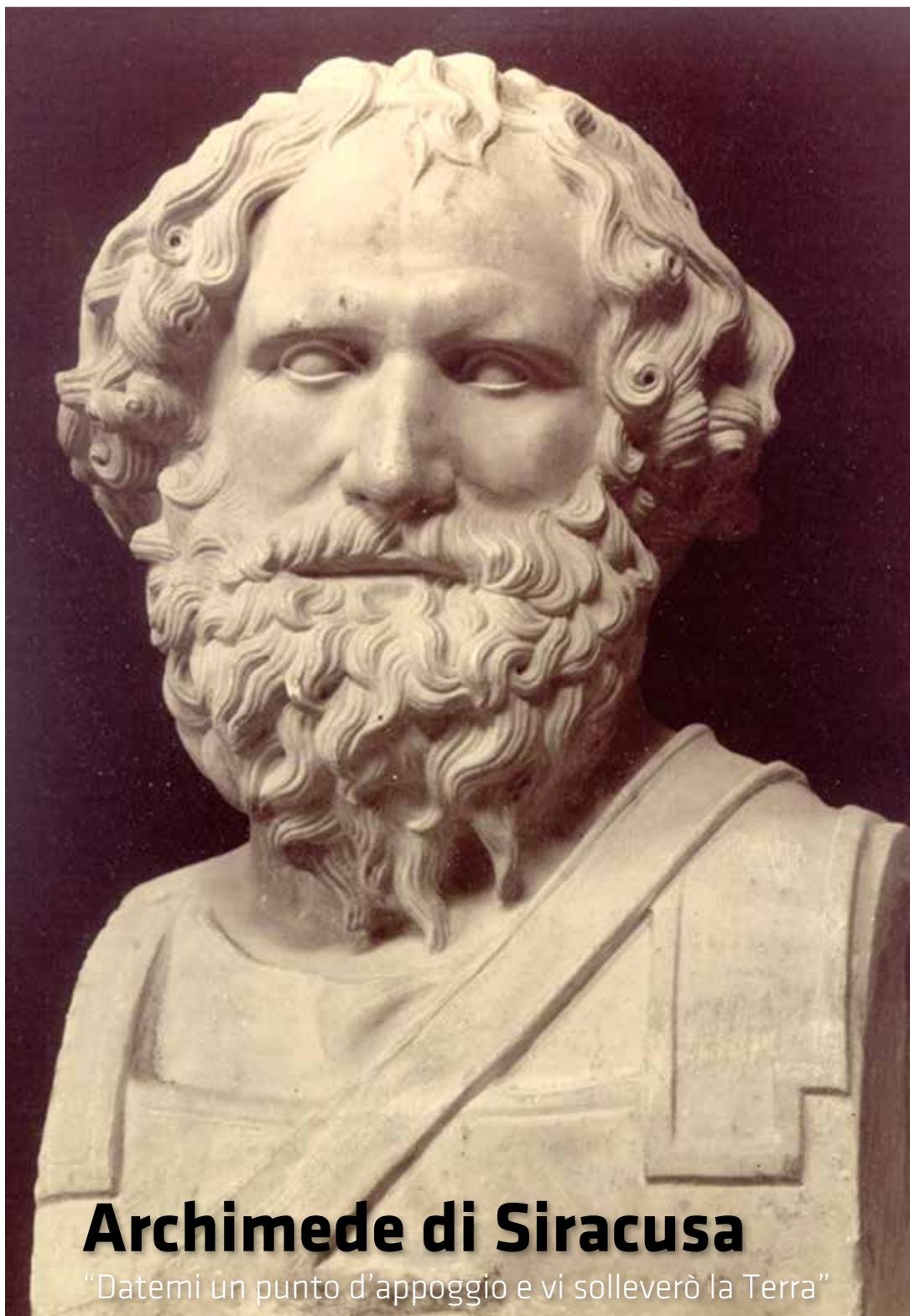




di Francesco Burrelli  
Presidente Nazionale ANACI

# Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



## Archimede di Siracusa

“Datemi un punto d'appoggio e vi solleverò la Terra”

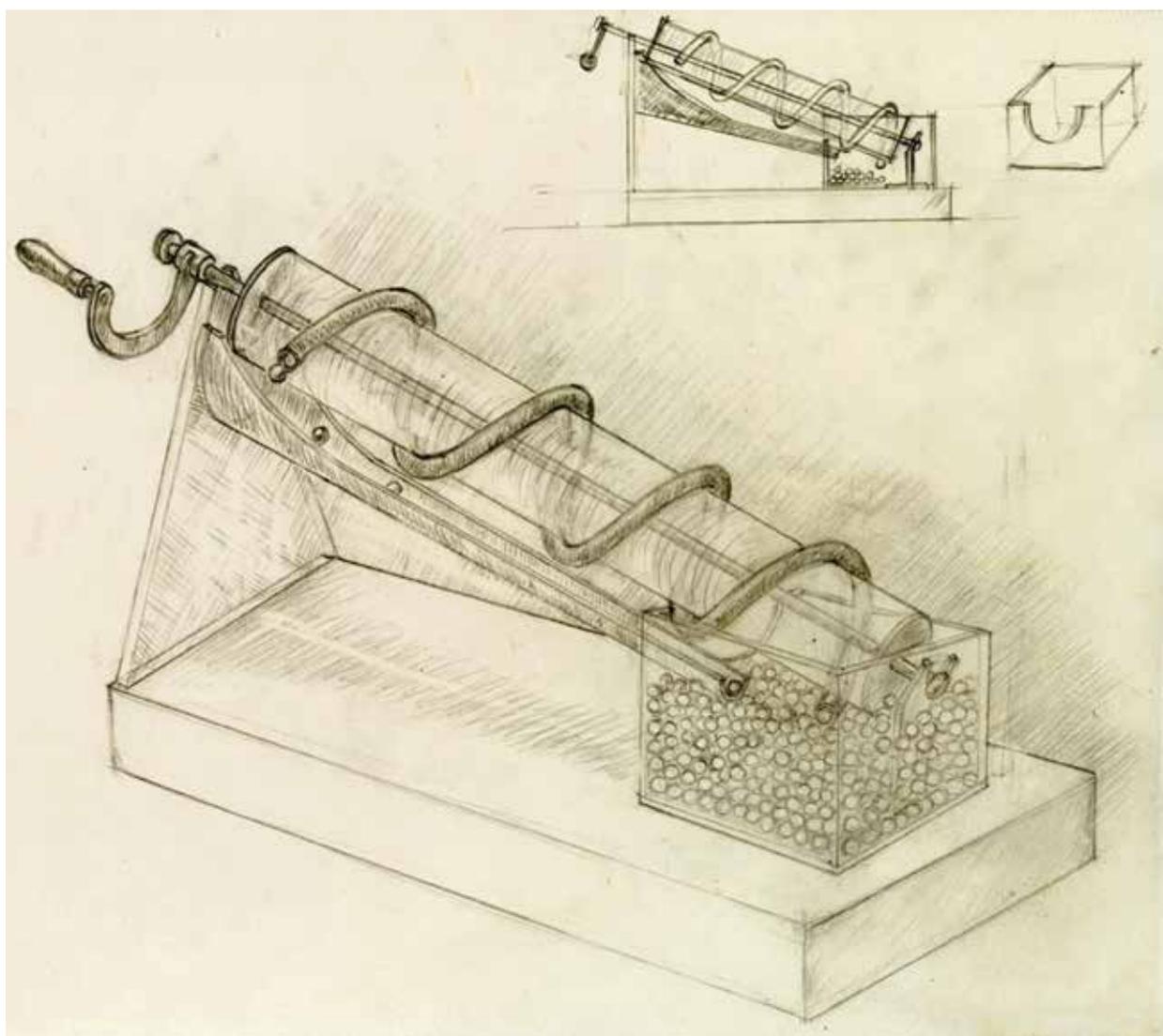
Matematico e fisico nato a Siracusa quando questa era una colonia della Magna Grecia, nel 287a. C., anno II della 123<sup>o</sup> Olimpiade; si narra che il padre fosse astronomo, discendente da una famiglia nobile imparentata con il re Ierone II di Siracusa e che la madre fosse di origini umili. La tradizione romana vuole che Archimede passasse il suo tempo immerso negli studi, noncurante dell'igiene personale e della cura dei suoi beni, tanto da sperperare tutti i suoi averi e finire gli ultimi anni di vita in povertà. Compì gli studi superiori nel ginnasio della sua città dove non mancavano illustri insegnanti seguaci della filosofia di Pitagora e Platone. Diventato una promessa negli studi scientifici, continuò la sua formazione specialistica presso il Museo di Alessandria fondato in Egitto nel 332 a. C. dal grande Alessandro il Macedone, da cui prese il nome, la più grande scuola culturale del periodo. Per tutta la vita si tenne in relazione scientifica con gli scienziati del Museo avendo, come maestro ed amico, il celebre astronomo e matematico. Conone di Samo, successore di Euclide. È stato uno dei più grandi matematici dell'antichità. Quasi certamente è stato allievo di Euclide, sotto i Tolomei. Alessandria era diventata la capitale della cultura del mondo antico, con la celebre Biblioteca e l'annesso Museo, lo scrigno delle Muse. Questo era infatti un'università d'eccellenza in cui, a testimonianza dell'unità della cultura, si studiavano: Metafisica, Retorica e Poetica, ma anche Matematica, Logica e Fisica. È documentato che fu in costante corrispondenza epistolare con i matematici alessandrini, dei quali stimava in particolare Conone e soprattutto Eratostene, che per quarant'anni fu il Direttore della Biblioteca. Tornò poi a Siracusa, dopo il 240 a. c. dove scrisse il suo *Arenario*, che è dedicato a Gelone, figlio di Gerone II e associato da questi al regno in quella data. La sua morte è ampiamente documentata dai resoconti sulla seconda guerra punica dagli storici Polibio, Livio e Plutarco. La figura di Archimede è tanto nota quanto poco è nota la sua opera; su di lui sono conosciuti soprattutto aneddoti e battute. Archimede entrò prestissimo nel mito come uno dei più grandi scienziati esistiti, attraverso le cronistorie degli storici su menzionati che non poterono ignorare come le sue opere e le sue terrificanti macchine belliche avevano fatto venire un gran mal di testa al generale romano Marco Claudio Marcello, durante l'assedio di Siracusa del 212 a. C. nella seconda guerra punica. Alla morte di Gerone II, Siracusa ruppe il trattato con i Romani per allearsi con i Cartaginesi: il Senato romano votò la guerra affidando l'incarico al console Marco Claudio Marcello, che assediò la città dal 214 al 212 a. C. A difesa di Siracusa non c'era

solo l'esercito, ma anche Archimede con le sue macchine belliche quali: artigli meccanici, catapulte e specchi ustori, con i quali respingere gli attacchi provenienti dal mare. Siracusa si difese strenuamente e capitolò solo per opera di alcuni traditori che aprirono le porte urbane, permettendo ai Romani di entrare nottetempo e prendere la città. La caduta di Siracusa costituirà un evento di rilievo epocale per tutta la civiltà mediterranea. La leggenda vuole che un soldato romano chiedesse ad Archimede più volte di seguirlo dal console, ma egli assorto in un calcolo, non gli diede ascolto e il soldato per ira, lo uccise pugnalandolo. Le opere di Archimede, non furono mai raccolte in un corpo unico; molte scomparvero fin dai tempi antichi, alcune furono tradotte in latino nel Medioevo. Nel Rinascimento, ricercate attivamente, furono pubblicate nel 1558 dallo studioso Federico Commandino, (nacque a Urbino nel 1509 e morì nella stessa città il 3 settembre 1575; matematico e umanista, è noto per aver tradotto i classici matematici dell'antichità in versioni e nel testo greco, diligentemente studiate da coloro che furono gli iniziatori e costruttori del calcolo infinitesimale che appare quindi, come la logica continuazione degli studi del genio Siracusano. Il grande merito di Commandino è stato quello di essere stato pioniere della riscoperta dei grandi classici della matematica antica, garantendone la diffusione e preparando la strada ai fondatori della matematica moderna, che presero ispirazione proprio dalle idee dei classici rese disponibili attraverso le sue traduzioni.

Le principali opere matematiche di Archimede arrivate fino a noi sono: la quadratura della parabola, della sfera e del cilindro, delle spirali, dei conoidi e degli sferoidi, la misura del cerchio: che contiene la prima determinazione del valore di  $\pi$ , rapporto tra le lunghezze di una circonferenza e del suo diametro, nonché l'*arenario* dove Archimede cerca di contare il numero dei granelli di sabbia che riempirebbero una sfera avente per centro il Sole e giungente fino alle stelle fisse. Archimede, per primo, ha tentato una determinazione del diametro del disco solare trovando, con un ingegnoso metodo, che "il diametro del Sole è meno di  $90^\circ/164$  ed è più di  $90^\circ/200$ ". Il Metodo (o "Avviamento"), scoperto nel 1906 da J. H. Heiberg in un manoscritto di Costantinopoli del sec. 10<sup>o</sup>, periodo in cui lo studio di Archimede fiorì nella città sulle rive del Bosforo, in una scuola fondata dal matematico, ingegnere, ed ex arcivescovo di Tessalonica, Leone il Matematico, un cugino del patriarca. Questo manoscritto medievale bizantino venne poi portato a Gerusalemme, probabilmente qualche tempo dopo il sacco crociato di Costantinopoli nel 1204. Lì, nel 1229, il codice

originale di Archimede venne rilegato, raschiato e lavato, insieme ad almeno altri sei manoscritti in pergamena, di cui uno con opere di Iperide, importantissimo perché, mentre nelle precedenti opere Archimede usa sempre procedimenti dimostrativi rigorosi, che non svelano i "mezzi di scoperta" da lui adoperati, in realtà nella ricerca il Metodo ci rivela che Archimede usava nelle sue ricerche un vero e proprio procedimento di "integrazione", cioè di suddivisione di un'area, in infiniti segmenti o di un volume in infinite superfici piane sovrapposte, in tutto simile al metodo degli indivisibili di Bonaventura Cavalieri, insigne matematico italiano. Come metodo dimostrativo Archimede usava quello di esaustione, ideato da Eudosso di Cnido antica città greca dell'Anatolia. Tale metodo venne descritto all'interno del Metodo, un libro di Archimede in cui spiega questo procedimento, ed è alla base del concetto di integrale di una funzione sviluppato poi nel Seicento da Newton e Leibniz. La teoria delle porzioni

applicabile esclusivamente a grandezze omogenee ed il cosiddetto assioma di Archimede furono opera di Eudosso; lo stesso Archimede riconobbe ad Eudosso il merito della prima dimostrazione soddisfacente del teorema secondo cui: il volume di un cono è uguale a  $1/3$  del volume di un cilindro avente la stessa base e la stessa altezza. Ciò confermerebbe l'ipotesi che fu Eudosso il vero padre del metodo oggi noto come metodo di esaustione, che però non veniva chiamato così dai Greci, avvicinandosi molto anche alla prima formulazione del calcolo integrale. Partendo da premesse certe, con procedimento deduttivo alla maniera di Euclide, Archimede pose in forma autonoma chiara e rigorosa i fondamenti della statica e dell'idrostatica, il principio della leva, attribuendo ad Archimede la frase "datemi un punto d'appoggio e solleverò il mondo". Al genio di Siracusa è dovuta la nozione di peso specifico e, sembra, l'ideazione dell'areometro, che misura la densità di un liquido. Inventò il paranco, la vite senza fine e la coclea.





Principio di Archimede: un corpo immerso in un fluido in quiete è soggetto a una forza diretta verso l'alto (spinta di Archimede) dovuta alle pressioni esercitate sul corpo dal fluido, pari al peso del fluido spostato e applicata nel centro di gravità di quest'ultimo. Considerato come uno dei più grandi scienziati e matematici della storia, i contributi di Archimede spaziano dalla geometria all'idrostatica, dall'ottica alla meccanica. Fu in grado di calcolare la superficie e il volume della sfera e intuì le leggi che regolano il galleggiamento dei corpi. In campo ingegneristico, Archimede scoprì e sfruttò i principi di funzionamento delle leve e il suo stesso nome è associato a numerose macchine e dispositivi, come la vite di Archimede, a dimostrazione della sua capacità inventiva. Circondate ancora da un alone di mistero sono invece le macchine da guerra che Archimede avrebbe preparato per difendere Siracusa dall'assedio romano. La sua vita è ricordata attraverso numerosi aneddoti, talvolta di origine incerta, che hanno contribuito a costruire la figura dello scienziato nella mente collettiva. È rimasta celebre nei secoli l'esclamazione *hèureka!* - ho trovato! a lui attribuita dopo la scoperta del principio che porta il suo nome. La medaglia Fields, premio istituito nel 1936, e considerato il "Nobel della matematica" che viene assegnato, ogni quattro anni, a matematici sotto i quarant'anni, per il complesso della loro produzione scientifica. Su essa è riprodotta una presunta effigie di Archi-

mede, con la seguente scritta: "TRANSIRE SUUM PECTUS MUDOQUE POTIRI", TRASCENDERE I PROPRI LIMITI E PADRONEGGIARE IL MONDO.

Ciò testimonia la straordinaria considerazione che la comunità scientifica internazionale ha nei riguardi del genio di Siracusa. E certo che Archimede fosse stabilmente a Siracusa dopo il 240 a. C., dato che il suo Arenario è dedicato a Gelone, figlio di Gerone II, e associato da questi al regno in quella data. La sua morte è ampiamente documentata dai resoconti sulla seconda guerra punica dagli storici Polibio, Livio e Plutarco.

La riscoperta di Archimede è stata essenziale per la nascita della matematica e della scienza moderna. Nel Rinascimento si approfondisce lo studio di Aristotele e, successivamente di Archimede ed Apollonio di Perga. Fu soprattutto un matematico, ma si occupò anche di altre scienze. Fu ingegnere, meccanico, fisico, astronomo e inventore: a lui sono attribuite circa 40 invenzioni. Le sue scoperte e le sue invenzioni sono fondamentali per il campo scientifico: scopre il principio idrostatico, ancora oggi noto come il principio di Archimede, importanti leggi di meccanica e ottica, che poi utilizza nella costruzione di bilance idrostatiche, nella determinazione del peso specifico delle sostanze, nella costruzione di orologi solari, di sistemi di irrigazione, argini e macchine belliche (macchine da guerra). Legata alla scoperta del principio idrostatico è la leggenda della corona di Gerone, tiranno (si chiamava così un re nell'as-



setto sociale delle città greche di quel periodo) dell'antica città greca di Siracusa. Gerone aveva commissionato ad un orefice la realizzazione di una corona nuova e per tal motivo aveva messo a sua disposizione un lingotto di oro purissimo. Convinto che l'artigiano lo avesse ingannato mescolando all'oro dell'argento, affidò ad Archimede l'incarico di scoprire la verità. Archimede trovò la soluzione al problema quando, immerso in una tinozza mentre stava facendo il bagno, notò che il livello dell'acqua si innalzava man mano che egli vi si immergeva. Gridando il suo famoso *hèureka* Archimede intuì il principio idrostatico e così risolve il problema della corona. "Immerse in un vaso pieno d'acqua fino all'orlo i due lingotti, prima uno d'oro e dopo uno d'argento, esattamente dello stesso peso della corona, misurò il volume dell'acqua traboccata, scoprendo che l'acqua traboccata con il lingotto d'oro era minore di quella traboccata con il lingotto d'argento (l'oro ha infatti peso specifico maggiore dell'argento e quindi occupa un minore volume, a parità di peso). Ripeté, quindi, l'operazione con la corona di Gerone e scoprì che l'acqua che traboccava era maggiore di quella traboccata con il lingotto d'oro. Ciò si-

gnifica che la corona contenesse sia oro che argento. La più geniale invenzione, legata ad un soggiorno in Egitto, è la coclea oggi detta vite di Archimede, realizzata per regolare le inondazioni del Nilo, un'enorme vite in grado di sollevare fino a quattro metri d'acqua e venne utilizzata dagli Egiziani per trasportare l'acqua nelle alture e per prosciugare i terreni bassi inondata dalle acque. In occasione del varo di una grande nave, formulò il principio teorico della leva. Con le sue continue invenzioni di macchine belliche, Archimede contribuì alla strenua difesa di Siracusa dall'assedio di Roma, ed è proprio durante tale assedio che nel 213 a. c., all'età di 75 anni, egli venne ucciso per tragico errore, nonostante l'ordine del console romano Marco Claudio Marcello di risparmiare la vita del grande Archimede. Pare che un legionario, non avendo riconosciuto Archimede in un vecchio intento a disegnare figure sulla sabbia, gli avesse chiesto il nome, ma il grande genio immerso nei suoi pensieri non rispose e il soldato lo avrebbe pugnalato. Si narra che la morte dello scienziato fosse vivamente compianta dal console Marco Claudio Marcello, che gli diede onorata sepoltura. ◆



presentano



## FONDO SALUTE ANACI

Progetto di tutela sanitaria fortemente voluto da ANACI e realizzato da Mutua MBA che ha come principale obiettivo la tutela della salute degli aderenti ad ANACI

### ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

- ✓ SUSSIDI PER TUTTI
- ✓ AGEVOLAZIONI ECONOMICHE SU VISITE, ESAMI E RICOVERI
- ✓ DIARIA PER RICOVERO
- ✓ CENTRI TERMALI
- ✓ SEDUTA DI DETARTRASI
- ✓ CONSERVAZIONE CELLULE STAMINALI
- ✓ RIMBORSO PICCOLI E GRANDI INTERVENTI

### INOLTRE:

Detraibilità fiscale del 19% (art.15 TUIR) | Nessuna distinzione di età | Nessuna disdetta dalla Mutua | Nucleo senza distinzione di numero, anche con convivenza con figli fino a 26 anni di età | Nessun questionario (Pregresse: sempre escluse. Infortuni: no carenza. Malattia: 30gg per le improvvise) | Centrale salute dedicata | Servizio di prenotazione visite, esami ed organizzazione ricoveri

### PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

Perché, ad oggi, Mutua MBA può vantare una presenza capillare sul territorio nazionale con più di 2.000 soci promotori, 3.000 aziende aderenti e 400.000 assistiti. Inoltre fa affidamento su una Centrale Salute altamente specializzata che vanta di una vasta rete, in continuo ampliamento, di Strutture Socio Sanitarie distribuite capillarmente su tutto il territorio nazionale.

#### CENTRALE SALUTE



Cooperativa volta all'erogazione di servizi socio assistenziali sanitari alla collettività, con particolare attenzione all'assistenza domiciliare

#### ASSOCIATA



Associazione Nazionale Sanità Integrativa fondata da alcune primarie società generali di mutuo soccorso e casse di assistenza sanitaria

La scheda tecnica dei Sussidi previsti nel Fondo Salute ANACI è consultabile sul sito [www.anaci.it](http://www.anaci.it)  
Per info e condizioni rivolgersi all'Anaci, sede di Roma, o alla Mutua MBA:  
**06/90198060 | [info@mbamutua.org](mailto:info@mbamutua.org)**



Luce, Gas e soluzioni per  
l'Efficienza Energetica

# E.ON e ANACI: soluzioni innovative per i tuoi condomini

## *e-on*

Grazie agli **accordi con ANACI** abbiamo riservato agli amministratori di condominio strumenti esclusivi, che semplificano la vita.

Con il sistema **Myservice** puoi gestire i dati e le spese per ogni singolo punto di fornitura, con facilità. E con **Multifatture** ti basta un click per organizzare le tue fatture e condividerle nel tuo software gestionale.

**Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condòmini:**

**Servizio Clienti Business 800 999 222**

[eon-energia.com](http://eon-energia.com)

aprile 2017

# AMMINISTRARE Immobili



Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

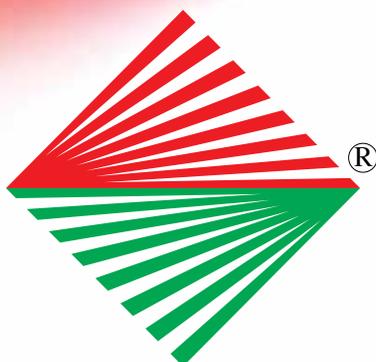
ANACI

trust +

PRICE	CHANGE ON WK	52-WEEK HIGH	LOW	YIELD	P/E
-------	-----------------	-----------------	-----	-------	-----

## Trust ed imposte indirette

*di Maurizio Villani e Federica Attanasi*



# ANACI

ANACI ha intrapreso la strada della qualità ottenendo, tra le altre,  
la certificazione della Sede Nazionale,  
conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008**  
nonché ideando e concretizzando  
il **“Progetto APQ - ANACI Progetto Qualità”**,  
un percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti  
secondo la normativa UNI 10801:1998.

I professionisti iscritti all'ANACI si contraddistinguono  
per “serietà, esperienza ed elevata professionalità”!

## Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento  
dopo la tua casa!*



## 1. PREMESSA

Il trust è un istituto giuridico proprio dei sistemi di common law. È stato introdotto in Italia per effetto della legge n. 364 del 1989, con cui è stata ratificata la Convenzione sulla legge applicabile ai trusts e sul loro riconoscimento (adottata a L'Aja il 1 luglio 1985).

Con il trust un soggetto (settlor) trasferisce uno o più beni ad un altro soggetto (trustee), affinché li utilizzi a vantaggio di un terzo beneficiario (beneficiary) o per il perseguimento di uno scopo. Con il conferimento, il settlor perde in via definitiva la proprietà delle cose.

Ebbene, ad oggi, tale istituto risulta ancora privo di una disciplina italiana che ne regoli compiutamente i vari aspetti giuridici. Tuttavia, sul versante interno, non mancano proposte legislative finalizzate ad introdurre nel codice civile il corrispondente contratto di fiducia ed a regolare alcuni profili fiscali, nonché interventi volti ad adeguare ed armonizzare il nostro sistema con l'ordinamento sovranazionale europeo, così come si evince dalla recente legge di delegazione europea 2015 (l. n. 170/2016), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 204 del 1.09.2015 (contenente, tra l'altro, i principi e i criteri direttivi per l'attuazione della direttiva Ue 2015/849, c.d. "direttiva antiriciclaggio"). A tal fine, è prevista l'istituzione, in una sezione ad accesso riservato del Registro delle Imprese, di un Registro apposito per i titolari di trust, enti e gruppi societari, in cui confluiranno tutte le informazioni sui titolari effettivi di tali soggetti, che potranno essere consultate sia dalle Autorità competenti, tra cui l'Agenzia delle Entrate per il contrasto all'evasione, sia dai soggetti gravati dagli obblighi di adeguata verifica, previo accreditamento.

La crescente importanza del trust, anche nel nostro ordinamento, è, dunque, il riflesso delle sue innumerevoli applicazioni pratiche, poiché, in quanto strumento versatile e flessibile, si presta al raggiungimento di diversi obiettivi e scopi.

Invero, il trust può assumere diverse tipologie e tratti peculiari che non fanno altro che arricchire il modello tracciato dalla Convenzione dell'Aja. Nella prassi sono emersi:

- a. il "trust autodichiarato", quando la separazione patrimoniale si verifica all'interno del medesimo patrimonio poiché il Disponente (settlor) ed il Trustee coincidono. Invero, il Disponente non attua alcun trasferimento ad un terzo soggetto, ma si limita ad apporre un vincolo di destinazione su alcuni suoi beni, separandoli dal restante suo patrimonio. La segregazione, pertanto, si verifica all'interno del patrimonio del Disponente;
- b. il "trust con beneficiario", qualora i beni siano

gestiti nell'interesse di un soggetto determinato; c. il "trust di scopo", se vi sia un fine stabilito da raggiungere (come ad es. nei trust a scopo di garanzia);

d. il "trust liberale", disponendo così di assetti familiari e non;

e. il "trust commerciale", per disporre la segregazione di attività d'impresa;

f. il "trust liquidatorio", al fine di soddisfare i creditori;

g. a seconda dell'oggetto poi, il trust può essere o meno immobiliare.

h. Inoltre, si può prevedere anche un "trust revocabile", riservando al disponente la facoltà di revocare l'attribuzione dei diritti ceduti e vincolati.

Lo stesso può avere efficacia durante la vita del disponente, in tal caso si avrà un "expressed trust", ovvero dopo la morte del disponente ed essere istituito mediante disposizione testamentaria, c.d. "trust testamentario o mortis causa".

i. Ed ancora, a seconda che i beneficiari siano individuati nello stesso atto istitutivo del trust, predeterminando la ripartizione tra gli stessi del patrimonio e del reddito del trust, ovvero che i beneficiari e le rispettive posizioni siano rimesse al trustee o al protector, si distingue in "fixed trust" o "trust discrezionale".

Peraltro, se sul piano civilistico il referente normativo resta ancora la Convenzione de L'Aja, atteso che la legge 364/89 si limita a recepirne il contenuto, è opportuno segnalare come sotto il profilo fiscale l'art. 19 della stessa prevede che "La Convenzione non pregiudicherà la competenza degli Stati in materia fiscale". Ne discende, dunque, che la fiscalità dei trusts è una problematica interna al singolo Stato, libero ed autonomo nell'individuare il relativo regime impositivo.

In Italia le prime disposizioni finanziarie in materia di trust sono state introdotte dall'articolo 1, commi da 74 a 76 della legge 27 dicembre 2006, n. 296 (legge finanziaria 2007, di seguito "finanziaria 2007"), pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 299 del 27 dicembre 2006, includendo, così, i trust tra i soggetti passivi dell'imposta sul reddito delle società (IRES).

In materia di imposizione indiretta, invece, il legislatore è intervenuto con specifiche disposizioni: l'art. 6 del decreto-legge 3 ottobre 2006, n. 262 riguardante l'imposta di registro; la legge di conversione 24 novembre 2006 n. 286, relativa all'applicazione delle imposte di successione e donazione alla costituzione di vincoli di destinazione; nonché con la finanziaria 2007, prevedendo franchigie ed agevolazioni.

Tuttavia, tali interventi hanno lasciato spazio a molti dubbi interpretativi; l'Amministrazione fi-

nanziaria, la Dottrina e la Giurisprudenza di merito e di legittimità hanno reso, infatti, soluzioni così contrastanti tra loro, da contribuire a creare solo un quadro di grande incertezza fiscale in materia di trust.

Ciò posto, il presente articolo si pone l'obiettivo di contribuire ad individuare, attraverso la disamina dei più recenti approdi normativi e giurisprudenziale, lo stato dell'arte della fiscalità indiretta riguardante il trust, anche al fine di valutare se tale istituto possa essere, a confronto con quelli più tradizionali, quali la donazione dell'azienda o il patto di famiglia, un utile strumento per il passaggio generazionale dell'impresa.

**2. RIFERIMENTI NORMATIVI:  
ELEMENTI STRUTTURALI DEL TRUST  
NELLA CONVENZIONE DELL'AJA**

Ai sensi dell'articolo 2 della Convenzione dell'Aja, "per trust s'intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il costituente - con atto tra vivi o mortis causa - qualora dei beni siano stati posti sotto il controllo di un trustee nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico.

Il trust presenta le seguenti caratteristiche:

- a) i beni del trust costituiscono una massa distinta e non fanno parte del patrimonio del trustee;
- b) i beni del trust sono intestati a nome del trustee o di un'altra persona per conto del trustee;
- c) il trustee è investito del potere e onerato dell'obbligo, di cui deve rendere conto, di amministrare, gestire o disporre beni secondo i termini del trust e le norme particolari impostegli dalla legge.

Il fatto che il costituente conservi alcune prerogative o che il trustee stesso possieda alcuni diritti in qualità di beneficiario non è necessariamente incompatibile con l'esistenza di un trust". Ebbene, il trust è un negozio giuridico attraverso il quale il proprietario originario (settlor), con un atto dispositivo, anche unilaterale, inter vivos o mortis causa, trasferisce la proprietà di beni o di diritti ad un gestore (trustee), che è vincolato ad amministrarli in favore di determinati soggetti (beneficiari) ovvero per raggiungere un determinato scopo (trust di scopo), secondo quanto stabilito nell'atto costitutivo, che può prevedere altresì la figura del protector, deputato a controllare la gestione fiduciaria.

Il trust, negozio unilaterale che non necessita di accettazione da parte dei beneficiari, implica inoltre, una segregazione patrimoniale grazie al meccanismo pubblicitario della trascrizione o degli adempimenti correlati. Invero, con il trust si

verifica un fenomeno di trasferimento della proprietà dal settlor, al trustee e una concomitante separazione patrimoniale dei beni trasferiti dal restante patrimonio di quest'ultimo, atteso il vincolo di destinazione gravante sugli stessi, con la conseguenza che detti beni non potranno essere aggrediti dai creditori del gestore. Si ha, dunque, uno sdoppiamento della proprietà: da un lato, il trustee è il proprietario formale dei beni o diritti; dall'altro, secondo l'equity, propria del sistema anglosassone, la proprietà sostanziale spetta al beneficiario, cioè al soggetto nel cui interesse il bene deve essere utilizzato e a cui favore il bene deve essere funzionalizzato. Peraltro, nella prassi, frequenti sono i casi di trust autodichiarato, in cui cioè il settlor coincide con il trustee.

Sotto il profilo causale, però, il trust ha una causa unitaria consistente nella destinazione del bene o del diritto ad una determinata finalità o ad uno o più soggetti determinati.

Ed infatti, nel trust, il trustee ha un vero e proprio obbligo nei confronti dei beneficiari (e non del disponente), i quali possono esercitare tutte le azioni a tutela della proprietà e "vantare un diritto di seguito con chiari connotati di realtà".

È evidente, dunque, che tale istituto implichi problemi di coordinamento con i principi del nostro ordinamento, tanto sul piano civilistico, quanto sul versante fiscale, attesa la scissione che introduce tra proprietario formale e sostanziale e tra titolare del bene e soggetto nella cui sfera patrimoniale si verifica l'arricchimento.

**3. FISCALITÀ INDIRETTA DEL TRUST  
SECONDO L'AGENZIA DELLE ENTRATE:  
CIRCOLARI N. 48/E/2007 E N.3/E/2008**

Dopo aver analizzato gli aspetti fondamentali dell'istituto del trust, è utile passare in rassegna, sotto il profilo strutturale, i "presupposti impositivi rilevanti agli effetti delle imposte indirette", così come enucleati dall'Agenzia delle Entrate nelle proprie circolari.

Questi sono:

- l'atto istitutivo;
- l'atto dispositivo;
- le eventuali operazioni compiute durante il trust;
- il trasferimento dei beni ai beneficiari.

Orbene, le imposte indirette hanno come presupposto l'utilizzazione della ricchezza, cioè atti o fatti che fanno desumere, appunto indirettamente, la disponibilità di un reddito o di un patrimonio; sono, dunque, indicatori di capacità contri-

butiva del soggetto passivo, in occasione degli scambi, dei consumi e degli affari.

Tra queste abbiamo:

- l'imposta di registro;
- l'imposta sulle donazioni e successioni
- e le imposte ipocatastali.

### **3.1 L'atto istitutivo del trust e le imposte di registro ex art. 11 dpr 131/1986**

Ai sensi dell'articolo 3 della Convenzione dell'Aja, quest'ultima "si applica solo ai trusts istituiti volontariamente e comprovati per iscritto".

Nel nostro sistema, dunque, il trust validamente costituito per mezzo di scrittura privata autenticata o per atto pubblico, deve poi essere registrato ai sensi dell'articolo 2, lettera a), Dpr 131/1986.

L'imposta di registro, disciplinata dal D.P.R. del 26 aprile 1986, n.131 (Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro TUR) cui sono allegata una Tariffa ed una Tabella, è una imposta reale, indiretta, sugli affari, in quanto colpisce la capacità contributiva che si desume da vari negozi giuridici, manifestazione della capacità economica del soggetto. È un'imposta d'atto, poiché il tributo è ontologicamente legato all'atto stesso.

Peraltro, la stessa ha natura promiscua, potendosi configurare alternativamente come una tassa, quando si applica in misura fissa (attualmente nell'ammontare di €200); ovvero come imposta, quando si applica in misura proporzionale al valore dell'atto a cui si riferisce.

Secondo quanto previsto dagli artt. 1, 3 e 9 della tariffa parte prima, Dpr 131/1986, gli atti a titolo oneroso, ovvero atti di natura dichiarativa e gli atti diversi aventi ad oggetto prestazioni a contenuto patrimoniale sono assoggettati all'imposta in misura proporzionale; diversamente da tutti quegli atti individuati in via residuale dall'art.11 della tariffa stessa, per i quali è prevista l'applicazione dell'imposta nella misura fissa ivi indicata. Ebbene, con la circolare n. 48/E/2007 l'Agenzia delle Entrate ha chiarito che "l'atto istitutivo con il quale il disponente esprime la volontà di costituire il trust, che non contempli anche il trasferimento di beni nel trust (disposto in un momento successivo), se redatto con atto pubblico o con scrittura privata autenticata, sarà assoggettato all'imposta di registro in misura fissa ai sensi dell'articolo 11 della Tariffa, parte prima, del d.P.R. 26 aprile 1986, n. 131, quale atto privo di contenuto patrimoniale".

### **3.2 L'atto dispositivo e le imposte di donazione e successione ex art. 2, co. 47 d.l. 262/2006**

Con l'atto dispositivo, qualificabile negozio a ti-

tole gratuito, il settlor conferisce i beni nel trust vincolandoli al fine per cui lo stesso è costituito o perché vengano gestiti in favore di determinati soggetti. Tale vincolo implica l'impossibilità di distrarre tali beni dallo scopo prefissato. Essi "costituiscono un patrimonio con una specifica autonomia giuridica rispetto a quello del disponente e del trustee". Il trust, dunque, sebbene con peculiari caratteristiche, rappresenta secondo l'Agenzia delle Entrate uno dei casi in cui si realizza un vincolo di destinazione che, in quanto tale, è assoggettabile alla reintrodotta imposta sulle successioni e donazione, che secondo le disposizioni stabilite all'art. 2, commi da 47 a 49 del decreto legge n. 262 del 2006, si applica anche alla costituzione di vincoli di destinazione.

L'Amministrazione finanziaria, sottolineando come non sempre i vincoli di destinazione comportino trasferimento di beni da un soggetto all'altro, si premura inoltre di specificare che "il vincolo realizzato su beni che, seppur separati rispetto al patrimonio del disponente, rimangano a quest'ultimo intestati, non può considerarsi un atto dispositivo rilevante ai fini dell'applicazione dell'imposta".

Tuttavia, tale premessa non viene applicata al trust. Si legge, infatti: "La costituzione di beni in trust rileva, in ogni caso, ai fini dell'applicazione dell'imposta sulle successioni e donazioni, indipendentemente dal tipo di trust. Pertanto, anche nel trust auto-dichiarato, in cui il settlor assume le funzioni di trustee, l'attribuzione dei beni in trust, pur in assenza di formali effetti traslativi, deve essere assoggettato all'imposta sulle successioni e donazioni".

Tale conclusione trova il suo fondamento nella stessa natura del trust, poiché come affermato nella circolare n. 48 del 2007, poi ripresa da quella del 2008, "il trust si sostanzia in un rapporto giuridico complesso con un'unica causa fiduciaria che caratterizza tutte le vicende del trust (istituzione, dotazione patrimoniale, gestione, realizzazione dell'interesse del beneficiario, raggiungimento dello scopo). L'unicità della causa fa sì che l'imposta sulle successioni e donazioni

dovuta sulla costituzione di vincoli di destinazione debba essere corrisposta al momento della segregazione del patrimonio nella misura dell'8 per cento", salvo a tener conto dei rapporti di parentela e affinità, intercorrenti tra il disponente e il beneficiario (non con il trustee) ai fini della determinazione delle aliquote. Si precisa, inoltre, che "Al fine della individuazione dei soggetti passivi tenuti al pagamento dell'imposta, occorre far riferimento all'articolo 5, comma 1, del TUS, in base al quale: "L'imposta è dovuta dagli eredi e dai legatari per le successioni, dai donatari per le donazioni e dai

beneficiari per le altre liberalità tra vivi". Ciò posto, il soggetto passivo dell'imposta sulle successioni e donazioni è il trust, in quanto immediato destinatario dei beni oggetto della disposizione segregativa". Secondo tale ricostruzione, dunque, i beni "hanno già scontato l'imposta sulla costituzione del vincolo di destinazione al momento della segregazione in trust, funzionale all'interesse dei beneficiari" per cui "la devoluzione ai beneficiari (e non ai terzi in genere) dei beni vincolati in trust non realizza, ai fini dell'imposta sulle successioni e donazioni, un presupposto impositivo ulteriore" (cfr circolare 3/2008).

La tassazione, dunque, si realizza al momento della separazione/segregazione dei beni, in termini di "anticipazione" del prelievo rispetto al futuro arricchimento.

### 3.3 L'atto dispositivo e le imposte ipotecarie e catastali ex artt. 2 e 10 d.lgs.347/1990

"Gli atti inter vivos o mortis causa riconducibili nell'ambito dell'imposta sulle successioni e donazioni che comportino il trasferimento di beni immobili o diritti reali immobiliari, sono altresì soggetti all'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale. Queste ultime imposte sono dovute, rispettivamente, per la formalità della trascrizione di tali atti e per la loro voltura catastale, secondo le modalità stabilite dal Testo Unico delle imposte ipotecaria e catastale, approvato con DLGS. 31 ottobre 1990, n. 347 (TUIC). In particolare, le imposte ipotecaria e catastale sono dovute con l'aliquota proporzionale, pari rispettivamente al 2 e all'1 per cento, solo per le disposizioni e gli atti ad effetto traslativo"(circolare Agenzia delle Entrate n. 3/E/2008).

Ai fini di tali imposte, però, l'Amministrazione Finanziaria non riprende le considerazioni svolte in precedenza in riferimento alle imposte di successione e donazione, per cui le prime, "anche in caso di trust, sono dovute in misura proporzionale con esclusivo riferimento agli atti ad effetto traslativo". Tuttavia, come specificato nella Circolare 48/E/2007 "Sia l'attribuzione con effetti traslativi di beni immobili o diritti reali immobiliari al momento della costituzione del vincolo, sia il successivo trasferimento dei beni medesimi allo scioglimento del vincolo, nonché i trasferimenti eventualmente effettuati durante il vincolo, sono soggetti alle imposte ipotecaria e catastale in misura proporzionale".

### 3.4 Le operazioni effettuate durante il trust

È noto che durante la vita del trust, il trustee può porre in essere atti di gestione del patrimonio, come ad esempio atti di acquisto e vendita.

Tali atti come ribadito dalle circolari in esame

devono essere assoggettate ad autonoma imposizione, "secondo la natura e gli effetti giuridici che li caratterizzano, da esaminare volta per volta con riferimento al caso concreto" (Circolare 48/E/2007).

### 3.5 Trasferimento dei beni ai beneficiari

Diretta conseguenza della impostazione seguita in materia di imposte di successione e donazione, per cui le stesse vanno applicate sin dal momento in cui si verifica l'effetto segregativo, è che il trasferimento dei beni ai beneficiari all'atto di scioglimento o cessazione del vincolo non sarà assoggettato alla medesima imposta, per cui "l'eventuale incremento del patrimonio del trust non scontrerà l'imposta sulle successioni e donazioni al momento della devoluzione" (cfr circolare 48/2007, punto 5.5).

## 4 LE DIVERGENTI OPINIONI DELLA DOTTRINA E DELLA GIURISPRUDENZA DI MERITO

L'impostazione seguita dalla Agenzia delle Entrate sia in merito all'imposta di successione e donazione, che alle imposte ipocatastali, non ha, però, convinto la Dottrina e la Giurisprudenza tributaria di merito.

Invero, se l'Amministrazione propende per l'applicazione dell'imposta di successione e donazione solo nei casi in cui, con l'istituzione di un vincolo di destinazione, si verifichi un "trasferimento di beni e diritti", tale ultima espressione secondo la Dottrina dovrebbe essere compiutamente "riferita al complesso degli effetti giuridici che determinano un incremento patrimoniale, cosicché assume rilievo, nell'individuazione del presupposto dell'imposta in considerazione, non il singolo atto nei suoi profili strutturali o per la sua causa, ma un complesso di effetti giuridici, riconducibili alle nozioni di attribuzione o di "effetto liberale", che implicano incremento stabile, misurabile in moneta, di un dato patrimonio e correlato decremento di un altro". A suffragio di tale interpretazione viene richiamata l'indicazione normativa di cui ai commi 49 e 50 dell'articolo 2 della legge di conversione del decreto d.l. 262/2006, che fa espressamente riferimento, per l'individuazione delle aliquote d'imposta, al grado di parentela del disponente con il beneficiario, che sarebbe, dunque "l'unico soggetto passivo dell'imposta. Solo in capo a quest'ultimo, infatti, si producono stabilmente quegli incrementi patrimoniali che costituiscono presupposto del tributo in considerazione". La dottrina, dunque, pone l'accento sulla funzione strumentale che ha il trasferimento dei beni dal disponente al trustee, rispetto all'arricchimento dei beneficiari, indice di capacità con-



tributiva, che si verificherà solo in un momento successivo. Invero, “l’effetto segregativo del patrimonio costituisce un mero schema procedimentale-organizzativo, strumentale all’attuazione dell’interesse sostanziale in concreto perseguito dal soggetto disponente (...)La separatezza del patrimonio costituisce, infatti, una utilità-mezzo e non una utilità-fine”. Si ripudia, dunque, quella visione atomistica del trust che viene accolta dall’Agenzia delle Entrate, per accedere ad una interpretazione della normativa di cui all’art. 2 c. 47 d.l. 262/2006 costituzionalmente orientata e conforme al principio di capacità contributiva di cui all’art. 53 Cost..

Invero, l’interpretazione data nelle richiamate circolari mal si adegua alla tassazione dei trust di scopo, in cui obiettivo ultimo è, come suddetto, il raggiungimento di un fine e non l’arricchimento di determinati soggetti. Arricchimento che, ben-

chè presupposto impositivo, potrebbe anche non verificarsi.

Analoghe considerazioni valgono per i trust non liberali, in cui i trasferimenti di ricchezza sono conseguenza di operazioni negoziali onerose, che si pongono, quindi, al di fuori dell’ambito applicativo del tributo .

Espressione di tale orientamento è, tra le altre, la sentenza della Ctp di Macerata n. 207/02/2012, che si è pronunciata avverso l’avviso di liquidazione emanato dall’Amministrazione finanziaria la quale lamentava un’errata imposizione di un atto istitutivo di un trust di garanzia, sottoposto alle sole imposte di registro, ipotecaria e catastale in misura fissa e non proporzionale, sostenendo la sua assoggettabilità anche ai fini dell’imposta di donazione e successione. La Commissione, però, superando le difese dell’amministrazione ha sostenuto che “È evidente la mancanza di qualsia-

si intento di liberalità nei confronti del trustee, costituendo quest'ultimo un mero strumento per la realizzazione dello scopo; (...) Ugualmente evidente è che il negozio posto in essere non genera un incremento di ricchezza a favore del trustee e presenta una sostanziale neutralità sotto il profilo economico. Non si ritiene quindi applicabile l'imposta sulle successioni e donazioni, né l'imposta di registro in misura proporzionale (cfr. Comm. Trib. Regionale di Roma, Sez. distaccata di Latina 29/9/2011); (...) la funzione dell'atto attributivo di beni al trustee è quello di consentirgli, attraverso il controllo dei beni stessi, di attuare il programma predisposto e l'atto di trasferimento dei disponenti al trustee, quindi, è atto strumentale e neutro".

La prassi amministrativa desta, inoltre, perplessità in relazione alle ipotesi in cui i beneficiari non siano determinati, ovvero sussista una mera aspettativa giuridica all'arricchimento, che non si configura quale una posizione giuridica incontrovertibile e tutelata. In tali ipotesi, la dottrina e la giurisprudenza di merito avevano ritenuto maggiormente coerente "applicare in via analogica l'art. 58, secondo comma, d.lgs. 346/1990, e rinviare l'imposizione al momento della attribuzione al beneficiario o, quanto meno, al momento in cui è determinata la posizione giuridica del beneficiario stesso", in quanto è proprio il collegamento tra la segregazione e il futuro arricchimento che giustifica la tassazione.

Ancora più problematica appare poi la ricostruzione dell'Agenzia delle Entrate rispetto alle ipotesi di c.d. trust autodichiarato. Invero, dopo aver affermato che il trust deve essere inquadrato nell'ambito dei vincoli di destinazione, correttamente l'amministrazione ritiene assoggettabile all'imposta sulla successioni e donazioni solo quei vincoli ad effetti traslativi, giacché il presupposto impositivo deve essere rinvenuto nel trasferimento dei beni. Ebbene, tale premessa viene del tutto obliterata in relazione al trust, atteso che nel caso in cui settlor e trustee coincidano evidentemente si crea solo una separazione patrimoniale, ma non un trasferimento della proprietà. Ciò avrebbe dovuto condurre l'amministrazione a ritenere tale ipotesi estranee all'ambito applicativo dell'imposta de qua, con la conseguenza che al trust autodichiarato dovrebbe applicarsi l'imposta di registro in misura fissa al momento dell'istituzione del trust, con eventuale tassazione proporzionale (con imposta di successione e donazione) in un momento successivo.

Ed infatti, in tal senso si è espressa anche la Commissione Tributaria Regionale di Milano con la sentenza n.73/15/2012, in relazione all'istituzione di un trust auto-dichiarato, con con-

testuale trasferimento di cespiti immobiliari in esso, per il quale l'Agenzia delle Entrate aveva emesso un avviso di liquidazione al fine di recuperare l'imposta sulle donazioni, applicando l'aliquota dell'8% al valore dei beni medesimi. Nella pronuncia si legge: "la ratio della legge sulle donazioni è quella di tassare l'incremento patrimoniale del soggetto beneficiario, requisito, quest'ultimo, che non sussiste obbligatoriamente nell'ipotesi di trasferimento di beni o diritti non sorretti dallo spirito di liberalità. E tale spirito manca nel caso di costituzione di vincolo di destinazione il quale non comporta arricchimento o mutamento patrimoniale".

Peraltro, seguendo la prassi amministrativa la determinazione del quantum dell'imposta dovrebbe essere parametrato alla ricchezza espressa dal patrimonio segregato, "che può non coincidere con il [futuro] vantaggio patrimoniale". Nella maggior parte dei casi, invero, il beneficiario non riceve proprio quel bene conferito nel trust, poiché il disponente potrebbe prevedere il versamento ai beneficiari delle sole utilità prodotte dalla gestione dei beni, con successivo ritrasferimento dei beni a sé stesso. Pertanto, quando la ricchezza successivamente trasferita non coincida con la dotazione iniziale del trust, atteso che è l'incremento patrimoniale connesso al trasferimento di ricchezza espressa dal bene trasferito il presupposto impositivo, nonché il parametro di commisurazione del tributo, si dovrebbe concludere per rinviare la tassazione al momento delle effettive attribuzioni ai beneficiari. Ulteriore profilo problematico è quello inerente le imposte ipocatastali, che secondo il citato Studio del Consiglio Nazionale del Notariato n. 58-2010/T, sono dovute solo al momento del trasferimento finale degli immobili ai beneficiari del trust. Ciò in quanto "Anche per l'applicazione delle imposte ipotecaria e catastale, infatti, è necessario che il presupposto d'imposta sia manifestativo di capacità contributiva, talché si comprende come in ipotesi di trasferimento di beni dal disponente al trustee l'arricchimento, che è presupposto dell'imposta di successione e donazione e, conseguentemente, anche delle imposte ipotecaria e catastale, difetti e che pertanto non appaia appropriata una imposizione della vicenda traslativa con ricorso ai criteri impositivi in misura proporzionale". In tal senso si è pronunciata anche la giurisprudenza di merito, tra cui si può ricordare la sentenza della CTP di Lodi n.100/01/13 del 25.07.2013, la sentenza della Commissione Tributaria Provinciale di Napoli, n. 571/2013 del 01.07.2013, la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Milano, n. 54/34/13 del 11.03.2013, seguite successivamente da molte altre di analogo tenore.

## 5 I PRIMI INTERVENTI ORGANICI DELLA CORTE DI CASSAZIONE E LE CRITICHE DELLA DOTTRINA. LA SUCCESSIVA GIURISPRUDENZA DI MERITO

In questo variegato panorama interpretativo, si inseriscono i primi interventi organici della Corte di Cassazione in materia di trust, che, tuttavia, hanno destato grande perplessità.

Invero, non solo l'interpretazione del sistema impositivo propugnato dalla dottrina e dalla giurisprudenza di merito non è stato accolto, ma il Giudice di Legittimità si è spinto oltre, creando "dal nulla, una fantomatica "nuova" imposta sui vincoli di destinazione, autonoma e diversa rispetto a quella sulle successioni e donazioni" .

Ebbene, con le ordinanze nn. 3735 e 3737 del 24.02.2015, la Corte di Cassazione, in relazione alla costituzione di un trust autodichiarato e a scopo di garanzia, ha affermato che dalla lettura del 47° comma dell'articolo 2 del decreto legge 262/06, come convertito, si evince che "l'imposta è istituita non già sui trasferimenti di beni e diritti a causa della costituzione di vincoli di destinazione, come, invece, accade per le successioni e le donazioni, in relazione alle quali è espressamente evocato il nesso causale: l'imposta è istituita direttamente, ed in sé, sulla costituzione dei vincoli". Si precisa che i vincoli non si riferiscono ai negozi, ma all'effetto giuridico di destinazione prodotto, per cui "il legislatore, evocando soltanto l'effetto, ha inequivocabilmente attratto nell'area applicativa della norma tutti i regolamenti capaci di produrlo", tra cui anche il trust.

Ne consegue che "L'atto col quale il disponente vincoli beni a sé appartenenti al perseguimento della finalità di rafforzamento della generica garanzia patrimoniale già prestata (...), in quanto fonte di costituzione di vincoli di destinazione, è assoggettato all'imposta gravante su tali vincoli a norma del 47° comma dell'articolo 2 del decreto legge 262 del 2006, convertito dalla legge 286 del 2006". Invero, "L'imposta sulla costituzione di vincolo di destinazione è un'imposta nuova (...); essa riceve disciplina mediante un rinvio, di natura recettizio-materiale, alle disposizioni del decreto legislativo 346/90 (in quanto compatibili: comma 50 dell'art. 2 del d.l. 262/06, come convertito), ma conserva connotati peculiari e disomogenei rispetto a quelli dell'imposta" poiché il relativo presupposto impositivo "è correlato alla predisposizione del programma di funzionalizzazione del diritto al perseguimento degli obiettivi voluti; là dove l'oggetto consiste nel valore dell'utilità della quale il disponente, stabilendo che sia sottratta all'ordinario esercizio delle proprie facoltà proprietarie, finisce con l'impoverirsi". La Corte, sottolinea che sostenendo la necessità di un trasferimento e del relativo arricchimento, si

avrebbe una interpretatio abrogans della nuova normativa, del tutto superflua rispetto a quella classica sulle successioni e sulle donazioni. In tal modo, secondo gli ermellini si superano anche i dubbi di legittimità costituzionale delle dette disposizioni in relazione ai "principi di ragionevolezza e di capacità contributiva, in ragione della mancanza di arricchimento", " giacché il contenuto patrimoniale referente di capacità contributiva è ragguagliato all'utilità economica, della quale il costituente, destinando, dispone".

Peraltro, secondo la Corte essendo l'utilità economica gravata dal peso del prelievo fiscale, questo in definitiva inciderà sul beneficiario finale, cui la stessa è destinata a pervenire.

Ebbene, tale impostazione non poteva non sollevare le perplessità di quanti hanno ritenuto che così ragionando non dovrebbero essere tassati con la detta imposta soltanto la costituzione di trust, ma anche tutti gli altri negozi non traslativi che producono quale effetto un vincolo di destinazione, ritenuti precedentemente, anche dalla stessa Agenzia delle Entrate, estranei all'ambito applicativo della norma. Nel recente studio tributario n. 132-2015/T del Consiglio Nazionale del Notariato si rileva, infatti, che "L'impostazione accolta nelle sentenze in esame della Corte di Cassazione potrebbe invece condurre ad affermare l'imposizione proporzionale anche alle fattispecie di atti di destinazione ex art. 2645-ter c.c., ai trust auto dichiarati, ai patrimoni destinati ad uno specifico affare ex art. 2447 bis c.c., ad ogni tipologia di fondo patrimoniale ex art. 167 c.c., al fondo comune della rete-contratto. Inoltre, dalla affermata autonomia del presupposto impositivo da quello del tributo donativo e successorio, deriva l'ulteriore conseguenza dell'assoggettamento ad imposta del vincolo di destinazione indipendentemente dalla natura onerosa, liberale o gratuita dell'assetto negoziale, ancora una volta in controtendenza rispetto a quanto sostenuto da dottrina e giurisprudenza di merito prevalenti, secondo cui sarebbero rilevanti, ai fini della imposizione proporzionale nel tributo donativo e successorio, solo i vincoli di destinazione in grado di determinare effetti traslativi in vicende non onerose". Ed invero, la Dottrina evidenzia tre principali aspetti critici nella ricostruzione della Suprema Corte:

a. In primo luogo, si sostiene che l'interpretazione letterale dell'art. 2 comma 47 del D.l. 262/2006 non possa trovare seguito, atteso che la disposizioni in oggetto si limita a reintrodurre l'imposta sulle successioni e donazioni, senza istituire nuovi tributi.

b. In secondo luogo, l'imposizione sulla [mera] costituzione del vincolo di destinazione, indi-



pendentemente dal verificarsi di una fattispecie traslativa, non sarebbe costituzionalmente legittima, ai sensi dell'art. 53 Cost., perché non correlata ad una forza economica effettiva". c.

Infine, facendo leva sul principio della coerenza logica dei singoli tributi rinvenibile dall'art. 53 Cost, si sostiene l'irragionevolezza della scomposizione del presupposto del tributo: da un lato, il trasferimento di beni o diritti per causa di morte, donazione o a titolo gratuito; dall'altro, la costituzione di vincoli di destinazione. Ad avallare tale impostazione si richiama "la struttura normativa dell'imposta, che presuppone (in termini di soggetti passivi, base imponibile 5 ed aliquote) che vi sia un patrimonio che si trasferisce da un soggetto all'altro, che lo stesso sia valutato in occasione del trasferimento e che sia configurabile un "beneficiario" del trasferimento quale soggetto passivo del tributo". Peraltro, come precisato al punto 3.2 del presente articolo, l'Agenzia delle Entrate valorizzando la tassazione al momento della costituzione del vincolo come una anticipazione del futuro arricchimento dei beneficiari, determinava il quantum d'imposta in

relazione ai rapporti di parentela intercorrenti tra il disponente e i beneficiari e impediva che il trasferimento della ricchezza a questi ultimi venisse nuovamente tassato.

Oggi, invece, secondo la Dottrina, seguendo l'impostazione della Suprema Corte si dovrebbe irrazionalmente concludere per una doppia tassazione: una prima imposta colpirebbe la costituzione del vincolo di destinazione in sè e per sé considerata; un'altra, in particolare quella sulle donazioni, il trasferimento gratuito della ricchezza ai beneficiari finali.

Nonostante le critiche della dottrina, in un primo momento si sono registrate alcune sentenze di merito conformi all'orientamento della Suprema Corte. In tal senso si è espressa, quanto all'imposta di donazione e successione, la CTP di Roma con la sentenza n. 6615/25/15 del 25.03.2015 e quella di Milano con la sentenza n. 6579/46/15. Anche in queste ultime sentenze (si veda, altresì, CTP di Treviso sentenza n. 379/09/15 del 28.04.2015), tuttavia, non è mai stata accolta la soluzione data dai Giudici di legittimità nella sentenza n. 3886/2015, in relazione alle imposte ipotecaria e catastale, da applicare in misura pro-

porzionale al momento di costituzione del vincolo. Infatti, dalle motivazioni si evince che i giudici considerano il trust un atto strumentale e neutro per la realizzazione di un programma predisposto, da cui discende una mera aspettativa giuridica per il beneficiario, con la conseguenza che con la costituzione del vincolo non si registra un trasferimento di ricchezza, che viene considerato l'evento condizionante dell'applicazione delle imposte ipocatastali in misura proporzionale. In tutti questi casi si è, dunque, preferito seguire la strada dell'imposizione in misura fissa nel momento della segregazione dei beni in trust.

Ciò posto, la sezione tributaria della Cassazione Civile è nuovamente intervenuta sul punto con le sentenze nn. 25478, 25479 e 25480 del 18 dicembre 2015, affermando che "la costituzione di un trust va considerata estranea al presupposto dell'imposta indiretta sui trasferimenti in misura proporzionale, sia essa l'imposta di registro (qui la cassazione riprende le teorie sviluppatesi in giurisprudenza rispetto al fondo patrimoniale di cui all'art. 167 c.c.) sia essa l'imposta ipotecaria o l'imposta catastale, mancando l'elemento fondamentale dell'attribuzione definitiva dei beni al soggetto beneficiario. E, quanto alle imposte ipotecaria e catastale, l'atto soggetto a trascrizione, ma non produttivo di effetto traslativo in senso proprio (id est, definitivo), postula l'applicazione di dette imposte in misura fissa (art. 1 del d.lgs. n. 347-90 e 4 dell'allegata tariffa, quanto all'ipotecaria; art. 10, 2° comma, del d.lgs. cit., quanto alla catastale)". Si ribadisce, infatti, che "La particolarità del trust è l'acquisto da parte del trustee (laddove, o nella misura in cui, il trust non sia autodichiarato). Ma quell'acquisto costituisce solo un mezzo funzionale alla realizzazione dell'effetto finale successivo, che si determina nell'attribuzione definitiva del bene al beneficiario. Sicché non rileva, giacché solo l'attribuzione al beneficiario può considerarsi, nel trust, il fatto suscettibile di manifestare il presupposto dell'imposta sul trasferimento di ricchezza".

Ebbene, l'arricchimento del beneficiario, che è l'unico indice di capacità contributiva, "si realizza con la mediazione della causa fiduciaria cui è soggetta la previa attribuzione dei beni al trustee".

Tuttavia, la portata innovativa delle dette pronunce appare molto limitata, poiché i casi in cui si è espressa la Corte fanno riferimento alla costituzione di trust antecedenti al 3.10.2006, data dalla quale trovano applicazione le disposizioni relative alla leggi 286/2006, 296/2006 e 244/2007 che prevedono "l'applicabilità dell'imposta sulle successioni e donazioni quanto ai trasferimenti di beni e diritti per causa di morte, per donazione a titolo gratuito e sulla costituzione di

vincoli di destinazione".

Ciò nonostante, tale sentenza è stata più volte richiamata dalla successiva giurisprudenza di merito, che ha dichiarato illegittima la pretesa dell'Agenzia dell'Entrate relativamente al pagamento in misura proporzionale delle imposte di donazione, ipotecarie e catastali. In tal senso, si sono espresse, tra le altre, la CTP di Milano, con la sentenza n. 1109/46/1 del 22.01.2016; la CTP di Lodi, con la sentenza n. 16/16 del 27.01.2016; la CTR di Milano, con la sentenza n. 1560 del 17.02.2016; la CTP di Sondrio, con la sentenza n. 81.03.2016 del 22.04.2016.

Invero, sporadiche sono le sentenze che quanto alle imposte ipotecaria e catastale sostengono ancora l'applicabilità dell'imposizione in misura proporzionale nel momento di segregazione dei beni in trust. Fa parte di questo orientamento, la sentenza della CTP Treviso n. 255/4/16 del 5.04.2016, dove i giudici di prime cure hanno sostenuto l'applicazione delle imposte ipocatastali proporzionali in sede di disposizione di beni immobili in trust, giustificando la debenza delle imposte ipotecaria e catastale proporzionali, sottolineando da un lato che sussiste comunque un trasferimento dal disponente al trustee (cosa, peraltro, non sempre vera, quantomeno nei casi di trust autodichiarato), dall'altro che tale conclusione si ricava dal nuovo orientamento espresso alla Cassazione, per cui esiste una "nuova imposta di donazione" sulla costituzione dei vincoli di destinazione che discenderebbe dall'art. 2 c.47 L. 286/2006. In tale ultima circostanza, si evidenzia che laddove sia dovuta l'imposta di donazione, allora sono dovute anche le imposte ipotecaria e catastale ai sensi degli artt. 2 e 10 del D. Lgs. 347/1990.

Tuttavia, la dottrina ha sottolineato preliminarmente che "la scissione tra imposta di donazione e imposte ipotecarie e catastali è ammessa da un filone giurisprudenziale sempre più consolidato" e che "l'imposta catastale di cui all'art. 10 D. Lgs. 347/1990 non è dovuta in mancanza di voltura ed la creazione del vincolo non determina di per sé una voltura".

Peraltro, tale impostazione non appare suffragata neanche dalla successiva sentenza della Corte di Cassazione n. 4482 del 7.03.2016, riguardante un caso di conferimento in trust di beni immobili, in cui non viene sostenuta la tesi che le imposte ipocatastali vadano applicate in misura proporzionale. Tuttavia, tale sentenza delude quanti attendevano un revirement da parte della Corte di Cassazione rispetto alle ordinanze del 2015 in materia di imposte sulle successioni e donazioni.

Infatti, nell'intervento del 2016, gli ermellini ribadiscono che il legislatore con l'articolo art.

2, comma 47, L. 286/2006, ha inteso “istituire una vera e propria nuova imposta che colpisce tout court degli atti che costituiscono vincoli di destinazione. Ciò in una visione di sfavore nei confronti dei vincoli negoziali di destinazione, scoraggiati attraverso la leva fiscale”.

“E’ dunque colpito un fenomeno patrimoniale del tutto diverso e distinto rispetto a quello investito dalla imposta sulle successioni e donazioni (prevista nel medesimo comma). Perciò appaiono incongrue tutte le riflessioni che collegano la tassazione alla identificazione di un qualche “utile” o “vantaggio” percepito da un soggetto, e quindi — ad esempio- vorrebbero collegare l’onere tributario alla acquisizione dei beni da parte di un soggetto legittimato ad utilizzarli a proprio esclusivo vantaggio. Rinviando così sine die la tassazione (od escludendola) ove questo vantaggio non derivi dal negozio costitutivo del vincolo. Né la tassazione della “ricchezza in sé”, in quanto evidenziata dall’atto di disposizione, si pone in contrasto con l’art. 53 della Costituzione. L’atto negoziale esprime infatti una “capacità contributiva” ancorchè non determini (o non determini ancora) alcun vantaggio economico diretto per qualcuno”.

Di contrario avviso, invece, appare la dottrina che ricorda come “non può infatti esistere un tributo di cui siano indeterminati il presupposto economico, i soggetti passivi, la base imponibile, le aliquote, i criteri di collegamento col territorio italiano. Tutti elementi di cui le norme non fanno alcuna menzione, visto che l’unica imposta regolata all’interno del D.Lgs. n. 346/1990 è quella sulle successioni e donazioni”. Peraltro, l’attenzione è focalizzata proprio sul mancato rispetto dell’art. 53 Cost., atteso che “nessuna forza economica differenziale rispetto agli altri consociati, palesa chi sottoponga a un vincolo determinati beni di cui è proprietario. Semmai, un vincolo in tal senso, limitando la libera disponibilità dei beni, è un indice “negativo” di capacità economica, è cioè indicativo di un impoverimento, non già di un arricchimento, dunque è inadatto a costituire il presupposto di un prelievo fiscale”.

Ugualmente, anche la giurisprudenza di merito sembra non accogliere positivamente quest’ultimo dictum della Corte di Cassazione. Infatti, ad esempio, con la sentenza n. 4045/32/16, la CTR di Milano ha affermato che l’imposta sulle successioni e donazioni non è applicabile all’atto di dotazione dei beni all’interno del trust, bensì solamente al momento di scioglimento o cessazione del vincolo per raggiungimento dell’effetto finale del trust (arricchimento dei beneficiari), dovendosi configurare tutte le operazioni precedenti quali mezzi strumentali allo stesso.

Peraltro, la tesi della Suprema Corte per cui il pre-

lievo fiscale disposto dovrebbe, “in una visione di sfavore”, disincentivare la costituzione dei trust, non trova riscontro nei recenti interventi legislativi, come si evince dalla c.d. “Legge dopo di noi”, ossia la Legge 22 giugno 2016, n. 112 (“Disposizioni in materia di assistenza in favore delle persone con disabilità grave prive del sostegno familiare”). Invero, la recente Legge “valorizza specifici istituti giuridici, alcuni già esistenti nell’ordinamento e altri nuovi, espressione dell’autonomia privata ed in grado di realizzare un vincolo di destinazione sui beni e di determinare effetti di segregazione patrimoniale che consentano di raggiungere le finalità assistenziali cui la Legge è primariamente rivolta”, tra cui il trust.

Abbiamo, dunque, una disciplina positiva in materia di trust, che riconosce espressamente tale istituto nel nostro ordinamento (sebbene senza individuare una disciplina interna e con un rinvio per relationem alla Convenzione dell’Aja), inserendolo nella categoria dei negozi agevolati se destinati ai disabili gravi. È previsto a tal fine un obbligo di rendicontazione in capo al trustee e l’individuazione obbligatoria della figura del protector, che nello schema ordinario è solo facoltativa. In tali casi, ai sensi dell’art. 6 della legge citata, la costituzione dei trusts che perseguano la finalità richiamata è esente dall’imposta di successione e donazione.

Alla luce di ciò, è evidente come non vi sia alcuno sfavore per il trust in quanto istituto giuridico e che, tuttavia, le divergenti opinioni di Agenzia delle Entrate, dottrina, giurisprudenza di merito e di legittimità contribuiscano a creare un quadro di incertezza che di certo non ne agevola l’istituzione.

Per tale ragione, si auspica un intervento del legislatore, affinché possa, con più chiarezza, fissare i presupposti impositivi, la base imponibile, i soggetti passivi e le aliquote delle imposte indirette riguardanti il trust.

## 6. TRUST E AGEVOLAZIONI PER IL PASSAGGIO GENERAZIONALE: STRUMENTI A CONFRONTO

Come evidenziato sin dalle premesse, il trust nel nostro ordinamento ha assunto sempre maggiore importanza, in quanto la sua flessibilità, lo rende istituto idoneo a soddisfare diverse esigenze. In particolare, esso si è affermato come uno valido strumento per gestire efficacemente il passaggio generazionale dell’impresa, garantendo al contempo gli interessi dell’imprenditore, dei suoi successori e dell’impresa stessa, e ponendosi quale alternativa agli strumenti più tradizionali quali il patto di famiglia e la donazione d’azienda. Invero, rispetto al patto di famiglia, il trust avente

come scopo il passaggio generazionale dell'impresa presenta alcune positive peculiarità.

Sebbene il patto di famiglia sia un istituto introdotto nel nostro ordinamento dalla L. n.55/2006 proprio per soddisfare tale esigenza, da un lato, implica che il soggetto chiamato a gestire l'impresa (assegnatario) sia necessariamente un discendente dell'imprenditore dall'altro, implica che possa essere oggetto del patto di famiglia solo l'azienda o le partecipazioni societarie, ma non ulteriori e diversi beni.

Il trasferimento dell'azienda o delle partecipazioni societarie dispiega il suo effetto immediatamente e con effetto definitivo, per cui l'imprenditore ne perde il controllo e, inoltre, al relativo contratto, redatto per atto pubblico, devono prendere parte il coniuge e tutti coloro che sarebbero legittimari (se, al momento della stipula del contratto, si aprisse la successione dell'imprenditore). Tale norma deve, dunque, essere correlata con l'impossibilità per questi ultimi di mettere in discussione il contenuto del patto di famiglia con successive azioni di riduzione, atteso che quanto ricevuto in tale sede va imputato alla propria quota di legittima. Invero, ai sensi dell'art. 768 quater c.c. "gli assegnatari dell'azienda o delle partecipazioni societarie devono liquidare gli altri partecipanti al contratto, ove questi non vi rinunzino in tutto o in parte, con il pagamento di una somma corrispondente al valore delle quote previste dagli articoli 536 e seguenti"; liquidazione, che può avvenire, in tutto o in parte, in natura. Peraltro, quanto ricevuto dai contraenti non è soggetto a collazione o a riduzione.

Invero, la necessità che il soggetto assegnatario liquidi la quota di riserva agli altri legittimari è da sempre uno dei maggiori ostacoli all'utilizzo del patto di famiglia.

Tali profili di criticità non appaiono, invece, sussistere nel trust di scopo per il passaggio generazionale.

L'imprenditore, infatti, istituendo un trust di scopo può ben individuare una persona diversa dai propri discendenti, ovvero saltare una generazione, affidando l'azienda a chi sia ritenuto più meritevole e maturo. Il trustee, quindi viene chiamato a gestire l'impresa e anche tutti gli altri beni che possono essere conferiti in trust, affinché la ricchezza prodotta sia poi devoluta ai beneficiari discendenti dell'imprenditore. Inoltre, l'imprenditore-disponente nell'atto costitutivo del trust potrà dettare delle linee guida per l'amministrazione dell'impresa ed istituire, altresì, una figura di controllo dell'operato del trustee, ossia il protector.

In tal modo si può, dunque, ovviare al problema della perdita di controllo da parte dell'imprenditore, che resta libero nella scelta del successore.

Peraltro, rispetto al patto di famiglia, il trust ha il vantaggio di creare anche all'interno del trustee una separazione patrimoniale, sottraendo il patrimonio imprenditoriale dalle aggressioni dei creditori del nuovo gestore che potrebbe essere anche un discendente, così evitando che problematiche individuali vadano ad incidere sul detto patrimonio.

Altro strumento, diffuso nella prassi, con cui si è solitamente realizzato il passaggio dell'impresa dall'imprenditore ad un suo successore è la donazione dell'azienda, che trova la sua disciplina negli artt. 769 e ss. c.c.. Questo risultava essere preferito per il regime fiscale agevolato di cui gode, ai sensi dell'art. 3, comma 4-ter, del decreto legislativo 31 ottobre 1990, n. 346. Esso prevede l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni per i trasferimenti di aziende "effettuati (...) a favore dei discendenti e del coniuge. In caso di quote sociali e azioni (...) il beneficio spetta limitatamente alle partecipazioni mediante le quali è acquisito o integrato il controllo ai sensi dell'articolo 2359, primo comma, numero 1), del codice civile. Il beneficio si applica a condizione che gli aventi causa proseguano l'esercizio dell'attività d'impresa o detengano il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento, rendendo, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione, apposita dichiarazione in tal senso (..). L'esenzione in esame, quindi, è riconosciuta in presenza delle seguenti condizioni:

1. i destinatari del trasferimento devono essere il coniuge o i discendenti;
2. i destinatari del trasferimento d'azienda, o della partecipazione in società, devono proseguire l'esercizio dell'attività d'impresa o mantenere il controllo societario (nel caso di società di capitali) per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento;
3. l'impegno alla prosecuzione dell'attività di impresa (o al mantenimento del controllo), infine, deve essere espressamente reso dagli aventi causa, contestualmente alla presentazione della dichiarazione di successione o all'atto di donazione.

La mancanza di uno dei predetti requisiti, comporta l'applicazione dell'imposta nella misura ordinaria, nonché della sanzione amministrativa prevista dall'articolo 13 del decreto legislativo 18 dicembre 1997, n. 471, e degli interessi di mora". Tuttavia, a seguito della risposta a un'istanza d'interpello resa nella risoluzione 110/E del 23 aprile 2009, l'Agenzia delle Entrate ha ritenuto applicabile anche al trust la norma di cui all'articolo 3, comma 4-ter, Dlgs 346/1990, al fine di



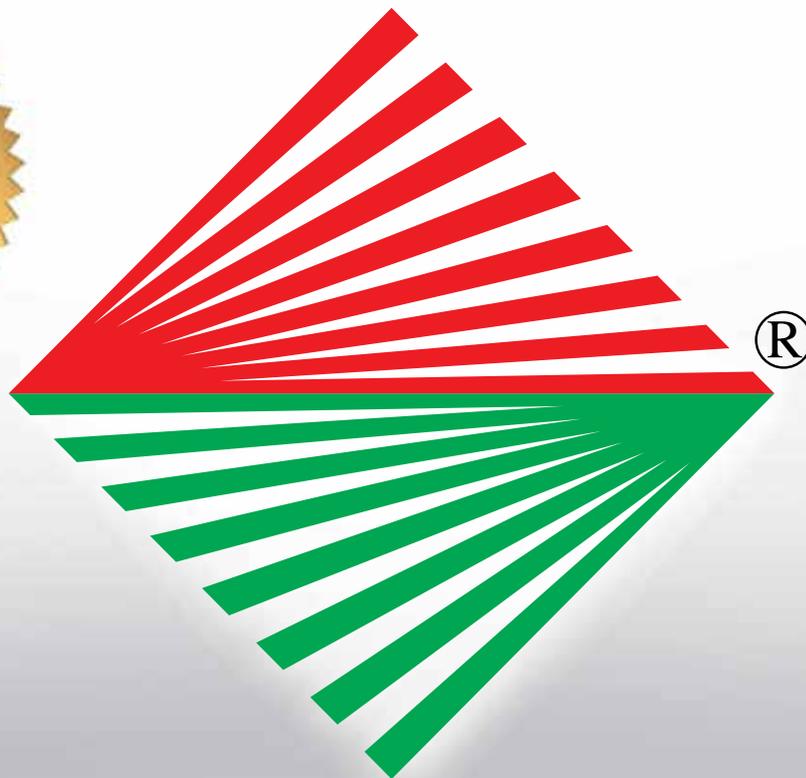
favorire, anche in questo caso, tramite la leva fiscale, il passaggio generazionale delle aziende di famiglia.

È necessario, però, il rispetto di determinate condizioni. In particolare l'esenzione dall'imposta sulle successioni e donazioni si avrà, "qualora:

- 1) il trust abbia una durata non inferiore a cinque anni a decorrere dalla stipula dell'atto che comporta la segregazione in trust della partecipazione di controllo o dell'azienda;
- 2) i beneficiari finali siano discendenti e/o coniuge del disponente;
- 3) il trust non sia discrezionale o revocabile, vale a dire, ad esempio, che non possono essere modificati dal disponente o dal trustee i beneficiari finali dell'azienda o delle partecipazioni trasferite in trust;
- 4) il trustee prosegua l'esercizio dell'attività d'impresa o detenga il controllo per un periodo non inferiore a cinque anni dalla data del trasferimento (individuabile nell'atto segregativo dell'azienda e/o delle partecipazioni) e, a tal fine, deve rendere, contestualmente al trasferimento, apposita dichiarazione circa la sua volontà di proseguire l'attività di impresa (o detenere il controllo)".

In definitiva, e alla luce degli elementi fin qui trattati, può certamente concludersi che l'istituto del trust ed i vantaggi fiscali ad esso connessi, assieme alla possibilità da parte dell'imprenditore di definire le regole che dovranno essere seguite nel governo dell'impresa (garantendo, pertanto, una continuità nella gestione aziendale, difficilmente realizzabile con il patto di famiglia o la donazione) lo rendono certamente lo strumento che in maniera più duttile può risultare idoneo a preservare tutti gli interessi coinvolti nel passaggio di mano e generazionale di una azienda, soprattutto alla luce della profonda crisi finanziaria e del senso di smarrimento che l'impresa italiana è, oggi più che mai, costretta a subire.

In conclusione, a puro titolo informativo, si fa presente che dal 1° gennaio 2017 gli utili derivanti da reddito d'impresa sono tassati tutti al 24%; da un lato, per le società di capitali e gli enti individuati dall'art. 73 del TUIR (inclusi i TRUST), trova applicazione la riduzione di aliquota prevista dalla legge n. 208/2015, mentre, dall'altro, per gli imprenditori persone fisiche, sia in forma individuale sia societaria, debutta la nuova IRI. ♦



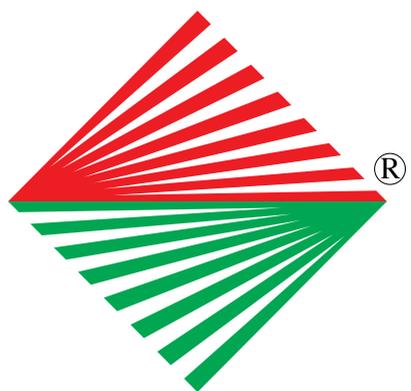
# ANACI

Associazione Nazionale Amministratori  
Condominiali ed Immobiliari

## Un marchio d'eccellenza nella gestione condominiale ed immobiliare

**ANACI**, già iscritta nel soppresso elenco del Ministero di Giustizia di cui all'art. 26 del d.lgs. n. 206/2007 tra le **associazioni rappresentative su base nazionale** abilitate ad essere ascoltate sulle proposte di piattaforme comuni europee relative alle attività professionali non regolamentate, **è oggi l'unica associazione professionale di amministratori condominiali ed immobiliari italiana** ad essere proprietaria e ad utilizzare un marchio collettivo ed un regolamento d'uso ai sensi dell'art. 11 del "Codice della proprietà industriale" che garantisce le caratteristiche qualitative del servizio professionale offerto agli utenti dai propri associati.

**ANACI**, associazione professionale **iscritta nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico** di cui alla legge n. 4/2013 (Professioni non organizzate), rilascia ai propri aderenti l'attestato di qualità dei servizi professionali previa **scrupolosa verifica del possesso di tutti i requisiti di legge** per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio con particolare attenzione alla formazione, iniziale e periodica, ai sensi dell'art. 71bis, lett. g), disp. att. c.c. e del D.M. n. 140/2014.



**ANACI**