



L'assemblea non approva il rendiconto condominiale: *quid iuris?* p.8

Riqualficazione energetica e urbanisatica grazie al progetto Sinfonia p.29

L'orgoglio di essere ANACI p.32

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari - Poste Italiane spa - spedizione in abbonamento postale 70% - db Roma

Estratti del volume "Gli approfondimenti del CSN" (quarta parte) **inserto** <

La Sicurezza al Vostro Fianco



Impianti ascensori ■ Piattaforme elevatrici ■ Scale mobili e tappeti mobili
Montascale e servoscale ■ Impianti elettrici e di messa a terra
Cancelli e porte automatizzate ■ Linee vita
Analisi potabilità' acqua ■ Controllo legionellosi





aiaci
associazione italiana
 amministratori di
 condomini e immobili



anno XXIII - numero **223**
aprile 2018

Amministrare immobili

Organo ufficiale dell'ANAI
 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 Pazoni, 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 ANAI
 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

L'assemblea non approva il rendiconto condominiale: quid iuris?

p.8

di Roberto Triola

Soggettività giuridica del condominio

p.10

di Ugo Carnevali

La responsabilità penale per appropriazione indebita dell'amministratore condominiale

p.16

di Giulio Benedetti

Cantieri edili

p.21

di Cristoforo Moretti

Come contestare le cartelle di pagamento

p.22

di Maurizio Villani

La motivazione degli avvisi di accertamento catastali

p.24

di Iolanda Pansardi

Diritto Penale Tributario

p.26

di Maurizio Villani

Riqualificazione energetica e urbanistica grazie al progetto Sinfonia

p.29

di Marco Lombardozzi

L'orgoglio di essere ANAI

p.32

di Ufficio Comunicazioni ANAI

RASSEGNA STAMPA

p.36

ABITARE BIOTECH In dirittura di arrivo la nuova Direttiva ue

p.40

di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA Il terzo responsabile dell'impianto termico è l'impresa

p.42

di Edoardo Riccio

FLASHLAVORO

p.44

di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA Caterina Falleni

p.46

di Francesco Burrelli



> PROGRAMMA DEL CAND

Francesco Burrelli



Costruire la squadra che aveva il compito di guidare l'associazione a livello nazionale è stato un compito difficile che ha richiesto notevoli doti di pazienza, attenzione agli altri, fermezza nelle decisioni, lealtà, fiducia, determinazione, impegno continuo. Tuttavia, una volta che ho iniziato a prendere confidenza con la complessità dei problemi, ho puntato diritto alla realizzazione del programma presentato a Rimini. Volevo **raggiungere quanto avevo promesso, ad ogni costo, spendendo tutte le mie energie**, molte volte trascurando

il mio tempo libero, i miei spazi vitali, anche la mia cara famiglia... ma sapevo di non poter non rispettare quanto sottoscritto. Sicuramente in questi quattro anni, **si sono fatte delle belle e importanti cose ma tanto altro resta da fare per vedere l'ANACI che vorrei.**

In questo mandato, se sarò eletto nuovamente alla carica di Presidente, voglio partire con le sfide che reputo più importanti, proseguendo con la realizzazione di quelle in itinere.

Registro Nazionale/Regionale del professionista amministratore di condominio ANACI

Condivisione di intenti e obiettivi, primariamente con gli ordini professionali e collegiali, trattando da professionisti alla pari, per individuare una linea politica/culturale condivisa al fine di non restare isolati e vulnerabili come è sempre stato.

Equo Compenso

Ci impegneremo a sollecitare un tavolo di concertazione tra tutte le parti in gioco per l'ottenimento del riconoscimento dell'Equo Compenso, in base a un mansionario specifico delle attività dell'amministratore.

I Giovani e le Donne

Ai giovani in forza del grande ruolo che viene loro attribuito è parimenti richiesto un serio impegno, attivo e costante a livello provinciale, regionale e nazionale, per creare una rete che metta insieme tutte le sinergie utili. Continueremo a lavorare per un maggiore coinvolgimento delle donne a tutti i livelli associativi nel rispetto del possesso dei requisiti, delle capacità e della disponibilità, non relegando il loro ruolo solo all'ambiente familiare.

Il Sistema Previdenziale

Anche questo aspetto è fondamentale per riconoscere alla nostra professione la parità con gli altri ordini professionali. Non è possibile che il nostro indispensabile lavoro riferito alla gestione e valorizzazione del bene più importante, la casa, sia trascurato e non riconosciuto dallo Stato, ignorato dalle istituzioni, in quanto, in merito alla Cassa di Previdenza, la legge n. /2013 nulla prevede.

Il Centro Studi Nazionale

Il Centro Studi Nazionale dev'essere organizzato seguendo due linee direttrici fondamentali: la prima linea direttrice (primo livello del Centro Studi) si basa sul fornire indicazioni operative pratiche per lo svolgimento della nostra professione.

La seconda linea direttrice (secondo livello del Centro Studi) si occupa dell'approfondimento culturale e scientifico delle varie tematiche di interesse immobiliare, mediante apposite commissioni di studio.

Banca dati ANACI

Si tratta della Banca dati ANACI - Buffetti - Dylog. Essa consente la formazione e l'aggiornamento online degli amministratori, fornendo loro tutte le novità legislative, tecniche, fiscali relative al "pianeta casa" immediatamente fruibili in quanto indicizzate e facilmente consultabili.

Il Comitato Scientifico

Si vuole potenziare il Comitato Scientifico di cui all'art. 27 dello Statuto, in considerazione della ingente quantità di lavoro prodotto e affidato alla competenza del Centro Studi Nazionale e della istituenda Banca dati.

IDATO PRESIDENTE 2018/22

LA FORZA DELL'UNIONE, L'UNIONE CHE HA FATTO LA FORZA

7 - 8 - 9 giugno 2018 presso The Nicolaus Hotel Bari
XIII° CONGRESSO NAZIONALE ANACI



La Formazione: la Scuola di Alta Formazione ANACI

Si vuole istituire la SCUOLA DI ALTA FORMAZIONE ANACI: formatori di alta qualità e specializzazione, esperti in tutti i settori (sicurezza, energia, fiscale, diritto, informatica, tecnica, normative UNI ISO EN) collaboreranno alla realizzazione di un percorso condiviso per la formazione specifica.

Rapporti Commerciali

ANACI Italia Servizi dovrà essere migliorata nell'organizzazione e nella gestione, per avere maggiori risorse da reinvestire in cultura e in immagine, e continuerà a essere un organismo deputato all'elaborazione delle migliori idee, riflessioni. Si valuteranno le possibilità di rilancio delle migliori iniziative già a servizio degli associati.

La Comunicazione

Altra importante sfida è proprio quella della comunicazione, a tutti i livelli. Migliorata la comunicazione interna occorre sviluppare i metodi più efficaci per applicarla, studiarla, organizzarla, trasmetterla.

I Social Network e la comunicazione verso l'esterno

Per un miglior sviluppo congiunto degli strumenti telematici a disposizione dell'ANACI, si incrementerà la sinergia tra i canali social, il sito (che diventerà "Portale ANACI"), la Rivista, l'Ufficio Stampa ma anche con i quotidiani a tiratura nazionale e locale, la radio, la TV e Streaming.

La Rivista

È nata e si è mantenuta come la "nostra immagine" verso l'esterno, la vetrina del sapere. Nonostante questo si sta ripensando e aggiornando la Rivista cartacea, unitamente al Sito Internet, che diventerà Portale ANACI, rivisitandone non solo l'aspetto grafico e organizzativo ma soprattutto favorendo uno stretto coordinamento con il Sito-Portale ANACI e con i Social Network. Stante la realizzata organizzazione della rivista per settori e aree tematiche, il contenuto si deve incentrare sugli argomenti di maggiore interesse per l'amministratore; si inseriranno nuove rubriche inerenti le news di interesse nazionale riguardanti il mondo della casa.

La Sede Nazionale

La visibilità attuale di cui gode ANACI richiede che la sede nazionale sia un esempio di luogo di lavoro, che rispetti le normative in tema di sicurezza, in tema d'igiene e tutte quelle disposizioni previste a tutela del lavoratore e richiede che essa costituisca un esempio di accoglienza e di rappresentanza.

L'Europa, i Rapporti Internazionali e l'impegno sociale di ANACI

L'ANACI punta a essere interlocutore paritetico e principale unitamente alle altre associazioni di amministratori europee nel Quadro Europeo delle Qualifiche (European Qualifications Framework-EQF), previsto nella raccomandazione del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea del 23 aprile 2008.

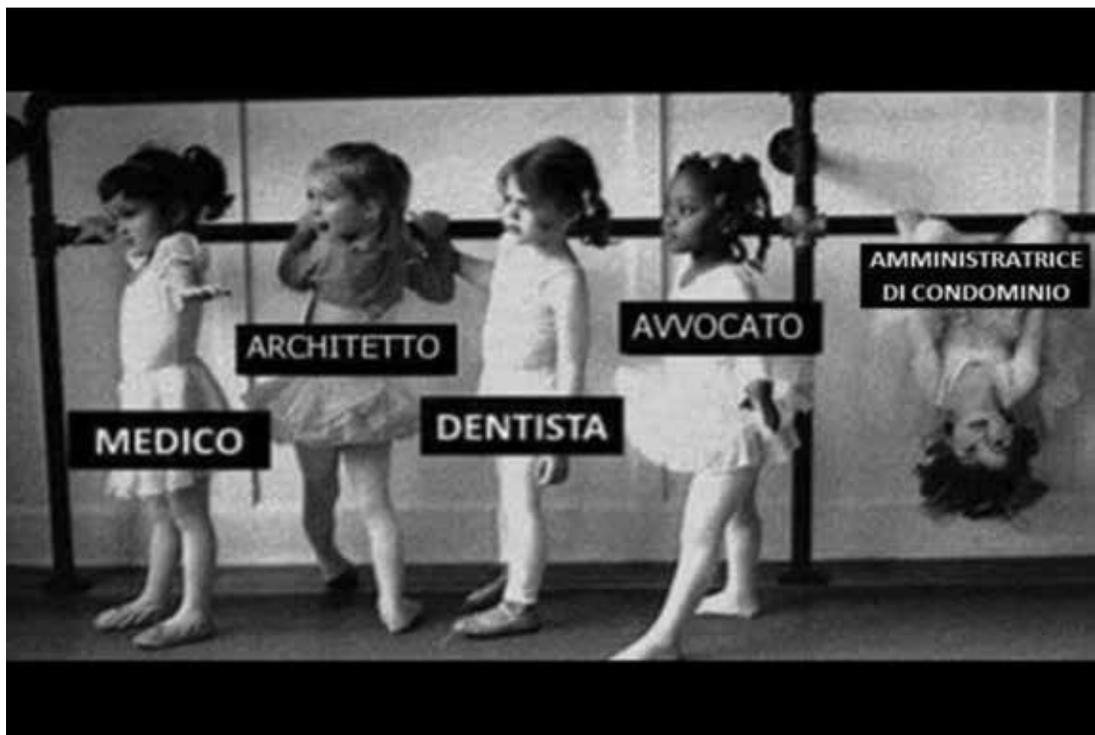


Da grande voglio fare l'amministratore condominiale...

IL PAES, Smart City, Sismica, Sicurezza, Risparmio Energetico, Riqualificazione del Patrimonio Edilizio Italiano, Energia, Ambiente, Clima, Fiscalità, Socialità e tanto altro ancora, ci hanno definitivamente traghettati nel mondo delle professioni, a qualunque livello, al pari di tutte le altre categorie professionali, (avvocati, ingegneri, architetti, commercialisti, geometri, periti). Una professione che richiede grandi competenze, una formazione iniziale che non può essere soddisfatta con sole 72 ore corso, un aggiornamento professionale che non può essere inteso nell'interesse del consumatore con sole 15 ore annue. Anaci, già da tempi non sospetti ha saputo ben interpretare tutte queste esigenze, tanto da arrivare pronta a tutte le sfide nazionali ed internazionali che ci attendono. Il nuovo programma del corso di formazione iniziale di almeno cento ore, l'aggiornamento professionale di almeno 28 crediti, la nuova piattaforma nazionale, gli accordi con tutti gli ordini Professionali Nazionali, la partecipazione attiva a UNI, CEI, Prosiel, l'Associazione Europea CEPI (della quale Anaci è membro fondatore), la Certificazione UNI da estendere a tutti i nostri associati e non solo ai Dirigenti, le coperture

assicurative e infortunistiche sono solo una piccola parte di quanto Anaci, negli ultimi anni, ha saputo mettere a disposizione dei propri associati, nella consapevolezza di fornire loro tutti gli strumenti necessari per bene operare e allinearli agli standard europei. La stessa Europa, ha ben compreso la fondamentale funzione dell'Amministratore Immobiliare, tanto da emanare ormai da anni, normative sulla formazione, la certificazione delle competenze, a sostegno delle politiche che favoriscono e facilitano la libera circolazione di merci, persone e servizi, e della tutela del consumatore, inteso come la parte più debole meritevole di maggiore attenzione. Nel 5° Quadro Finanziario Pluriennale 2014/2020 ormai in dirittura di arrivo, (Europa 2020, Crescita Intelligente, Sostenibile, Inclusiva. Orizzonte 2020) gli interventi più significativi del bilancio sono tutti tesi a mostrare il valore aggiunto dell'Europa. Solo per fare alcuni esempi cito, senza addentrarmi nei particolari, alcuni tra i progetti più innovativi ed importanti che riguardano anche il professionista immobiliare:

a) Il quadro europeo delle qualifiche e dei titoli per l'apprendimento permanente (EQF), con



l'obiettivo principale di promuovere la mobilità transnazionale e facilitare le esperienze di lifelong learning. L'Unione europea ha messo a punto diversi strumenti per sostenere la trasparenza e il riconoscimento di conoscenze, competenze e qualifiche e far sì che si possa studiare e lavorare più facilmente ovunque in Europa. L'istruzione e la formazione sono essenziali per il progresso sia economico che sociale. Particolarmente importante è allineare le competenze con quanto richiesto dal mercato del lavoro. In un'economia sempre più globalizzata e basata sulla conoscenza, l'Europa ha bisogno di una forza lavoro qualificata per poter competere in termini di produttività, qualità e innovazione.

b) La carta professionale Europea (European Professional Card) è una procedura elettronica che puoi utilizzare per ottenere il riconoscimento delle qualifiche professionali all'estero, in un altro paese dell'UE. Attualmente in uso solo per cinque categorie (infermiere responsabile dell'assistenza generale, farmacista, fisioterapista, guida alpina, agente immobiliare), in futuro, la procedura potrebbe essere estesa ad altre professioni, tra le quali quella dell'Amministratore Immobiliare. La tessera professionale europea può essere rilasciata se si intende esercitare la tua professione in un altro stato dell'UE su base temporanea oppure occasionalmente (mobilità temporanea) oppure se si intende stabilirsi in un altro paese dell'UE per esercitare la tua professione in modo permanente.

c) Il Fondo Sociale Europeo (FSE) e il Fondo Europeo di Sviluppo Regionale (FESR), rappresentano gli assi portanti della politica di coesione e sono concepiti per dare un notevole contributo all'occupazione, venendo in aiuto alle persone in cerca di lavoro.

d) Il nuovo programma Erasmus+ che permetterà ad un numero quanto mai esteso di persone, oltre 4 milioni di giovani, di trascorrere un periodo all'estero dando loro opportunità di studio, formazione, lavoro o volontariato all'estero.

e) Il programma Horizon 2020, che raggruppa fondi dell'UE per la ricerca e l'innovazione e permetterà di migliorare la qualità di vita dei cittadini europei. Il nuovo programma per la ricerca

e l'innovazione gode di una copertura di bilancio di quasi 80 miliardi di euro (circa il 30% in più rispetto al precedente 4° Piano Finanziario) e occupa indiscutibilmente un posto centrale nella strategia dell'UE per il rilancio della crescita e dell'occupazione.

f) Il clima, segna un passo avanti verso la trasformazione dell'Europa in un'economia competitiva a bassa emissione di carbonio. Appare del tutto evidente che tra le sfide più interessanti che Anaci dovrà affrontare una riguarda sicuramente i giovani che si avvicinano alla nostra associazione e che intravedono nella nostra professione uno sbocco professionale.

Abbiamo il dovere di accoglierli e accompagnarli nel loro percorso formativo e associativo affinché acquisiscano tutte le competenze necessarie non solo per interpretare nel migliore dei modi la professione, così come voluta anche dall'UE, ma anche e soprattutto per dare continuità al progetto associativo che, iniziato da oltre 40 anni, procede senza sosta pensando proprio ai giovani con il progetto alternanza scuola-lavoro ed il progetto di praticantato che stanno dando buone speranze ed opportunità. Capita ancora spesso purtroppo che la scelta di intraprendere la professione e la conseguente scelta di seguire il corso di formazione iniziale, avviene ad una certa età e comunque dopo aver tentato altri sbocchi professionali ed indirizzi di studi specifici, permanendo ancora l'idea che fare l'Amministratore di Condominio, proprio per l'attuale facilità di accesso alla professione, sia una strada semplice, una professione senza grosse difficoltà, alla portata di tutti. In un paese come il nostro dove il patrimonio edilizio e la proprietà immobiliare sono enormemente estesi e sviluppati, dove i nostri ragazzi spesso costretti a cercare fortuna all'estero allontanandosi dalle famiglie, la nostra professione può ben rappresentare una vera opportunità, una alternativa professionale di tutto rispetto degna di essere presa in seria considerazione. Auspicio è spero che sempre più spesso ragazzi di 20 anni, finita la maturità ed arrivato il momento di fare precise scelte professionali decidano di intraprendere un serio percorso di formazione che li porti a diventare i professionisti immobiliari di cui abbiamo tanto bisogno. Anaci, da sempre pronta, li aspetta... ♦



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

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 ¹
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

¹ 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) oppure tramite il sito 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
23/09/2017	Catania
06/10/2017	Firenze
28/10/2017	Pisa
04/11/2017	Brescia
11/11/2017	Savona
17/11/2017	Trieste
24/11/2017	Venezia
30/11/2017	Genova
02/12/2017	Ancona
07/12/2017	Torino
13/01/2018	Reggio Emilia
20/01/2018	Lecco

Per informazioni:

Elisa Restani elisa.restani@tuv.it - Tel. (dir.) 051 2987.422



di Roberto Triola
già Presidente della Seconda Sezione Civile della Cassazione

L'assemblea non approva il rendiconto condominiale: *quid iuris?*



L'amministratore potrebbe **rivolgersi all'autorità giudiziaria non in via contenziosa**, ma in base all'art. 1105, ultimo comma, c.c., dovendosi considerare l'inerzia dell'assemblea un "**mancato provvedimento necessario per l'amministrazione**".



In base al testo originario dell'art. 1130, secondo comma, c.c. l'amministratore, alla fine di ciascun anno, doveva rendere il conto della propria gestione ed il successivo art. 1135, n. 3, c.c. faceva rientrare tra le competenze dell'assemblea l'approvazione di tale rendiconto e il reimpiego del residuo attivo della gestione.

A seguito della riforma della normativa in tema di condominio, di cui alla legge 11 dicembre 2012 n. 220, l'art. 1130, n. 10, c.c. stabilisce che l'amministratore deve redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione, il quale deve avere i requisiti dell'art. 1130 bis c.c.; rimane ferma la competenza dell'assemblea in ordine alla approvazione di tale rendiconto ed all'impiego dei residui attivi della gestione, ai sensi dell'art. 1135, primo comma, n. 3, c.c.

Non era previsto prima della riforme è non lo è dopo la riforma cosa succede nel caso in cui l'assemblea non approvi il rendiconto (per mancata valida costituzione dell'assemblea, per mancata formazione della maggioranza, per rifiuto espresso di approvazione).

A prima vista si potrebbe sostenere che ricorra una ipotesi di revoca tacita dell'amministratore, per sopravvenuta mancanza del rapporto fiduciario con i condomini.

In senso contrario, però, va osservato che l'art. 1724 c.c., applicabile anche al rapporto tra amministratore e condomini in virtù del rinvio alle norme in tema di mandato previsto dall'art. 1129, quindicesimo comma, c.c., prevede come ipotesi di revoca tacita del mandato solo la nomina di un nuovo mandatario o il compimento dell'affare da parte del mandante.

L'amministratore, quindi, rimane in carica, ma la gestione del condominio, nella migliore delle ipo-

tesi, può andare incontro a difficoltà: sarà sufficiente ricordare che l'amministratore non potrebbe riscuotere i contributi nella misura prevista in tale rendiconto (Cass. 12 febbraio 1993 n. 1789; Cass. 7 ottobre 1964 n. 2527).

In dottrina si è sostenuto che ove la mancata approvazione venga giustificata con addebiti che l'amministratore ritenga infondati, non si può negare allo stesso il diritto di provocare dall'autorità giudiziaria una decisione che riconosca l'infondatezza delle censure e la regolarità del suo operato (SALIS, Il condominio negli edifici, Torino, 1958, 318).

Ove, invece, l'amministratore dovesse riconoscere la fondatezza delle censure al suo operato, potrà correggere il rendiconto e sottoporlo ad una nuova approvazione dell'assemblea (in senso sostanzialmente conforme cfr. NOBILE, L'amministratore di condominio, Napoli, 1966, 327).

Secondo una opinione (SALIS, op. loc. cit.), nel caso di mancata approvazione del rendiconto, senza che siano state mosse censure all'operato dell'amministratore, sarebbe del tutto superfluo il ricorso dello stesso all'autorità giudiziaria; mancherebbe, infatti, l'interesse ad agire, dato che nessuno ha mosso addebiti che possano comunque pregiudicarlo e mancherebbe all'autorità giudiziaria il potere di sostituirsi all'assemblea nel compimento di un atto per il quale la legge le riconosce una competenza esclusiva.

In senso contrario si può osservare che, da un lato, l'amministratore ha un evidente interesse a far accertare il corretto adempimento di un obbligo connesso allo svolgimento del suo incarico, eliminando una incertezza che potrebbe protrarsi sine die; dall'altro, il giudice non si sostituirebbe alla assemblea nel compimento di un atto in or-



dine alla cui opportunità la stessa ha una competenza esclusiva, ma accerterebbe la illegittimità della sua inerzia.

Si è sostenuto (NOBILE, op. loc. cit.) che l'amministratore potrebbe rivolgersi all'autorità giudiziaria non in via contenziosa, ma in base all'art. 1105, ultimo comma, c.c., dovendosi considerare l'inerzia dell'assemblea un "mancato provvedimento necessario per l'amministrazione".

La disposizione in questione, però, legittima al ricorso all'autorità giudiziaria solo i "partecipanti" alla comunione, e, in virtù del rinvio alle norme in tema di comunione previsto dall'art. 1139 c.c., solo i condomini ed una applicazione analogica trova un ostacolo insormontabile nella sua natura eccezionale.

In via puramente teorica l'amministratore potrebbe agire in via contenziosa contro il condominio, in base all'art. 1719 c.c., il quale prevede che il mandante è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato.

L'amministratore, però, per potere in concreto procedere alla gestione del condominio, dovrebbe, a proprie spese, citare in giudizio tutti i condomini oppure far nominare un curatore speciale ai sensi dell'art. 65, primo comma, disp. att. c.c., e, a meno che non riuscisse ad ottenere un provvedimento di urgenza ex art. 700 c.p.c. in pendenza del giudizio, attendere la sentenza di primo grado, esecutiva ex lege.

Sembra, invece, preferibile ritenere che effettivamente sussistono le condizioni per il ricorso all'autorità giudiziaria ex art. 1105, ultimo comma, c.c., in quanto non vengono presi i "provvedimenti necessari per l'amministrazione"; a tale ricorso, però, sono legittimati solo i condomini (in tal senso cfr. DE RENZIS - FERRARI - NICOLETTI - REDIVO, Trattato del condominio, Padova, 2008, 533). Nulla esclude, poi, che l'autorità giudiziaria possa, eventualmente solo in via provvisoria, possa disporre che venga data esecuzione al rendiconto non approvato. ♦



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 - anaci@anaci.it



MEDIANACI
FORMAZIONE E
CONCILIAZIONE

Ente di formazione certificato ISO 9001:2008

La questione - dibattuta da oltre mezzo secolo e che come un fiume carsico riemerge periodicamente nella dottrina e nella giurisprudenza - se al condominio possa essere attribuita una propria, anche se particolare, personalità giuridica o comunque una propria anche se limitata soggettività giuridica ha ricevuto nuova linfa e nuovi spunti da alcune norme introdotte dalla riforma del condominio del 2012, che offrono l'occasione per riesaminare la questione su nuove basi.

Si tratta, in altri termini, di chiedersi se il condominio abbia diritti e obblighi propri nonché un proprio patrimonio, distinti dai diritti, dagli obblighi e dal patrimonio dei singoli condomini. La questione non è una di quelle questioni che spesso i giuristi accademici dibattono per amor di dialettica ma che alla fine lasciano le cose come sono. Tutt'altro. La questione - spesso sostanzialmente elusa ricorrendo all'anodina formula del condominio come "ente di gestione" - ha rilevanti ricadute pratiche, come hanno dimostrato alcune recenti pronunce del Tribunale di Milano che verranno esaminate in appresso.

L'indagine deve muovere lungo due linee direttrici. Non basta infatti esaminare le nuove norme del 2012, ma occorre preliminarmente inserirle nel quadro dell'evoluzione che le due categorie di "personalità giuridica" e di "soggettività giuridica" hanno avuto nel corso del tempo con riferimento alle associazioni (e non alle società commerciali).



Soggettività giuridica del condominio

Procediamo sinteticamente lungo la prima direttrice, che costituisce l'indispensabile premessa per la specifica indagine in tema di soggettività del condominio.

Nel sistema creato dal codice civile del 1942 l'attribuzione ad una associazione della personalità giuridica presupponeva, e tuttora presuppone, un atto amministrativo (in origine di competenza del Governo e dal 2000 di competenza del Prefetto) di riconoscimento dell'ente come persona giuridica, che consentiva l'iscrizione dell'ente nel registro delle persone giuridiche tenuto in origine dalle cancellerie dei Tribunali e dal 2000 tenuto dalle Prefetture. L'atto amministrativo veniva emanato dopo un controllo di legalità e di merito (circa gli scopi dell'ente) dello statuto dell'associazione. Alla base di questo sistema stavano ragioni politiche: il regime di allora vedeva con diffidenza le formazioni sociali che sorgevano tra lo Stato e l'individuo (cd. società intermedie) e voleva esercitare al riguardo un penetrante controllo sui loro scopi.

Con il riconoscimento come persona giuridica l'associazione acquistava la soggettività giuridica, il che significa che l'ente aveva diritti e obblighi propri, distinti dagli obblighi e dai diritti degli associati. Oltre alla soggettività l'ente persona giuridica acquistava la cd. autonomia patrimoniale perfetta, il che significa che il patrimonio dell'ente era separato e autonomo da quello degli associati, per cui i creditori dell'ente potevano aggredire solo il primo e non il patrimonio degli associati o comunque quello degli amministratori dell'ente.

Le associazioni che non intendevano chiedere il riconoscimento come persona giuridica, oppure non l'ottenevano, non erano vietate, ma vivevano e operavano sulla base del loro statuto in una sorta di "limbo giuridico": esse erano considerate come "enti di fatto", privi di diritti e obblighi propri, e il loro patrimonio risultante dai contributi degli associati era considerato come "fondo comune" degli associati (art. 38, cod. civ.).

Ciò che è importante rilevare ai nostri fini è che in questo sistema delle origini i concetti di per-



sona giuridica e di soggettività giuridica erano indissolubilmente connessi l'uno all'altro: la soggettività giuridica presupponeva necessariamente il previo riconoscimento dell'ente come persona giuridica. In questo sistema era senz'altro da escludere che il condominio potesse avere una propria, anche parziale, soggettività giuridica, dal momento che nessuna norma prevedeva che il condominio potesse chiedere ed acquistare la personalità giuridica.

Il sistema sopra descritto ha subito nel corso degli anni una profonda evoluzione, che ha portato a scindere la soggettività giuridica dalla personalità giuridica e a differenziare le due qualifiche. La spinta propulsiva a questa evoluzione è stata data dalla rilevanza sociale che, per il loro accresciuto numero e per la loro importanza anche economica, le associazioni prive di personalità giuridica erano venute ad avere nel tempo. Basti pensare ai partiti politici e ai sindacati, che vivono ed operano in un regime di associazioni prive di personalità giuridica. Fino agli anni Sessanta del secolo scorso anche i più importanti clubs calcistici avevano la forma di associazioni prive di personalità giuridica, quando furono obbligati ad assumere la forma societaria. In questa più

complessa e articolata realtà sociale l'etichetta di "enti di fatto" risultava ormai impropria.

L'evoluzione del sistema originario è avvenuta, sotto un primo aspetto, mediante provvedimenti legislativi. È stata attribuita alle associazioni prive di personalità giuridica, con una modifica del codice civile, la possibilità di accettare eredità e donazioni, il che presuppone necessariamente che tali associazioni abbiano una loro soggettività giuridica. L'art. 2659 cod. civ. è stato novellato nel 1985 ed è stata ammessa la possibilità che nei registri immobiliari la trascrizione dei relativi atti giuridici possa essere presa a favore e contro un'associazione non riconosciuta, il che presuppone necessariamente che essa abbia una sua propria soggettività giuridica. Una legge del 1977 ha dato alle associazioni non lucrative di utilità sociale (ONLUS) una disciplina che, seppure dettata a fini fiscali ma non per questo meno importante sotto l'aspetto civilistico, presuppone la soggettività giuridica di tali associazioni anche se prive di personalità giuridica.

Sotto altro aspetto, dottrina e giurisprudenza avevano in passato spesso attribuito una soggettività alle associazioni prive di personalità giuridica. Ad esempio, in un giudizio civile in

cui una delle parti in causa era un'associazione priva di personalità giuridica era stata ammessa la testimonianza di un associato, il che non sarebbe stato ammissibile se associazione e associato non fossero stati considerati soggetti giuridicamente distinti. La giurisprudenza ha dato tutela alla denominazione di un'associazione priva di personalità giuridica nel caso di uso non autorizzato di essa da parte di altri, il che presuppone la soggettività dell'associazione. Ed ancor prima della novellazione dell'art. 2659 cod. civ. era stata ammessa l'intestazione nei registri immobiliari di un immobile ad una associazione priva di personalità giuridica.

Alla vigilia della riforma legislativa del condominio del 2012 la situazione che si era venuta a creare era dunque la seguente: 1) Era ormai tramontata la inscindibilità tra soggettività giuridica e personalità giuridica, tale per cui la concessione della seconda era il necessario presupposto della prima. 2) A tutti gli enti era attribuita automaticamente per il fatto stesso della loro costituzione una soggettività giuridica originaria, avessero chiesto e ottenuto il riconoscimento della personalità giuridica oppure no. 3) La personalità giuridica, concessa da un provvedimento amministrativo del Governo e poi del Prefetto, dava in più soltanto il beneficio dell'autonomia patrimoniale perfetta, il che significa che i creditori dell'ente possono aggredire solo il patrimonio dell'ente stesso, anche se risultasse insufficiente per soddisfare i loro crediti.

Fatta questa necessaria premessa e così precisate e tenute distinte le due categorie di personalità giuridica e di soggettività giuridica, è necessario procedere nella seconda direttrice ed esaminare alcune norme introdotte con la riforma legislativa del 2012 allo scopo di chiedersi se da esse possa essere desunta una soggettività, anche se parziale, del condominio (non certo una sua personalità giuridica in sensi tecnico).

L'art. 1129, comma 12, cod. civ., qualifica "grave irregolarità" dell'amministratore se egli tiene una gestione con modalità tali che generino "possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini". Prescindendo dal rilievo della pessima formulazione della norma ("modalità che possano generare la possibilità ..."), è evidente che di patrimonio "del condominio" in contrapposto al "patrimonio personale" di altri condomini si può parlare solo se il condominio ha una sua soggettività giuridica che gli consenta di essere titolare di un proprio patrimonio autonomo rispetto a quello dei singoli condomini.

L'art. 1129, comma 7, cod. civ., obbliga l'amministratore ad accendere "uno specifico conto

corrente, postale o bancario, intestato al condominio" sul quale "far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio". È evidente che i crediti e i debiti che confluiscono nel conto corrente devono avere un loro titolare nei confronti della banca (o della posta) con la quale il conto corrente viene acceso e con la quale intercorre il relativo contratto; e se il conto corrente è intestato al condominio ciò presuppone che il condominio sia un soggetto giuridico.

L'art. 1135, comma 1°, n. 4, cod. civ., dispone che l'assemblea provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni "costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori ...". Questo fondo speciale deve ovviamente transitare sul conto corrente intestato al condominio e diviene quindi "patrimonio del condominio", il che conferma che il condominio ha una sua soggettività giuridica.

L'art. 2659 cod. civ., già novellato nel 1985 e ulteriormente novellato nel 2012, consente che nei registri immobiliari le trascrizioni dei relativi atti immobiliari siano prese a favore e contro il condominio con indicazione dell'eventuale denominazione, dell'ubicazione e del codice fiscale. Si pensi, ad esempio, alla trascrizione di una servitù di passaggio a favore del condominio e contro il proprietario di un fondo attiguo. Le trascrizioni prese a favore o contro il condominio, anziché a favore e contro i singoli condomini, presuppongono che il condominio abbia una sua soggettività, distinta da quella dei singoli condomini. In questa sede non è possibile esaminare i molti problemi che questa norma solleva con riferimento alle trascrizioni che riguardano il condominio.

In presenza di queste nuove norme resta superato quanto affermò la Cassazione nel lontano 1973: "Nel nostro ordinamento giuridico non vi è alcuna norma che consenta di attribuire al condominio degli edifici la qualità di soggetto di diritto, distinto o in contrapposizione con i titolari delle singole porzioni dell'edificio condominiale e delle cose comuni facenti parte dell'edificio medesimo" (Cass. n. 1464/1973).

Dal 2012 queste norme vi sono e la stessa Cassazione ne ha preso atto rivedendo la sua precedente giurisprudenza.

Nella sentenza n. 19663 del 18 settembre 2014 la Cassazione, dopo avere richiamato le nuove norme sopra citate, ha infatti affermato che esse "vanno nella direzione della progressiva configurabilità in capo al condominio di una sia pure attenuata personalità giuridica, e comunque di una soggettività giuridica autonoma".

La sentenza n. 8150 del 29 marzo 2017 della Cas-



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

**La tua casa fa acqua
da tutte le parti?**

ELIMINA le infiltrazioni.

**INFILTRAZIONI E ALLAGAMENTI
MACCHIE D'UMIDITA'
PARETI BAGNATE
RISALITA ACQUA DI FALDA**

**Nessun problema
è impossibile da risolvere**

Finanziamento
**TASSO
ZERO**
0% TAN, TAEG

 **STEVANATO**®
PRODOTTI E LAVORI SPECIALI

- **36 anni di esperienza**
- **Consegna del certificato di garanzia a norma di legge**
- **Interventi veloci e non invasivi**
- **FINANZIAMENTO A TASSO ZERO**
- **DETRAZIONE FISCALE DEL 50%**
- **Interventi in Tutta Italia**

CONTATTACI: 041.999270
www.stevanato.com

sazione – in una vicenda in cui un decreto ingiuntivo si era formato nei confronti del condominio, era stato azionato nei confronti del singolo condomino quale obbligato pro quota, ma non era stato notificato al suddetto condomino bensì solo al condominio – ha affermato che erroneamente il Tribunale aveva ritenuto che l'amministratore abbia la rappresentanza dei singoli condomini ed in quanto tale sia legittimato a ricevere la notificazione di atti con effetti immediatamente riconducibili ai condomini, ed ha enunciato in modo perspicuo il seguente importante principio: "il condominio è soggetto distinto da ognuno dei singoli condomini, ancorché si tratti di soggetto non dotato di autonomia patrimoniale perfetta". In conclusione, ci sembra di poter fondatamente affermare che oggi il condominio ha una sua propria, anche se parziale soggettività giuridica, il che significa che esso ha diritti e obblighi propri distinti dai diritti e dagli obblighi che fanno capo ai singoli condomini, e inoltre è titolare di un proprio patrimonio (quanto meno, il saldo attivo del conto corrente) distinto e separato da quello dei singoli condomini. Il condominio non è però persona giuridica (in senso proprio), perché non è previsto da alcuna norma che esso possa chiedere e ottenere con decreto del Prefetto la personalità giuridica (che sappiamo essere cosa diversa dalla soggettività giuridica). Non potendo ottenere la personalità giuridica il soggetto "condominio" non ha l'autonomia patrimoniale perfetta, di conseguenza i creditori del condominio, possono, qualora il patrimonio del condominio (che si riduce in patica al saldo attivo del conto corrente) risulti insufficiente, aggredire i patrimoni dei singoli condomini, che sono responsabili pro quota delle obbligazioni assunte dall'amministratore condominiale secondo la regola stabilita dall'art. 63, comma 2, disp.att.cod.civ., che dispone la prioritaria escussione dei condomini non in regola con i pagamenti-

Si diceva all'inizio che la questione di una soggettività del condominio non è meramente teorica, ma ha rilevanti ricadute pratiche, come è comprovato da una sentenza del Tribunale di Milano che si richiama ad una precedente conforme ordinanza dello stesso Tribunale. E con tale citazione concludiamo questo breve scritto.

La citata sentenza del Tribunale di Milano, sez. III, 21 novembre 2017, ha pronunciato in un caso in cui una società che aveva un credito verso il condominio aveva pignorato il saldo del conto corrente intestato al condominio stesso. Il condominio aveva fatto opposizione all'esecuzione lamentando la violazione della regola della parziarietà del debito dei singoli condomini e della regola della preventiva escussione dei condomini

non in regola con i pagamenti (art. 63, comma 2, disp. att. cod. civ.). La sentenza rigetta l'opposizione con una elaborata motivazione. La sentenza menziona le norme introdotte nel 2012, e sopra citate, per affermare l'esistenza di un patrimonio di titolarità dello stesso condominio, autonomo rispetto a quello dei singoli condomini, richiamando sul punto l'ordinanza del medesimo Tribunale milanese pronunciata in data 27 maggio 2014. Ciò premesso, la sentenza osserva che di fronte ai terzi le somme che affluiscono su di un conto corrente non mantengono il titolo dell'annotazione in conto, né la loro provenienza. Richiamando la citata ordinanza, la sentenza precisa: "il credito pignorato è il credito [verso la banca] alla restituzione delle medesime somme depositate il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente, rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino" e poi "il pignoramento del saldo di conto corrente condominiale da parte del creditore è allora volto a soddisfare in via esecutiva la sola obbligazione per l'intero gravante sull'amministratore e non interferisce col beneficio di escussione ex art. 63, co.2, disp.att.c.c., il quale è posto a presidio unicamente dei distinti obblighi pro quota spettanti ai singoli". La sentenza enuncia pertanto il seguente importante principio: "là dove il creditore agisce per il recupero dell'intero credito in forza del contratto che lo lega al condominio (e non nei confronti dei singoli condomini tenuti alla contribuzione) non può trovare applicazione il disposto dell'art. 63 disp. att. c.c. perché lo stesso, pignorando il conto corrente condominiale, non agisce "nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti", ma aggredisce il "patrimonio del condominio", patrimonio che al condominio obbligato fa direttamente capo". In parole povere: il saldo attivo del conto corrente condominiale può essere pignorato dal creditore del condominio anche se le rimesse confluite su di esso provengono da quelli dei condomini che sono in regola con i pagamenti, senza che il pignoramento coinvolga (almeno in prima battuta) quelli dei condomini che non sono in regola con i pagamenti. Poiché il condominio non ha, come si è detto sopra, autonomia patrimoniale perfetta, i creditori, qualora il pignoramento del conto corrente condominiale non sia sufficiente a soddisfare il loro credito, possono agire in seconda battuta nei confronti dei singoli condomini, ma in questo caso devono osservare il disposto dell'art. 63, comma 2, disp. att.cod.civ., e perciò devono escutere pro quota in via preliminare i condomini che non sono in regola con i pagamenti. ♦



La responsabilità penale per appropriazione indebita dell'amministratore condominiale



La Corte di Cassazione richiama la sentenza n. 41462/2012 **che integra il reato di appropriazione indebita** con la condotta dell'amministratore del condominio che, **avendo ricevuto dai condomini gli importi relativi al pagamento dei contributi previdenziali** relativi al portiere dello stabile, **ometta** di versarle all'istituto previdenziale.

Profili giuridici dell'appropriazione di un bene altrui.

La proprietà su di un bene può definirsi la signoria assoluta sullo stesso in modo da esercitarvi, secondo la definizione del codice del 1865 e dell'articolo 832 del vigente codice civile, il diritto di goderne e di disporne in modo pieno ed esclusivo. Vale a dire che il diritto di proprietà è la trasposizione, nell'ambito del diritto privato, del generale concetto di sovranità che lo Stato esercita in modo originario e tendenzialmente assoluto, salvi i temperamenti apportati dal diritto costituzionale, dal diritto amministrativo, dal diritto europeo e dall'ordinamento giuridico interno, sul territorio fino ai confini riconosciuti dal diritto internazionale. Tendenzialmente il diritto di proprietà è quello sovrano statale rappresentano i caratteri dell'assolutezza e di non riconoscere alcun superiore a cui rispondere. Anche il possesso consiste nell'esercizio di fatto di poteri sulle cose e si distingue dal diritto di proprietà soprattutto per una precisa scelta del legislativa la quale distingue la seconda stabilendo i limiti e l'osservanza degli obblighi ad essa relativi.

Invero l'art. 1140 del codice civile afferma che il possesso è il potere sulla cosa che si manifesta in un'attività corrispondente all'esercizio delle proprietà o di un diritto reale. Inoltre si può possedere direttamente o per mezzo di persona che ha la detenzione della cosa.

In particolare (art. 1141 del codice civile) è presunto il possesso nella condotta di colui che esercita il potere di fatto, quando non si prova che ha cominciato ad esercitarlo semplicemente come detenzione. Il mutamento della detenzione nel possesso, ovvero l'interversione del possesso, avviene nei seguenti casi:

* per causa proveniente da un terzo, il quale affermi di essere proprietario della cosa o titolare di un diritto reale e trasferisca il diritto di proprietà o il diritto reale al detentore ;

* per opposizione del detentore che consiste nel rendere noto al proprietario in qualunque modo l'intenzione di tenere il bene non più come detentore, ma in nome e conto proprio.

Tali categorie ciclistiche sono rilevanti anche nel diritto penale e particolarmente nel reato previsto e punito dall'art. 646 del codice penale (appropriazione indebita) che punisce con la reclusione fino a tre anni e con la multa fino ad euro 1.032 la condotta di chi, per procurare a sé o ad un altro un ingiusto profitto, si appropriava del denaro o della cosa mobile altrui di cui abbia, a qualsiasi titolo, il possesso.

La pena è aumentata se il fatto è commesso su cose possedute a titolo di deposito necessario. Tale aggravante speciale ricorre nel caso di deposito necessario previsto dall'art. 1864 dell'abrogato codice civile del 1865 consistente in quello a cui uno è costretto da qualche accidente come un incendio, una rovina, un saccheggio, un naufragio o altro avvenimento non preveduto, eventi tutti nel corso di quali il deposito si costituisce a causa della necessità contingente, senza che il soggetto abbia alcuna possibilità di libera determinazione. Il reato è procedibile solo se venga presentata una querela, ma si precede di ufficio se ricorre la circostanza del deposito necessario o quella contemplata dall'art. 11 dell'art. 61 del codice penale la quale aggrava il reato se il fatto è stato commesso con abuso di autorità, di relazioni domestiche, di relazioni d'ufficio, di prestazione d'opera, di coabitazione o di ospitalità.

Aggiungasi che in tale reato è spesso contestata anche l'aggravante di cui all'art. 6q1 n. 7 c.p. che ricorre, nei reati contro il patrimonio, allorché la condotta dell'agente ha cagionato alla persona offesa dal reato un danno patrimoniale di particolare gravità.

Giova notare che l'art. 185 del codice penale stabilisce che ogni reato obbliga alle restituzioni secondo le leggi civili e che ogni reato, il quale abbia cagionato un danno patrimoniale o non patrimoniale, obbliga al risarcimento il colpevole e le persone che a norma delle leggi civili debbono

rispondere per il fatto del medesimo. Pertanto le persone offese del reato di cui all'art. 646 c.p. possono tutelare i propri diritti civili nel processo penale, non soltanto esercitando il diritto di querela previsto dall'articolo 120 c.p., ma anche costituendosi parte civile. Invero l'art. 74 del codice di procedura penale consente l'esercizio dell'azione civile per le restituzioni e per il risarcimento del danno nel processo penale da parte del soggetto al quale il reato ha recato danno ovvero dai suoi successori universali nei confronti dell'imputato e del responsabile civile. Trattasi di un'accusa privata che affianca, spesso con maggiore incisività ed efficacia, la pubblica accusa e che può partecipare ad entrambi i giudizi di merito di primo e secondo grado.

Storicamente il reato di appropriazione indebita è stato a lungo confuso con quello di furto di cui costituiva una sottospecie e soltanto con la rivoluzione francese, con la legge del 29 settembre 1791, il predetto reato è stato disgiunto dal furto con una diversa descrizione del fatto e della pena, distinzione poi trasfusa nel codice Napoleonico del 1810 e poi successivamente delineatasi nel diritto penale contemporaneo.

La distinzione tra i due reati consiste sostanzialmente nella constatazione che nel furto manca il possesso della cosa, in quanto la predetta fattispecie disciplina e punisce l'illegittimo impossessamento. La dottrina penale è divisa sui caratteri essenziali del reato di appropriazione indebita in quanto da un canto si afferma che il reato consiste in una violazione della fiducia, che è implicita nel rapporto da cui trae origine il possesso, mentre altrimenti si afferma che il predetto reato consiste in una violazione del diritto di proprietà. Oggetto del reato sono il denaro e le cose mobili altrui tra cui rientrano anche i documenti consegnati dal proprietario. In ogni caso il necessario presupposto del reato è il possesso della cosa mobile, ma in ogni caso deve trattarsi di un possesso non congenito alla proprietà, poiché il fondamento del reato è la condotta del possessore che danneggia il proprietario.

Fondamento del predetto possesso può essere il contratto di mandato disciplinato dall'art. 1703 del codice civile per il quale una parte si obbliga a compiere uno o più atti giuridici per conto dell'altra. Invero il possesso del mandatario non è a titolo originario poiché, ai sensi dell'art. 1706 del codice civile, il mandante può rivendicare le cose mobili acquistate per suo conto dal mandatario che ha agito in nome proprio, salvi i diritti acquistati dai terzi per effetto del possesso di buona fede. In ogni caso il diritto civile non riconosce al mandatario un diritto di ritenzione sui beni affidatigli dal mandante quale garanzia dei

propri crediti. Tuttavia l'articolo 1720 del codice civile stabilisce che il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni e il successivo articolo 1721 sancisce il diritto del mandatario di soddisfarsi sui crediti pecuniari sorti dagli affari che ha concluso con precedenza sul mandante e sui creditori di questo.

La dottrina tradizionale afferma che il reato di appropriazione indebita si realizza quando il titolo illecito implica il trasferimento del solo possesso ed il possessore non adempie all'obbligo di restituire la cosa mobile altrui, opponendo un rifiuto immotivato o tenendola semplicemente come propria. Vale a dire che il reato di appropriazione indebita si realizza allorché il possessore tenga sulla cosa una condotta del tutto contraria al diritto di proprietà e pertanto l'elemento soggettivo doloso del reato consiste nella volizione e previsione della predetta condotta assolutamente incompatibile con le ragioni della proprietà.

Il predetto reato può concorrere con il reato di truffa (art. 640 c.p.) che si realizza mediante la condotta, compiuta al fine di trarne un ingiusto profitto, e consistente, mediante la commissione di artifici e di raggiri, nel trarre qualcuno in errore con altrui danno.

Infine la condotta di colui che compie il reato di appropriazione indebita può anche realizzare il ben più grave reato di riciclaggio (art. 648 - bis c.p.) il quale si realizza allorché vengano compiute operazioni che sostituiscano o trasferiscano il denaro o le cose mobili provento del primo reato o che realizzino nei loro confronti operazioni in modo da ostacolare l'identificazione della loro provenienza delittuosa. In tale caso la sanzione prevista è la reclusione da quattro a dodici anni e la multa da euro 1032 a 15.493, anche se la pena è diminuita se il denaro, i beni e le altre utilità provengono da un delitto per il quale è stabilita la pena della reclusione inferiore nel massimo a cinque anni (come nel caso previsto dall'art. 646 c.p.). Il reato è procedibile d'ufficio anche se per il reato di cui all'art. 646 c.p. non è stata presentata la querela ai sensi dell'art. 120 c.p..

- La sentenza C. Cass. n. 31192/14 in tema di omessa ottemperanza all'ordine del giudice.

In materia di appropriazione indebita e di mancata consegna, ordinata dal giudice, da parte dell'amministratore dei documenti condominiali occorre notare che la S. C. (sent. n. 31192/14 emessa dalla Seconda Sezione penale il 16.4.2014 e depositata il 16.7.2014) afferma quanto segue. "Questa Suprema Corte (Sez. 6, sentenza n. 2908 del 8.10.1987, dep. 5.3.1988, CED Cass. n. 177793), con orientamento che merita di essere condiviso e ribadito, aveva già chiarito che rien-

trano tra i provvedimenti cautelari del giudice la cui dolosa inottemperanza dà luogo a responsabilità penale tutti i provvedimenti cautelari previsti nel libro IV del codice di procedura civile, e quindi non soltanto quelli tipici, ma anche quello atipico adottato ex art. 700 c.p.c., purchè attinente in concreto alla difesa della proprietà, del possesso o del credito, poichè l'art. 388, comma secondo, c.p. costituiva (e costituisce nella sua attuale formulazione) presidio penale esclusivamente per i provvedimenti cautelari emessi nelle materie tassativamente indicate dalla norma, e non può trovare applicazione analogica (necessariamente in malam partem, e quindi non consentita in diritto penale dal principio di legalità, sancito dall'art. 25, comma secondo, della Costituzione) al di fuori di essi. È la ragione per la quale sia stata penalmente sanzionata soltanto l'inosservanza di alcuni provvedimenti cautelari (quelli in materia di proprietà, possesso e credito) appare manifesta sol che si abbia riguardo all'interesse tutelato dalla norma in esame: l'interesse tutelato dall'art. 388 c.p. non è, infatti, l'autorità in sé delle decisioni giurisdizionali, bensì l'esigenza costituzionale di effettività della giurisdizione (Sez. Un., sentenza n. 36692 del 237.9.2007, Vuocolo, CED Cass. n. 236937), di tal che la sanzione non consegue alla mera trasgressione dell'ordine del giudice, occorrendo che la condotta ostacoli l'effettiva possibilità di una sua esecuzione."

Pertanto alla luce di tale principio la sentenza afferma che "il mero rifiuto di ottemperare ai provvedimenti giudiziali previsti dall'art. 388, comma secondo, c.p., non costituisce comportamento elusivo penalmente rilevante, a meno che l'obbligo imposto non sia coattivamente eseguibile, richiedendo la sua attuazione la necessaria collaborazione dell'obbligato, proprio perché l'interesse tutelato dall'art. 388 c.p. non è l'autorità in

sé delle decisioni giurisdizionali, bensì l'esigenza costituzionale di effettività della giurisdizione. Ma., nel caso di specie, appare evidente che vi fosse necessità della collaborazione dell'imputato ai fini dell'esecuzione dell'ordine impartito dal giudice ex art. 700 c.p.c., ovvero della disposta consegna di documenti."

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 7438/2018 ha respinto il ricorso di un amministratore condominiale avverso una sentenza di condanna che lo aveva riconosciuto responsabile del reato di appropriazione indebita nei confronti di un condominio. In particolare l'amministratore lamentava la sussistenza di un ragionevole dubbio in ordine alla condotta appropriativa posto che per una parte della somma contestata aveva dato spiegazione adeguata e che per la restante l'accusa non aveva dimostrato la realizzazione della condotta illecita. La Corte di Cassazione afferma che la Corte di Appello non aveva riformato la sentenza del tribunale circa la responsabilità del condannato, ma a fronte delle giustificazioni del condannato, ha ridotto l'importo della somma contestata e riteneva comunque dimostrata la sua condotta illecita. La regola del ragionevole dubbio, di cui all'art. 533 c.p.p., non esclude che si debba pronunciare la condanna quando il dato probatorio acquisito lascia soltanto eventualità remote la cui realizzazione, non trovando riscontro nel processo, si pone al di fuori dell'ordine naturale delle cose e della normale razionalità umana. Del resto la Corte di Cassazione richiama la sentenza n. 41462/2012 che, con riferimento ad una fattispecie analoga, afferma che integra il reato di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore del condominio che, avendo ricevuto dai condomini gli importi relativi al pagamento dei contributi previdenziali relativi al portiere dello stabile, ometta di versarle all'istituto previdenziale. ♦



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



Libertà di scegliere.

www.unogas.it

TV2000 HA CAMBIATO FREQUENZA
MA NON CANALE



STIAMO
SEMPRE
SUL

CANALE

28

Se nel condominio non si vede più **TV2000**
sul solito **CANALE 28** del digitale terrestre
chiama il tuo antennista di fiducia

Per maggiori informazioni puoi scriverci a
cambiafrequenza@tv2000.it
e verrai ricontattato per assistenza

TV2000
Canale 28



Cantieri edili

Maggio 2018 seconda scadenza per l'aggiornamento di CSP e CSE

Il 15 maggio 2018 saranno dieci anni dall'entrata in vigore del d.lgs. 81/2008. Questa data rappresenta la seconda scadenza di aggiornamento per i coordinatori per la sicurezza dei cantieri edili: chi era già abilitato all'entrata in vigore del decreto (15 maggio 2008) ha obbligo di aggiornamento periodico per un totale di almeno 40 ore ogni quinquennio.

Dal 15 maggio 2018 è quindi necessario, sia per gli incarichi da CSP o CSE già conferiti che per quelli ancora da conferire, farsi rilasciare dal professionista abilitato prima del maggio 2008 copia degli attestati dei corsi, controllando che il totale delle ore di aggiornamento non sia minore di 40+40. In difetto, l'abilitazione al ruolo deve intendersi sospesa e quindi l'incarico deve essere revocato o non conferito.

Il professionista che non ha completato l'aggiornamento quinquennale di 40 ore entro la scadenza – secondo l'interpello n.17/2013 che riportiamo in stralcio – ha l'abilitazione sospesa; la sospensione gli impedisce di esercitare il ruolo, ma non gli annulla l'abilitazione, che tornerà utilizzabile al completamento delle 40 ore, documentate da uno o più attestati. La data di inizio del secondo quinquennio per le nuove 40 ore è fonte di punti di vista diversi: la Regione Toscana (quesito del 2013) ritiene che il secondo quinquennio riparta da quando il primo aggiornamento è stato completato, l'Ordine Ingegneri di Verona (parere del 2016) e moltissimi altri utilizzano come data di riferimento cinque anni dal 15 maggio 2008 o dall'abilitazione se successiva. Ad oggi non esiste un punto di vista condiviso e il legislatore non sembra avere molta voglia di definire un criterio semplicemente applicabile.

I coordinatori abilitati dopo il 15 maggio 2008, cioè con attestato di corso da 120 ore posteriore a quella data, devono dimostrare di aver assolto l'obbligo di aggiornamento quinquennale a partire dalla data di abilitazione; per cui – per esempio – un coordinatore abilitato dal febbraio 2011 deve dimostrare di essersi aggiornato entro il febbraio 2016, e dovrà ripetere l'aggiornamento di 40 ore entro febbraio 2021.

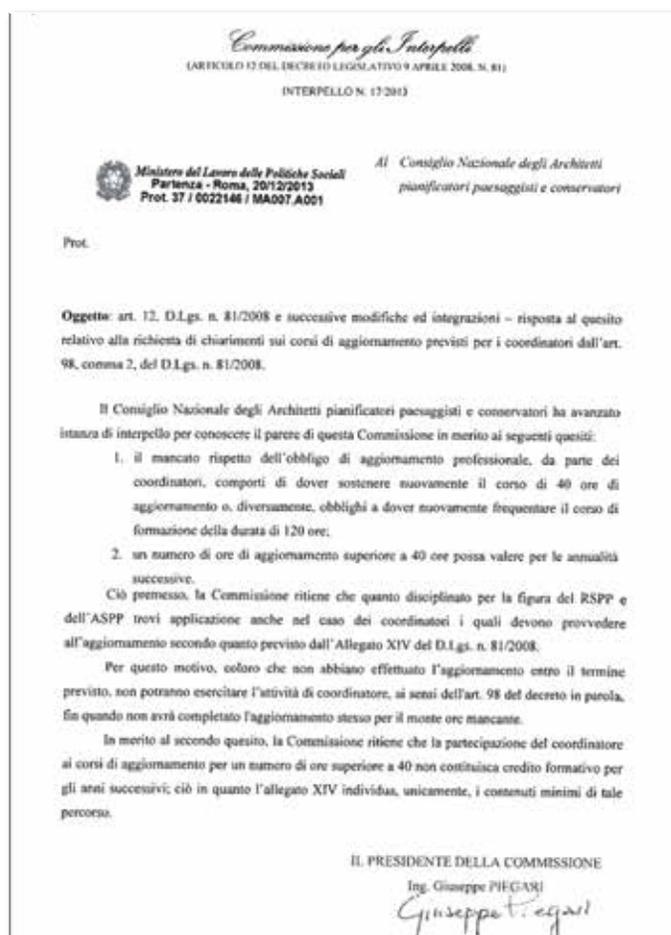
Alcuni dettagli ulteriori.

Un professionista che deve aggiornarsi per 40+40 ore entro il maggio 2018 non può produrre attestati per 42+38 ore ritenendo, con 80 ore totali, l'obbligo assolto: le 40 ore sono infatti il minimo nel quinquennio e le ore extra non valgono per il

quinquennio successivo. Anche di questo si occupa l'interpello n.17/2013.

La partecipazione a convegni e seminari, se riconosciuti da ordini e collegi di riferimento per il professionista e validamente attestata, può essere conteggiata per il 50% di monte ore di aggiornamento dei coordinatori (cioè per 20 ore su 40). Anche la formazione a distanza (f.a.d. – la formazione online, in cosiddetta modalità e-learning) è lecita, ma solo per corsi erogati nel rispetto di quanto previsto dall'allegato I dell'Accordo Stato-Regioni del 21 dicembre 2011 emanato ai sensi dell'articolo 37, comma 2; sono condizioni che devono essere rigidamente rispettate, a pena di invalidità della formazione.

Committenti e responsabili dei lavori devono fare attenzione, perché nominare o mantenere in carica un professionista con abilitazione sospesa è come non avere nominato il coordinatore per la sicurezza: quindi, nei casi in cui la figura è obbligatoria, è come compiere un reato. ♦





Come contestare le cartelle di pagamento

A) Secondo l'insegnamento della Corte di Cassazione "la cartella di pagamento svolge la funzione di portare a conoscenza dell'interessato la pretesa tributaria iscritta nei ruoli, entro un termine stabilito a pena di decadenza della pretesa tributaria, ed ha un contenuto necessariamente più ampio dell'avviso di mora, la cui notifica è prevista soltanto per il caso in cui il contribuente, reso edotto dell'imposta dovuta, non ne abbia eseguito spontaneamente il pagamento nei termini indicati dalla legge. La mancata notificazione della cartella di pagamento comporta pertanto un vizio della sequenza procedimentale dettata dalla legge, la cui rilevanza non è esclusa dalla possibilità, riconosciuta al contribuente dall'art. 19, comma terzo, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, di esercitare il proprio diritto di difesa a seguito della notificazione dell'avviso di mora, e che consente dunque al contribuente di impugnare quest'ultimo atto, deducendone la nullità per omessa notifica dell'atto presupposto o contestando, in via alternativa, la stessa pretesa tributaria azionata nei suoi confronti.

In entrambi i casi, la legittimazione passiva spetta all'ente titolare del credito tributario e non già al concessionario, al quale, se è fatto destinatario dell'impugnazione, incombe l'onere di chiamare in giudizio il predetto ente, se non vuole rispondere dell'esito della lite, non essendo il giudice tenuto a disporre d'ufficio l'integrazione del contraddittorio, in quanto non è configurabile nella specie un litisconsorzio necessario" (Cass. Sez. Unite, 25 luglio 2007, n. 16412).

La Corte di Cassazione ha, tra l'altro, in proposito avuto modo di chiarire come "in tema di disciplina della riscossione delle imposte mediante iscrizione nei ruoli, nell'ipotesi di giudizio relativo a vizi dell'atto afferenti il procedimento di notifica della cartella, non sussiste litisconsorzio necessario tra l'Amministrazione Finanziaria ed il Concessionario alla riscossione, né dal lato passivo, spettando la relativa legittimazione all'ente titolare del credito tributario con onere del concessionario, ove destinatario dell'impugnazione, di chiamare in giudizio il primo se non voglia rispondere

delle conseguenze della lite, né da quello attivo, dovendosi, peraltro, riconoscere ad entrambi il diritto all'impugnazione nei diversi gradi del processo tributario così statuendo, la S.C. ha casato la sentenza impugnata, rilevando, peraltro, che, nella specie, i vizi accertati nella decisione di primo grado in relazione alla pretesa tributaria riguardavano sia il suo fondamento iscrizione a ruolo sia il procedimento notificatorio della cartella, sicché erroneamente era stata esclusa la legittimazione dell'Amministrazione Finanziaria alla sua impugnazione" (Cass. n. 9762 del 2014).

Nella specie la società contribuente con l'impugnazione "dell'iscrizione a ruolo e dell'intimazione di pagamento" si doleva, anzitutto, dell'inesistenza del credito dell'Amministrazione Finanziaria, dell'illegittimità della procedura di riscossione per la mancata notifica dell'atto presupposto, la cartella di pagamento, della decadenza dell'azione di riscossione, della prescrizione del presunto credito (in tal senso, correttamente, si è pronunciata la Corte di Cassazione – Sez. Tributaria Civile – con la sentenza n. 27776 depositata il 22/11/2017).

B) Rimeditando la posizione espressa in passato dal TAR Lazio, (cfr. Sez. III, 29.01.2016 n. 1338), il TAR Lazio con la sentenza n. 11015 del 21 aprile 2017 ritiene, in primo luogo, di dover riconoscere al ricorrente un interesse diretto, concreto ed attuale all'accesso alle cartelle esattoriali, attribuito, in verità, al contribuente anche in via legislativa, mediante la previsione degli obblighi del concessionario per la riscossione.

L'art. 26 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, in tema di riscossione delle imposte sul reddito, stabilisce, in particolare, che "il concessionario deve conservare per cinque anni la matrice o la copia della cartella con la relazione dell'avvenuta notificazione o l'avviso del ricevimento ed ha l'obbligo di farne esibizione su richiesta del contribuente o dell'amministrazione", effettuando, così, direttamente la valutazione sulla sussistenza dell'interesse all'esibizione.

Deve essere parimenti affermata anche la legittimazione passiva di Equitalia S.p.A. atteso che la predetta società gestisce, in regime di concessione, il servizio pubblico di riscossione e, perciò, è tenuta a garantire l'accesso a fronte dell'interesse del privato di verificare eventuali illegittimità nell'azione di riscossione.

Deve, poi, aggiungersi che la richiesta del contribuente non può mai essere valutata sotto il profilo della meritevolezza soggettiva da parte del concessionario, obbligato ex lege alla custodia ed all'esibizione, senza che allo stesso residui alcun

marginale di scelta (e lo stesso discorso vale oggi per l'Agenzia delle Entrate – Riscossione, che ha sostituito Equitalia).

Né vi è equipollenza, attesa la diversità ontologica di forma e contenuto, tra la produzione degli estratti del ruolo e la cartella di pagamento (cfr. C.d.S., Sez. IV, n. 2834 del 9.6.2015; n. 02422/2014) che costituisce "ex se ...strumento utile alla tutela giurisdizionale delle ragioni della ricorrente", così che "la concessionaria non ha ... alcuna legittimazione a sindacare le scelte difensive eventualmente operate dal privato" (Cons. Stato Sez. IV, 30 novembre 2009, n. 7486).

È stato sottolineato (cfr. C.d.S., Sez. IV, 31.3.2015 n. 1705; TAR Campania, Napoli, Sez. VI, 4.02.2016 n. 629) che "le amministrazioni agiscono in via procedimentalizzata e hanno l'onere di conservare copia degli atti inoltrati al privato, che potrebbe non esserne più in possesso per svariate ragioni (disordine, perdita del documento, malconservazione, trasloco, furto etc)...", ma che il privato "non può essere mutilato nella propria difesa, a cagione di tale accadimento: ritrae dallo stesso una "sanzione" endemica (paga, infatti, il rilascio della copia) ma ha il diritto comunque ad ottenere copia per difendersi (arg, anche ex Cass. civ. Sez. VI - 5, Ord., 30-07-2013, n. 18252 in punto di necessità per le Amministrazioni di "provare" ciò che hanno comunicato al privato)".

In ultimo, preme, peraltro, precisare che il TAR Lazio, con la succitata sentenza, ha avuto modo di soffermarsi diffusamente sulla circostanza afferente il mancato possesso delle cartelle, addotta da Equitalia, la quale nel giudizio, a differenza di giudizi precedenti, trova anche supporto in una "certificazione" all'uopo prodotta, sicuramente atta a rivelare chiare ed inequivoche difficoltà oggettive per la parte resistente ad adeguarsi al dictum del giudice.

Tale circostanza, però, proprio in quanto il "mancato possesso" opposto da Equitalia può essere configurato esclusivamente in termini di effetto e/o risultato di una mera "scelta aziendale della società" (come rilevato in precedenti pronunce cfr., tra le altre, TAR Lazio, Sez. II bis, n. 8948 del 2016), assunta, tra l'altro, in distonia con le prescrizioni di legge, non può che condurre a sollecitare la pronta attivazione della resistente ad organizzare o, meglio, ad espletare la sua gestione del servizio in stretta aderenza con le disposizioni normative su indicate, istituendo, ad esempio, un apposito ufficio o, ancora, incaricando suoi addetti al precipuo fine di rendere possibile e, dunque, consentire l'accesso agli atti richiesti, per non compromettere il diritto di difesa del contribuente. ♦

La motivazione degli avvisi di accertamento catastali

L'indirizzo della Corte di Cassazione sulla motivazione degli atti di classamento ed attribuzione di rendita catastale conseguenti a procedura Docfa è andato consolidandosi, nel senso che: "qualora l'attribuzione della rendita catastale avvenga a seguito della procedura disciplinata dall'art. 2 del D. L. n. 16 del 1993, convertito in L. n. 75 del 1993, e dal D. M. n. 701 del 1994 (cd. procedura DOCFA), l'obbligo di motivazione dell'avviso di classamento è soddisfatto con la mera indicazione dei dati oggettivi e della classe attribuita solo se gli elementi di fatto indicati dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e l'eventuale discrasia tra rendita proposta e rendita attribuita derivi da una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati".

Dove, in caso contrario, e cioè nell'ipotesi in cui la discrasia non derivi dalla stima del bene ma dalla divergente valutazione degli elementi di fatto indicati dal contribuente "la motivazione dovrà essere più approfondita e specificare le differenze riscontrate sia per consentire il pieno esercizio del diritto di difesa del contribuente sia per delimitare l'oggetto dell'eventuale contenzioso" (da ultimo, Cass. ord. 12497/16 e Cassazione – Sez. Tributaria – sentenza n. 977, depositata il 17/01/2018).

Si tratta di orientamento che si pone in linea con quanto stabilito da Cass. 23237/14, la quale (richiamando Cass. ord. 3394/14) ha affermato che: "in ipotesi di classamento di un fabbricato mediante la procedura Docfa, l'atto con cui l'amministrazione disattende le indicazioni date dal contribuente deve contenere un'adeguata ancorché sommaria motivazione, che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria, affermando, appunto, che l'Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene adeguato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Dofca viene disattesa".

Nel farsi carico di alcune precedenti pronunce in materia, Cass. 23237/14 cit. ha rilevato come il principio così da essa accolto "contrasta solo in apparenza con la giurisprudenza citata dalla ricorrente (cfr., da ultimo, Cass. n. 2268 del 2014) secondo cui, in ipotesi d'attribuzione della rendita catastale a seguito della procedura Docfa, l'obbligo di motivazione è soddisfatto con l'indicazione dei dati oggettivi e della classe, trattandosi di elementi conosciuti o comunque facilmente conoscibili per il contribuente e tenuto conto della struttura fortemente partecipativa dell'atto". Quest'ultimo

indirizzo deve trovare applicazione solo nel caso in cui "gli elementi di fatto indicati nella dichiarazione presentata dal contribuente non siano stati disattesi dall'Ufficio e risultino, perciò, immutati, di tal che la discrasia tra la rendita proposta e la rendita attribuita sia la risultante di una valutazione tecnica sul valore economico dei beni classati: in tal caso, risulta evidente come la presenza e la adeguatezza della motivazione rilevino, non già ai fini della legittimità dell'atto, ma della concreta attendibilità del giudizio espresso".

Diversamente deve, però, avvenire allorquando "la rendita proposta con la Dofca non venga accettata in ragione di ravvisate differenze relative a taluno degli elementi di fatto indicati dal contribuente"; ipotesi in cui "l'Ufficio dovrà, appunto, specificarle, sia per consentire al contribuente di approntare agevolmente le consequenziali difese, che per delimitare, in riferimento a dette ragioni, l'oggetto dell'eventuale successivo contenzioso, essendo precluso all'Ufficio di addurre, in giudizio, cause diverse rispetto a quelle enunciate; principio questo che si pone in consonanza con la più recente giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 9626 del 2012; ord. 19814 del 2012; n. 21532 del 2013; n. 17335 del 2014; n. 16887 del 2014), che, in tema di motivazione degli atti di modifica del classamento, ha, appunto, affermato che è necessaria l'enunciazione delle relative ragioni per consentire al contribuente il pieno svolgimento del suo diritto di difesa e per circoscrivere l'ambito dell'eventuale futuro giudizio".

Orbene, come si evince dal su riportato orientamento di legittimità, questo livello di motivazione non può ritenersi sufficiente quando gli avvisi di accertamento disattendono la proposta variazione in categoria A2 proprio sulla base di una divergente valutazione degli "elementi di fatto" adottati dai contribuenti con procedura Docfa, e costituiti dall'asserito deterioramento degli immobili; dalla mancanza in essi delle caratteristiche tipologiche di lusso e, comunque, legittimanti il classamento di signorilità A1; dalla sopravvenuta diversa distribuzione degli spazi interni.

L'ufficio deve sempre dare compiutamente conto dei motivi per cui esso ritiene di disattendere gli elementi di fatto adottati dai contribuenti a sostegno del passaggio da A1 ad A2; e tale onere di compiuta motivazione non viene meno per il solo fatto che la divergenza fattuale così ravvisata determini il ripristino della classificazione originaria. ♦

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

VERY
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDominio

FAM 3

 **europ**
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIO LEGALE

 **PER INFO**
800 035452


ANACI ITALIA SERVIZI



di Maurizio Villani
Avvocato Tributario in Lecce

La Corte di Cassazione – Sezione Seconda Penale -, con l'interessante ed importante sentenza n. 51446 depositata in cancelleria il 10 novembre 2017, ha stabilito il principio che non si può procedere al sequestro dei dati informatici qualora il commercialista opponga per iscritto il segreto professionale.

La più recente giurisprudenza della Corte di Cassazione (Sez. Unite, n. 40963 del 20/07/2017 - dep. 07/09/2017, Andreucci, Rv. 27049701), dopo aver ricordato che "secondo il rapporto esplicativo adottato dal Comitato dei Ministri del Consiglio d'Europa il termine "sequestrare" in base alla convenzione «significa prendere il mezzo fisico sul quale i dati o le informazioni sono registrati oppure fare e trattenere una copia di tali dati o informazioni», ha precisato che l'art. 258 c.p.p., che riguarda espressamente i documenti, non può trovare applicazione rispetto ad un apparato informativo o ad una copia immagine, intesa quale clone identico all'originale di un documento informatico, mentre tale disposizione può essere considerata quando il dato informatico sia riconducibile entro la nozione di atto o documento, nel qual caso valgono le conclusioni cui è

pervenuta la sentenza Tchmil (secondo cui, una volta restituita la cosa sequestrata, la richiesta di riesame, del sequestro, o l'eventuale ricorso per cassazione contro la decisione del tribunale del riesame è inammissibile per sopravvenuta carenza di interesse, che non è configurabile neanche qualora l'autorità giudiziaria disponga, all'atto della restituzione, l'estrazione di copia degli atti o documenti sequestrati, dal momento che il relativo provvedimento è autonomo rispetto al decreto di sequestro, né è soggetto ad alcuna forma di gravame, stante il principio di tassatività delle impugnazioni; Sez. Unite, n. 18253 del 24/04/2008 - dep. 07/05/2008, Tchmil, Rv. 23939701).

Le Sezioni Unite della Corte di Cassazione, tuttavia, hanno sottolineato come questa ultima decisione non si sia preoccupata di considerare l'ipotesi in cui il documento, sia esso informatico o di altro tipo, «trasferisca il proprio valore anche sulla copia», venendo così in gioco l'interesse alla «disponibilità esclusiva del "patrimonio informativo"», poiché esso non verrebbe meno con la mera restituzione fisica di quanto oggetto di sequestro.

In questi casi, nonostante la restituzione del sup-



Diritto Penale Tributario

Sequestro di documenti e segreto professionale



porto sul quale il dato è contenuto, permane comunque un interesse all'impugnazione del provvedimento ablativo per la verifica della sussistenza dei presupposti applicativi; "deve tuttavia trattarsi di un interesse concreto ed attuale, specifico ed oggettivamente valutabile sulla base di elementi univocamente indicativi della lesione di interessi primari conseguenti alla indisponibilità delle informazioni contenute nel documento, la cui sussistenza andrà dimostrata, non potendosi ritenere sufficienti allo scopo generiche allegazioni".

Alcuni giudici di merito hanno nella sostanza condiviso il precedente orientamento della Corte di Cassazione (Sez. 6, n. 24617 del 24/02/2015 - dep. 10/06/2015, Rizzo, Rv. 26409301), secondo cui costituisce sequestro probatorio l'acquisizione, mediante estrazione di copia informatica o riproduzione su supporto cartaceo, dei dati contenuti in un archivio visionato nel corso di una perquisizione legittimamente eseguita ai sensi dell'art. 247 c.p.p., quando il trattenimento della copia determina la sottrazione all'interessato dell'esclusiva disponibilità dell'informazione e incide sul diritto alla riservatezza o al segreto.

Ciò posto, occorre verificare se la persistente disponibilità in capo al titolare degli originali dei documenti e dei dati informatici di cui è stata acquisita copia comporti una perdita autonomamente valutabile sotto il profilo della lesione dell'interesse primario all'esclusiva utilizzabilità delle informazioni negli stessi contenute, tale da fare ritenere l'operazione di copia effettuata un vero e proprio sequestro di informazione, autonomamente apprezzabile e idonea, di conseguenza, a legittimare la presentazione di un'impugnazione avverso il relativo provvedimento.

Questa indagine, come detto, ha ad oggetto l'esistenza di interesse, concreto, attuale, specifico ed oggettivamente valutabile, a preservare l'esclusiva disponibilità del patrimonio informativo.

La verifica di questo interesse impone di riconoscere all'istante la possibilità di impugnare al fine di dimostrare in sede di riesame l'esistenza dei presupposti legittimanti la sussistenza di un suo diritto alla disponibilità esclusiva del patrimonio informativo estratto in copia.

Giova aggiungere, da ultimo, che l'attuale disposto dell'art. 256 c.p.p., nel testo introdotto dall'art. 8 Legge n. 48/2008 ed applicabile anche agli esperti contabili, ai sensi del combinato disposto degli artt. 200 c.p.p. e 5 d. Lgs. 28.6.2005 n. 139, ha superato i limiti in precedenza esistenti in tema di opposizione del segreto professionale, prevedendo una tutela di carattere simmetrico rispetto a quella contemplata per la testimonianza; questa nuova disciplina stabilisce che nel caso in cui sorga la necessità di acquisire atti, documenti, dati, informazioni e programmi informatici l'autorità giudiziaria ha l'onere di rivolgere una richiesta di consegna attraverso un decreto di esibizione, in virtù del quale sussiste un obbligo di rimessa immediata della cosa domandata, a meno che il soggetto destinatario della richiesta non dichiari per iscritto che il bene di cui si pretende l'esibizione è oggetto di segreto professionale.

La formale opposizione del segreto professionale, se sollevata in ragione della correlazione della disponibilità dei beni sequestrati o estratti in copia con un mandato professionale in precedenza conferito, è idonea a impedire all'autorità giudiziaria di procedere al sequestro del bene richiesto in consegna, salvi gli accertamenti previsti dall'art. 256, comma 2, c.p.p.. ♦

PROSIEL ROADTOUR 2018

#prosielroadtour2018

my SMART
HOME



SICUREZZA A PORTATA DI "TOUCH"

Hai già scaricato la nuova app del Libretto Elettrico Prosiel?



LIBRETTO



App Store Google play Windows store

Ora gli installatori possono compilare il Libretto direttamente sul proprio smartphone o tablet, per una casa sicura e a norma, a portata di "touch"! Scopri come sul sito Prosiel www.prosiel.it.

PROSIEL ROADTOUR 2018

CAGLIARI MODENA
TORINO BRINDISI
FERMO ROMA
NAPOLI L'AQUILA
VICENZA R.CALABRIA
CATANIA

Trova l'appuntamento
più vicino alla tua città
su www.prosiel.it/press/eventi

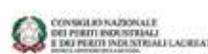
ARCHITETTURA DIGITALE

Prosiel porta in tutta Italia l'architettura digitale:
tra Internet of Things, domotica e Tv del futuro il
comfort diventa un'esigenza.



www.prosiel.it | [facebook/prosiel](https://facebook.com/prosiel)

Prosiel
SICUREZZA E INNOVAZIONE ELETTRICA



con la partecipazione di:





di Marco Lombardozzi
Presidente ANACI Bolzano



Riqualficazione energetica e urbanisatica grazie al progetto Sinfonia

Visita di una delegazione ANACI Bolzano ai cantieri



Sinfonia è un progetto co-finanziato dall'Unione Europea che conta 25 partner in tutta Europa e Bolzano è una delle due città pilota del progetto, l'altra è Innsbruck.

Il progetto vedrà realizzati interventi articolati su tre filoni principali: il risanamento energetico degli edifici di edilizia sociale, l'efficientamento del sistema di teleriscaldamento e l'installazione di smart points e Totem/Smart Points in grado di offrire una serie di servizi ai cittadini.

Il Comune di Bolzano e l'Istituto per l'Edilizia Sociale (IPES) hanno dato inizio ai lavori di ristrutturazione di cinque complessi residenziali, tre di proprietà IPES e due di proprietà del Comune per un totale di circa 30.860 m² e 345 alloggi sociali. Si tratta di un intervento di ristrutturazione particolarmente innovativo che punta al contenimento dei consumi energetici ed al miglioramento del comfort abitativo.

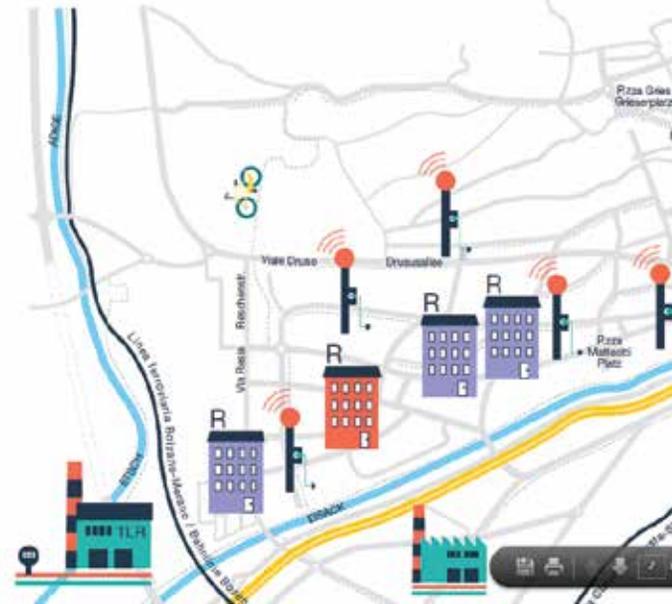
Da sottolineare, come ha auto modo di affermare lo stesso sindaco di Bolzano, Renzo Caramaschi, che: "Non si tratta di una semplice riqualficazione, ma

della concreta applicazione in cantiere di elementi di innovazione e ricerca tecnologica d'avanguardia. E' un grande passo verso il risparmio e il benessere abitativo, ma anche un grande investimento per le nostre imprese che potranno esportare la loro esperienza ed offrire così opportunità di lavoro anche ai cittadini di Bolzanino".

Si tratta di un investimento importante, certo, ma dal punto di vista energetico queste case, attualmente classificate come Casa Clima G, a lavori ultimati, avranno la certificazione Casa Clima A oltre ad un aspetto completamente diverso e molto più moderno così che la qualità della vita di chi abita in questi alloggi aumenterà in maniera importante. Uno degli obiettivi del progetto Sinfonia è anche quello di ridurre il fabbisogno di energia primaria del 40-50% aumentando del 20% la quota di utilizzo di calore ed energia elettrica prodotta da fonti rinnovabili e tra gli interventi previsti ci sono anche il rifacimento dell'involucro esterno, l'installazione di impianti da fonti di energia rinnovabile per l'approvvigionamento dell'edificio, la

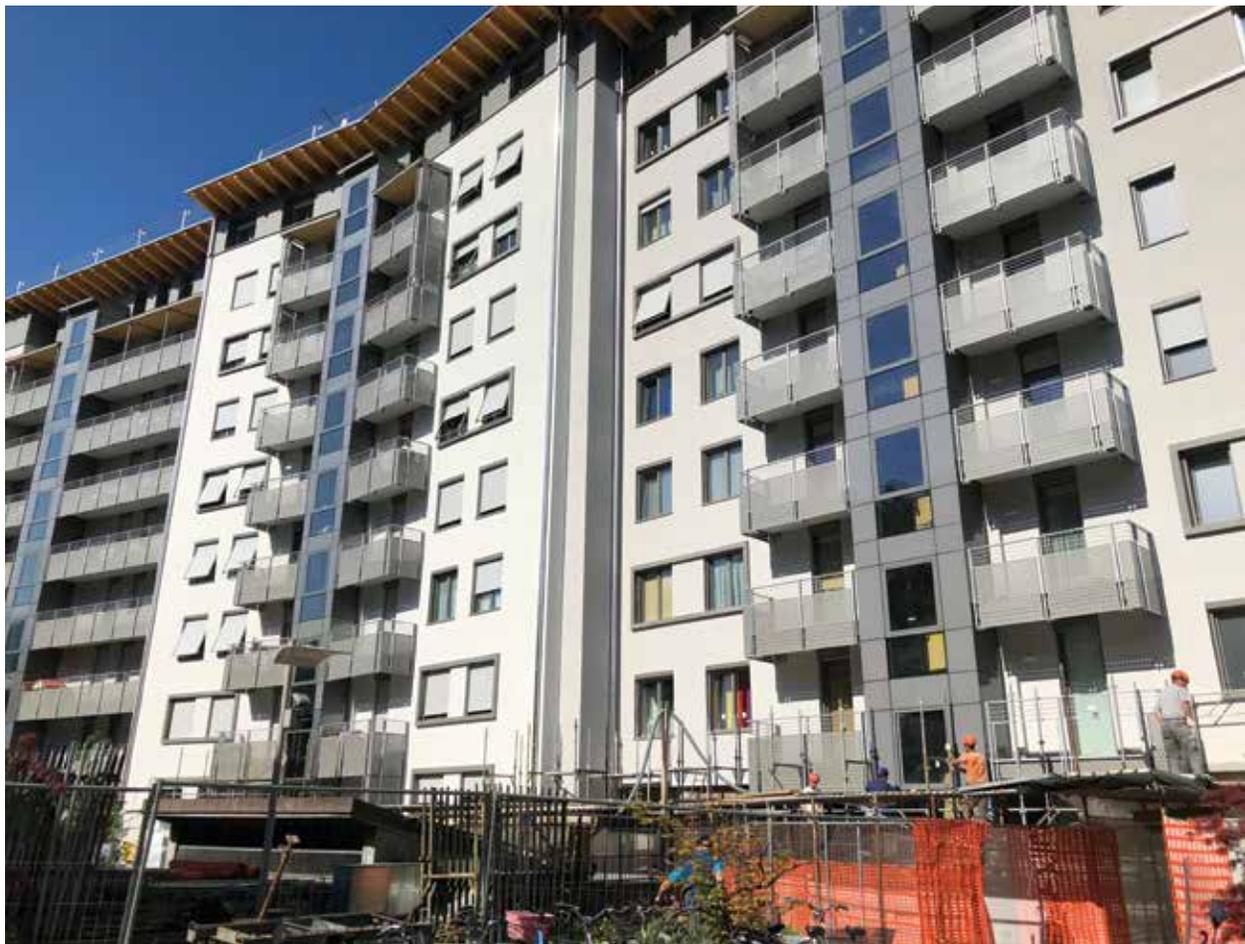
sostituzione dei serramenti e la realizzazione di un sistema di ventilazione meccanica controllata. L'energia, quindi, è il denominatore comune di tutte le azioni in programma e gli interventi in particolare riguardano il risanamento energetico nell'edilizia sociale, la produzione e la distribuzione di calore, le tecnologie intelligenti per monitorare l'ambiente ed il fabbisogno energetico della popolazione; il progetto prevede che vengano testate soluzioni innovative ed il modello sviluppato nei due capoluoghi, Bolzano ed Innsbruck, potrà essere quindi replicato da altri centri europei; in particolare cinque città hanno già scelto di intraprendere questo percorso una volta concluso il progetto Sinfony, ovvero Borås in Svezia, Siviglia in Spagna, La Rochelle in Francia e Paphos a Cipro, Rosenheim in Germania.

Il 20 aprile è stato possibile, per una delegazione della Sezione ANACI di Bolzano, accedere con una visita guidata ad uno dei cantieri del progetto Sinfony, un edificio degli anni settanta oggetto di un profondo intervento di riqualificazione energetica oltre che di rinnovamento dal punto di vista estetico; durante la presentazione da parte dei progettisti prima e durante la visita guidata incantieri poi è stato possibile toccare con mano l'importan-



za dello sfruttamento del bonus cubatura che ha consentito la realizzazione di dieci nuovi alloggi, unitamente alla possibilità di toccare con mano ciò che oggi è possibile realizzare grazie alla tecnologia disponibile.

Una finestra aperta su un futuro di riqualificazione energetica del patrimonio immobiliare che ormai è





IPES
CONSORZIO DI EDILIZIONE SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

Risanamento energetico
 Via Brescia 1.3.5 Via Cagliari 10.10A

Nuovo manto di copertura del fabbricato

...Riparto: Piantonieri/Robbioni - Via S. Ag. 10.10A/Bolzano

IPES
CONSORZIO DI EDILIZIONE SOCIALE DELLA PROVINCIA AUTONOMA DI BOLZANO

Risanamento energetico
 Via Brescia 1.3.5 Via Cagliari 10.10A

Sostituzione finestre e portafinestra

Caratteristiche intervento

- 180 finestre ad una ante
- 180 finestre a due ante
- 244 portafinestra
- Cerchi in c.a.p. prefabbricati

Obiettivi

- Sostituzione del serramentista
- Isolamento del perimetro termico
- Sottostanzione insonora

alle porte e che non può ulteriormente essere rimandato complici anche gli incentivi statali e, nel caso della Provincia Autonoma di Bolzano, locali messi a disposizione per ridurre i consumi energetici da fonti non rinnovabili, implementare la produzione di energia da fonti rinnovabili e migliorare la qualità della vita nostra e dei nostri figli. ♦



L'orgoglio di essere ANACI

L'amministratore ANACI: un professionista in continuo aggiornamento

L' "Orgoglio di essere ANACI" è il progetto che ANACI Italia Servizi s.r.l. ha lanciato per l'anno 2018: un tour di incontri su tutto il territorio nazionale per incontrare le Provinciali, promuovere il valore dell'associazione e presentare i prodotti messi a disposizione di tutti gli associati ANACI. L'Associazione, da sempre, è impegnata nella formazione dei propri iscritti, grazie a numerosi incontri formativi organizzati mensilmente in ogni sede provinciale. La professione di amministratore di condominio richiede, infatti, competenze sempre più specifiche ma anche strumenti di qualità attraverso i quali poter migliorare l'organizzazione del proprio studio e ottimizzare tempi e costi di gestione. Proprio per questo ANACI Italia Servizi s.r.l., azienda interamente controllata da ANACI, offre una serie di prodotti e servizi utili per l'amministratore che vuole lavorare in qualità, garantendo competenza e alta professionalità ai propri condomini. L'amministratore Anaci è un professionista in continuo aggiornamento: durante l'anno ha l'obbligo di frequentare corsi di formazione (DM140) organizzati dall'Associazione per conseguire i 28 crediti annuali previsti dallo Statuto; ha, inoltre, l'obiettivo di acquisire capacità e competenze professionali indispensabili alla gestione dello studio e allo svolgimento ottimale della propria attività, nonché sceglie di certificarsi UNI 10801:2016 per dare un ulteriore valore aggiunto alla sua figura (tale certificazione è già stata resa obbligatoria a tutti gli attuali e futuri dirigenti).

Essere un associato ANACI consente di beneficiare di una serie di vantaggi, compresi nella tessera:

- **RC Professionale: massimale attività ordinaria euro 1.000.000,00 per amministratore, sinistro, anno; massimale lavori straordinari euro 500.000,00 per amministratore, sinistro, anno.**
- **Tutela legale: Massimale 16.000,00 euro per sinistro illimitato per anno**
- **Fondo Salute: Attraverso una rete sanitaria composta da oltre 3.000 strutture sanitarie e medici dentisti abbattendo i tempi di attesa per gli esami medici.**
- **N.1 seduta di detartrasi gratuita all' anno.**
- **Intermediario fiscale gratuito per l'invio dei 770 – C.U. – Spese Edilizie**
- **Formazione professionale e gratuita**
- **Assistenza e supporto da parte della Sede Nazionale**

- **Comunicazioni e aggiornamenti da parte del Centro Studi Nazionale in materia immobiliare - condominiale**
- **Agevolazioni con i Fornitori Partner dell'Associazione**
- **Rivista Nazionale Anaci "Amministrare Immobili"**

Ma i vantaggi comprendono anche ai prodotti ANACI Italia Servizi s.r.l. messi a disposizione dell'associato grazie alla collaborazione con partner di eccellenza. Oggi il Condominio svolge il ruolo di sostituto d' imposta e l'amministratore, in quanto responsabile, è tenuto ad inviare telematicamente i 770, C.U. e spese edilizie all'Agenzia delle Entrate. Da oggi questi adempimenti possono essere svolti direttamente dall' amministratore diventando intermediario e utilizzando il gestionale messo a disposizione gratuitamente dal CAF ANACI. Aderendo al CAF ANACI:

- **si avrà a disposizione un'unica area riservata con le proprie credenziali d'accesso dalla quale si potrà operare in totale autonomia;**
- **non si dovrà più sostenere il costo del commercialista**
- **non si avranno più responsabilità poiché il CAF segnalerà eventuali errori**







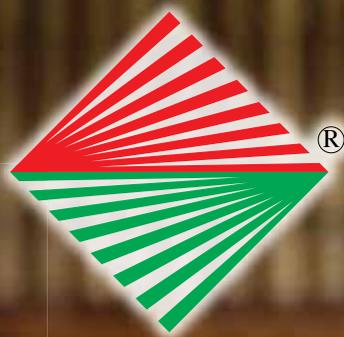
Oltre gli invii telematici è, inoltre, possibile aprire una vera e propria sede CAF erogando una serie di servizi:

730 - Dichiarazioni Redditi dipendenti e pensionati; IMU e TASI, CUD, Unico PF, F24, ISEE, locazioni, ecc...

Doppia Tutela ANACI è, invece, un prodotto riservato all'associato ANACI, composto da una polizza TUTELA LEGALE e da un servizio PRIVACY del Condominio: ogni condominio potrà contare sul rimborso delle spese legali sostenute per attività giudiziali e stragiudiziali. Di recente la DTA è diventata Plus per comprendere nuove integrazioni dedicate agli associati; tra le più importanti troviamo il rimborso spese per l'attività dell'amministratore in supporto al legale, in fase di recupero spese condominiali e fino a un limite di euro 500,00 per ogni decreto ingiuntivo emesso. Il servizio Privacy del Condominio, invece, è utilizzabile tramite piattaforma web ed è volto ad allineare i Condomini alle nuove normative privacy, in vista anche – e soprattutto – dei cambiamenti che il nuovo Regolamento Europeo apporterà alla materia a partire dal 25 maggio 2018.

Poggetto di tutela sanitaria fortemente voluto da ANACI e realizzato da Mutua MBA, FONDO SALUTE ANACI ha come principale obiettivo la tutela della salute degli aderenti all'associazione: attraverso una rete sanitaria composta da oltre 3.000 strutture sanitarie e medici dentisti, Coopsalute eroga servizi di assistenza per oltre 350.000 assistiti lavorando più di 100.000 pratiche annue, abbattendo i tempi di attesa per gli esami medici. I tanti prodotti e servizi di ANACI Italia Servizi s.r.l. sono utili "strumenti" a disposizione dell'associato ANACI per migliorare le proprie performance lavorative in termini sia di efficienza che di qualità del proprio operato ma anche di vantaggi economici concreti...ecco perché si è orgogliosi di ESSERE ANACI! ♦





ANACI



LA NUOVA BIBLIOTECA

■ La Dispensa ANACI

V001_2016_La Dispensa ANACI

■ Strumenti operativi ANACI



S001_2017_Strumenti Operativi ANACI Statuto



S021_2017_Strumenti Operativi ANACI Codici ANACI



V001_2018_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

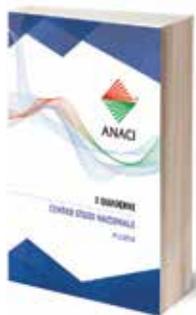


V001_2018_Casi e Questioni in tema di Condominio

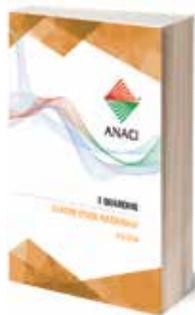
■ Gli approfondimenti del CSN

■ Casi e Questioni

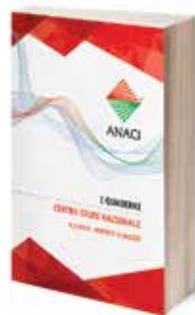
■ I Quaderni del CSN



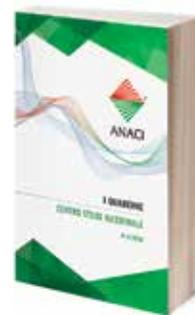
CSN001_2016_I Quaderni del CSN



CSN002_2016_I Quaderni del CSN



CSN003_2017_I Quaderni del CSN



CSN004_2017_I Quaderni del CSN



Rassegna stampa ANACI

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

data> 24 aprile 2018

LA NUOVA
Giornale Sardegna

SICUREZZA

Incidenti domestici nei condomini, l'appello dell'Anaci

▶ OLBIA

Emergenza sicurezza nei condomini e i recenti episodi di cronaca hanno riportato il problema all'attenzione dell'opinione pubblica anche a Olbia, sulla sicurezza nei condomini. «I dati degli incidenti domestici ogni anno sono impressionanti - sottolinea l'Anaci, l'associazione che riunisce gli amministratori condominiali e immobiliari - si verificano oltre 30.000 incidenti domestici di cui oltre 6000 di origine elettrica. Per questo l'Anaci da sempre richiama l'attenzione sul tema della sicurezza complessiva degli edifici: da quella anti-

smica, all'impiantistica elettrica, idraulica, antincendio, ascensori, formando i propri associati e sensibilizzando le autorità.

Il presidente provinciale Anaci di Olbia-Tempio, Roberta Porcheddu, ricorda che «sono proprio gli amministratori i primi protagonisti impegnati a promuovere una cultura diffusa della sicurezza nei cittadini che dovranno sempre più diventare attori protagonisti di questo nuovo percorso».

Per questo motivo gli amministratori Anaci seguono periodici incontri formativi proprio sul tema della sicurezza del condominio e degli impianti al



Roberta Porcheddu presidente provinciale dell'Anaci di Olbia-Tempio interviene sul fronte della sicurezza e del pericolo di incidenti domestici nei condomini

fine di tutelare il patrimonio immobiliare dei propri amministratori e soprattutto l'incolumità delle persone. Roberta

Porcheddu ricorda ancora «come sia importante eseguire i controlli periodici di legge, come la certificazione della mes-

sa a terra condominiale o le verifiche dei cancelli carrai. La corretta esecuzione di queste verifiche è fondamentale per prevenire eventuali incidenti e segnalare situazioni di rischio». «Aspetto fondamentale - prosegue - è affidare lavori e manutenzioni ad aziende qualificate e in grado di certificare i propri interventi». L'Anaci oltre ad avere stipulato protocolli di intesa con gli ordini professionali tecnici è da sempre a disposizione delle autorità per un reciproco scambio di informazioni sullo stato degli edifici. Per finire Roberta Porcheddu invita i condomini a verificare che il proprio edificio sia in regola con le normative e che tutti gli impianti siano a norma e in possesso delle certificazioni e delle verifiche periodiche.

data> 9 aprile 2018

LECCO NEWS LC

ANACI, A MALGRATE WORKSHOP CON IL CONSIGLIERE PIAZZA

09/04/2018



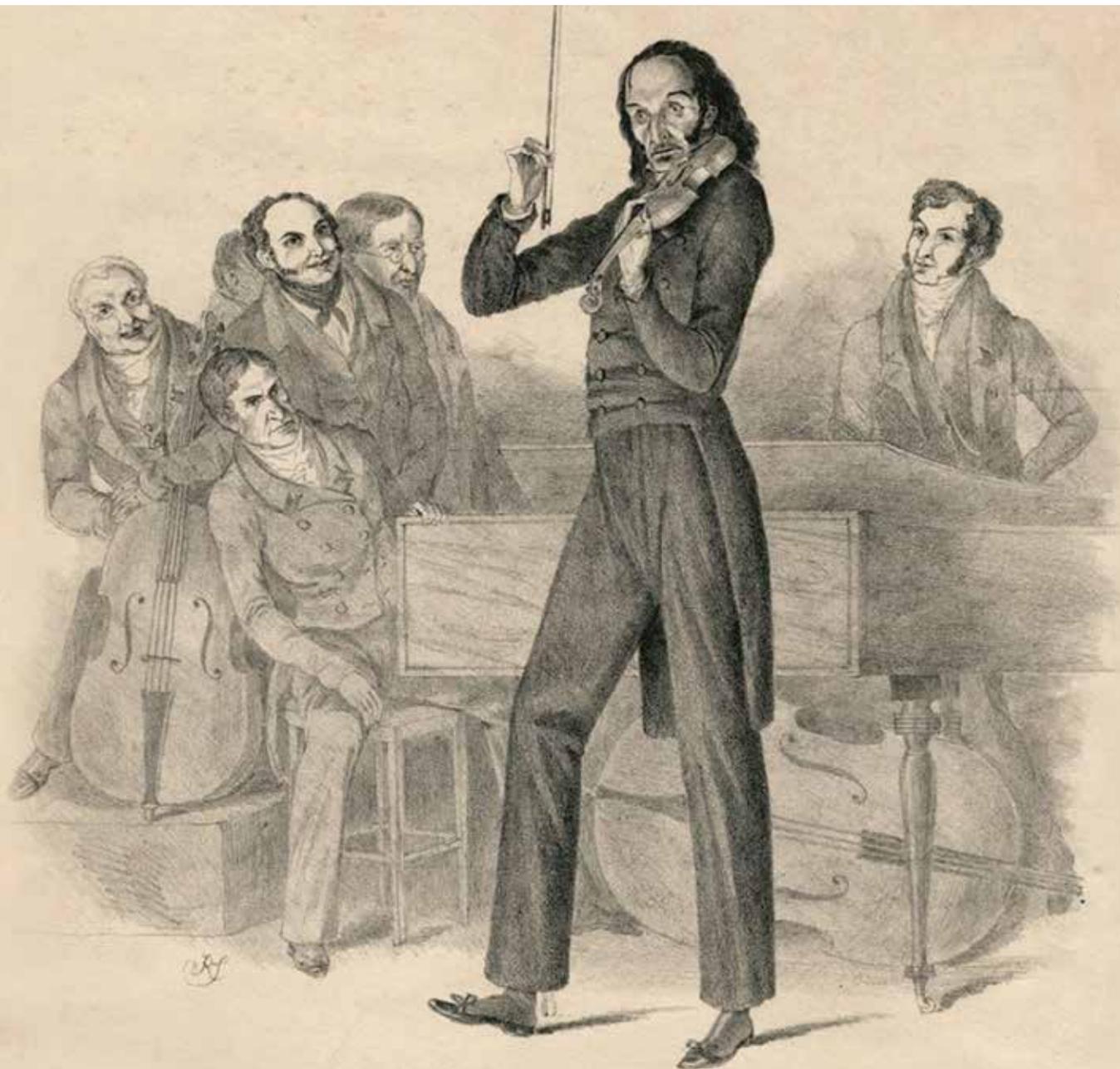
MALGRATE - "L'orgoglio di essere ANACI": questo il titolo del workshop organizzato a Villa Giulia e a cui hanno partecipato un'ottantina tra gli iscritti alla provinciale lecchese della più importante associazione nazionale di amministratori condominiali.

"Un titolo che ben fotografa la consapevolezza che ci appartiene" ha sottolineato il presidente lecchese, **Marco Bandini**. "Siamo orgogliosi di essere parte di questa associazione che si distingue, a livello nazionale, nel nostro settore, per l'impegno nella formazione e nell'aggiornamento costante dei suoi iscritti, oltre che per i numerosi e qualificati servizi che mette a disposizione di chi svolge questa professione. Una professione che si evolve costantemente, parallelamente ai cambiamenti della società, e che occupa un ruolo centrale di natura economica e sociale".

A prendere parte all'evento, anche il neo-riletto consigliere regionale **Mauro Piazza**: "Già nei mesi scorsi, durante la campagna elettorale, ho avuto modo di registrare significative sintonie con ANACI Lecco e apprezzarne il ruolo anche sociale che l'Amministratore condominiale è chiamato a svolgere in un contesto complesso come è il condominio. In questa nuova legislatura ci troveremo ad affrontare la riscrittura della Legge sul Governo del Territorio. L'apporto, in termini propositivi, che ANACI saprà fornirci, a livello provinciale e regionale, su una partita così delicata e strategica, che tocca da vicino il futuro dei nostri paesi e delle nostre città, sarà fondamentale. Anche perché solo un amministratore condominiale può farsi promotore di quelle soluzioni indirizzate a rigenerare il tessuto urbano in termini di eco-sostenibilità e risparmio energetico".



ANACI



MIGLIORIAMOCI!

***“Se non studio un giorno me ne accorgo io,
se non studio due giorni se ne accorge il pubblico.”***

Niccolò Paganini

visita anaci.it

Rassegna stampa ANACI

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



data> 23 aprile 2018

MILANOTODAY

Cinisello BalsamoToday A cura di Redazione

Cinisello Balsamo / Cinisello Balsamo / Via XXV Aprile, 4

"Bonus idrico", collaborazione con Anaci per facilitare lo sconto sulla bolletta dell'acqua

Circa 500 famiglie di Cinisello hanno usufruito del "bonus idrico". Con l'obiettivo di favorire una maggiore diffusione di questo aiuto e di semplificare la procedura di erogazione si è avviata una collaborazione con Anaci, l'associazione degli amministratori di condominio



Collaborazione con Anaci per favorire il "bonus idrico"

Circa 500 famiglie di Cinisello Balsamo a oggi hanno usufruito del "bonus idrico", l'iniziativa del Gruppo Cap Holding in collaborazione con i Comuni della Città Metropolitana, rivolta ai cittadini e alle famiglie che vivono in una situazione di difficoltà economica.

Il Gruppo CAP nel 2017 ha stanziato un finanziamento di 2 milioni di euro destinati a questa misura. Al Comune di Cinisello Balsamo è stata riservata una cifra pari a 81.950 euro proporzionale al numero di abitanti, a cui vanno aggiunti i fondi residui dell'anno 2016.

Il bonus prevede uno sconto sulle spese per l'acqua da un minimo di 50 euro a un massimo di 150 euro fino a esaurimento fondi.

Con l'obiettivo di favorire una maggiore diffusione di questo strumento di aiuto e di semplificare la procedura di erogazione per gli amministratori si è avviata una importante collaborazione tra l'amministrazione ed Anaci, l'associazione di categoria degli amministratori di condominio, concordando una modalità di comunicazione che possa rendere più veloce la presentazione della domanda per i nuclei familiari che abitano in condominio e semplifichi la procedura di erogazione per gli amministratori.

Le domande possono essere presentate allo sportello polifunzionale "Punto in Comune" fino al giorno 29 giugno 2018.

Ulteriori informazioni si possono trovare sul sito del Comune dove sarà possibile scaricare anche il modulo apposito per i richiedenti con amministratori di condominio associati ad Anaci.

LA FORZA DELL'UNIONE, L'UNIONE CHE HA FATTO LA FORZA



PROGRAMMA

7 GIUGNO

18.00 - 22.30 > Verifica poteri all'interno **The Nicolaus Hotel**

8 GIUGNO

08.00 - 09.30 > Verifica poteri all'interno **The Nicolaus Hotel**

10.00 > Inizio Congresso Nazionale ANACI

13.00 > pranzo all'interno **The Nicolaus Hotel**

15.00 - 18.00 > Tavolo Rotonda

20.30 > Cena all'interno **The Nicolaus Hotel**

9 GIUGNO

09.30 - 13.00 > Lavori Congressuali

13.00 > pranzo all'interno **The Nicolaus Hotel**

15.00 - 17.00 > Votazioni, spoglio dei risultati
e proclamazione eletti presso **The Nicolaus Hotel**

20.00 > Partenza in pullman per il ristorante

21.00 > Cena di Gala presso

Ristorante Zonno Ricevimenti, Molo San Nicola, 3 - Bari

7 - 8 - 9 giugno 2018

presso **The Nicolaus Hotel Bari**

evento organizzato da



XIII CONGRESSO NAZIONALE ANACI

Main Partner Nazionale ANACI



Main Partner dell'evento

VERYFASTPEOPLE®
SERVIZI PER IL CONDOMINIO



Partner Nazionale ANACI



Partner





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



In dirittura di arrivo la nuova Direttiva UE

Nell'aggiornamento della Direttiva EPBD riduzione delle emissioni ed edifici più intelligenti

Un aggiornamento tanto atteso e finalmente siamo in dirittura di arrivo, infatti recentemente il Parlamento ha approvato l'aggiornamento della direttiva 2010/31/UE sulla prestazione energetica nell'edilizia (EPBD - Energy Performance of Buildings Directive) che impone agli Stati membri di elaborare strategie nazionali con l'obiettivo al 2050 di ridurre le emissioni degli edifici nell'UE dell'80-85% rispetto al 1990. L'aggiornamento punta a edifici più intelligenti e nZEB (nearly Zero Energy Building), con grande utilizzo di rinnovabili.

L'iter burocratico

Il 30 novembre 2016, la Commissione europea ha pubblicato "L'energia pulita per tutti gli europei", una serie di misure che promuovono la transizione energetica pulita in linea con la riduzione delle emissioni di CO2 di almeno il 40% entro il 2030, modernizzare l'economia e creare condizioni per posti di lavoro sostenibili e crescita. Il pacchetto di misure comprendeva un'intera serie di proposte legislative, come la revisione della direttiva sull'efficienza energetica e sul rendimento energetico degli edifici modificata, nonché sulle energie rinnovabili.

Il Consiglio dell'UE ha approvato la sua posizione sulla proposta il 26 giugno 2017.

L'11 ottobre 2017, la commissione per l'industria,

la ricerca e l'energia (ITRE) del Parlamento europeo ha votato positivamente su un progetto di relazione sulla revisione della EPBD. Il Comitato "ha approvato le regole per incentrare l'attenzione sull'efficienza energetica e l'economicità delle ristrutturazioni degli edifici nell'UE, aggiornando l'EPBD come parte del pacchetto" Energia pulita per tutti gli Stati europei.

La commissione per l'ambiente, la sanità pubblica e la sicurezza alimentare del Parlamento europeo (ENVI) ha inoltre espresso il suo parere (votato il 7 settembre 2017) alla relazione dell'ITRE che introduce l'obbligo di garantire che anche gli aggiornamenti delle prestazioni energetiche che riguardano gli edifici possano contribuire agli obiettivi prefissati al 2050.

Una volta approvata dal Consiglio, la nuova direttiva sarà pubblicata sulla Gazzetta ufficiale dell'Unione Europea ed entrerà in vigore 20 giorni dopo la pubblicazione. I Paesi membri la dovranno recepire entro 20 mesi.

Le strategie in sintesi

Le azioni chiave della proposta di aggiornamento approvata dovranno trovare applicazione attraverso:



- L'integrazione di strategie di ristrutturazione edilizia a lungo termine (Articolo 4 della Direttiva 31/2010/UE), sostegno per mobilitare finanziamenti e una chiara visione per la decarbonizzazione degli edifici entro il 2050;
 - Incoraggiare l'uso della comunicazione delle informazioni e delle tecnologie intelligenti per garantire il funzionamento efficiente degli edifici;
 - Attuare disposizioni semplificate in caso di mancata consegna dei risultati attesi.
- I punti strategici si possono riassumere come segue:

Sviluppo della mobilità elettrica.

Saranno introdotti nuovi obblighi sulla mobilità elettrica per gli edifici di nuova costruzione e per quelli in ristrutturazione con la presenza di almeno un punto di ricarica per veicoli elettrici dove sono presenti più di 10 posti auto. Prevista anche l'installazione di infrastrutture di cablaggio per la ricarica nei nuovi edifici residenziali e quelli in ristrutturazione.

Strumenti e sistemi intelligenti per aumentare l'efficienza energetica.

Il testo dell'aggiornamento introduce un "indicatore d'intelligenza", uno strumento che misura la capacità degli edifici di migliorare operatività e interazione con la rete, adattando il consumo energetico alle esigenze reali degli abitanti.

Dispositivi automatizzati per regolare i livelli di temperatura.

I nuovi edifici e quelli esistenti che sostituiranno gli impianti termici dovranno dotarsi di dispositivi di regolazione intelligenti, introducendo anche sistemi di automazione e controllo degli edifici (BACS) come alternativa alle ispezioni fisiche

Incentivi.

Si dovranno rafforzare i legami tra i finanziamenti pubblici per la ristrutturazione degli edifici e gli attestati di prestazione energetica (APE), correlandoli a incentivi che affrontano la povertà energetica attraverso la riqualificazione degli edifici. ♦





di Edoardo Riccio
Coordinatore Giuridico CSN



Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

Il terzo responsabile dell'impianto termico è l'impresa



Il terzo responsabile dell'impianto termico è l'impresa che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di capacità tecnica, economica e organizzativa adeguata al numero, alla potenza e alla complessità degli impianti gestiti, è delegata dal responsabile ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della conduzione, del controllo, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici. Il ruolo di terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di venditore di energia

per il medesimo impianto, e con le società a qualsiasi titolo legate al ruolo di venditore, in qualità di partecipate o controllate o associate in ATI (Associazione Temporanea di Impresa) o aventi stessa partecipazione proprietaria o aventi in essere un contratto di collaborazione, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto di servizio energia, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, in cui la remunerazione del servizio fornito non sia riconducibile alla quantità di combustibile o di energia fornita, ma misurabile in base a precisi parametri oggettivi

preventivamente concordati. Nel contratto di servizio energia deve essere riportata esplicitamente la conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

Nel caso di impianti termici con potenza nominale al focolare superiore a 350 kW, il terzo responsabile deve essere in possesso di certificazione UNI EN ISO 9001 relativa all'attività di gestione e manutenzione degli impianti termici, o attestazione rilasciata ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 5 ottobre 2010, n. 207, nelle categorie OG 11, impianti tecnologici, oppure OS 28.

La delega al terzo responsabile non è consentita nel caso di singole unità immobiliari residenziali in cui il generatore o i generatori non siano installati in locale tecnico esclusivamente dedicato. In tutti i casi in cui nello stesso locale tecnico siano presenti generatori di calore oppure macchine frigorifere al servizio di più impianti termici, può essere delegato un unico terzo responsabile che risponde delle predette attività degli impianti.

In caso di impianti non conformi alle disposizioni di legge, la delega al responsabile non può essere rilasciata, salvo che nell'atto di delega sia espressamente conferito l'incarico di procedere alla loro messa a norma. L'assemblea deve porre in essere ogni atto, fatto o comportamento necessario affinché il terzo responsabile possa adempiere agli obblighi previsti dalla normativa vigente e garantire la copertura finanziaria per l'esecuzione dei necessari interventi nei tempi concordati. La predetta garanzia è fornita attraverso apposita delibera dell'assemblea dei condomini. In tale ipotesi la responsabilità degli impianti resta in carico al delegante, fino alla comunicazione dell'avvenuto completamento degli interventi necessari da inviarsi per iscritto da parte del delegato al delegante entro e non oltre cinque giorni lavorativi dal termine dei lavori.

L'atto di assunzione di responsabilità da parte del terzo, deve essere redatto in forma scritta contestualmente all'atto di delega.

Il contratto deve almeno avere ad oggetto l'esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell'impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica, nonché il rispetto di tutte le norme relative all'impianto termico, in particolare in materia di sicurezza e di tutela dell'ambiente.

Il terzo responsabile, comunica tempestivamente in forma scritta al delegante l'esigenza di effettuare gli interventi, non previsti al momento dell'atto di delega o richiesti dalle evoluzioni della normativa, indispensabili al corretto funzionamento dell'impianto termico affidatogli e alla sua rispondenza alle vigenti prescrizioni normative. Negli edifici in condominio il delegante deve

espressamente autorizzare con apposita delibera condominiale il terzo responsabile a effettuare i predetti interventi entro 10 giorni dalla comunicazione di cui sopra, facendosi carico dei relativi costi. In assenza della delibera condominiale nei detti termini, la delega del terzo responsabile decade automaticamente.

Sarà sua cura informare la Regione o Provincia autonoma competente per territorio, o l'organismo da loro eventualmente delegato:

- a) della delega ricevuta, entro dieci giorni lavorativi;
- b) della eventuale revoca dell'incarico o rinuncia allo stesso, entro due giorni lavorativi;
- c) della decadenza di cui sopra, entro i due successivi giorni lavorativi, nonché le eventuali variazioni sia della consistenza che della titolarità dell'impianto.

Non è ammessa la delega ad altri delle responsabilità assunte e solo occasionalmente è possibile ricorrere al subappalto o all'affidamento di alcune attività, fermo restando il rispetto del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, per le sole attività di manutenzione, e la propria diretta responsabilità ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1667 e seguenti del codice civile.

Il terzo responsabile mantiene in esercizio gli impianti e provvede affinché siano eseguite le operazioni di controllo e di manutenzione secondo le prescrizioni della normativa vigente. Qualora non vi dovesse provvedere è punito con la sanzione amministrativa non inferiore a 500 euro e non superiore a 3000 euro.

Nel caso in cui, per qualsiasi motivo, il terzo responsabile di un impianto non disponga delle istruzioni dell'impresa installatrice dell'impianto né del fabbricante del generatore di calore o di altri apparecchi fondamentali, deve farsi parte attiva per reperire copia delle istruzioni tecniche relative allo specifico modello di apparecchio.

Le generalità e il recapito del terzo responsabile dell'impianto termico devono essere indicate nella tabella esposta presso ogni impianto termico.

Al termine delle operazioni di controllo, l'operatore che effettua provvede a redigere e sottoscrivere uno specifico Rapporto di controllo di efficienza energetica. Una copia è rilasciata al terzo responsabile dell'impianto, che lo conserva e lo allega ai libretti; una copia è trasmessa a cura del manutentore o terzo responsabile all'indirizzo indicato dalla Regione o Provincia autonoma competente per territorio. Al fine di garantire il costante aggiornamento del catasto, la trasmissione alle Regioni o Province autonome deve essere eseguita prioritariamente con strumenti informatici. ♦



di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro



ADOZIONE E AFFIDAMENTO PREADOTTIVO PER ISCRITTI ALLA GESTIONE SEPARATA

Il decreto ministeriale 24 febbraio 2016 ha previsto delle novità relative alla maternità e paternità nei casi di adozione o affidamento preadottivo per i lavoratori iscritti alla Gestione Separata che decorrono dal 20 aprile 2016. Con circolare n. 66 del 20 aprile 2018 l'INPS.

Nella circolare viene reso noto che è stato aggiornato l'applicativo per l'invio telematico delle domande di indennità di maternità e paternità, in caso di adozione o affidamento, per le lavoratrici iscritte alla Gestione separata.

Preme ricordare che dal 20 aprile 2016:

- in caso di adozione e affidamento preadottivo nazionale, è possibile richiedere l'indennità di maternità anche per i minori di età superiore a 6 anni al momento dell'adozione o dell'affidamento preadottivo;
- in caso di adozione e affidamento preadottivo internazionale, il periodo indennizzabile decorre dall'ingresso del minore in Italia, con possibilità di fruire di tale periodo anche prima dell'ingresso in Italia nei casi di permanenza all'estero finalizzata all'incontro con il minore ed agli adempimenti correlati alla procedura di adozione.

Gestione commercianti: elaborata la nuova imposizione contributiva

L'INPS ha emanato il messaggio n. 1714 del 20 aprile 2018 ha comunicato che è stata ultimata una nuova elaborazione dell'imposizione contri-

butiva per tutti i soggetti iscritti alla Gestione Commercianti per l'anno 2018 e per eventuali periodi precedenti non già interessati da imposizione contributiva ed tal proposito sono stati predisposti i modelli "F24" necessari per il versamento della contribuzione dovuta secondo le disposizioni di cui alla citata circolare n. 27/2018. L'Istituto prevede d'inoltrare, di un "alert" ai titolari di posizione assicurativa ovvero ai loro intermediari delegati, per i quali si è in possesso di recapito email.

Per chi intenda accedere ai servizi del "Cassetto Previdenziale per "Artigiani e Commercianti" lo potrà fare, tramite PIN del soggetto titolare di posizione contributiva ovvero dell'intermediario in possesso di delega in corso di validità

ILLEGITTIMITÀ DEL LICENZIAMENTO DISPOSTO DAL DATORE A CAUSA DI RIORGANIZZAZIONE AZIENDALE

La Corte di Cassazione con la sentenza n° 9895 del 20 aprile 2018 ha respinto un ricorso presentato da un datore di lavoro, stabilendo l'illegittimità del licenziamento di un lavoratore intimato in seguito a ragioni produttive ed organizzative non adeguatamente supportate dal nesso causale. Infatti per fronteggiare lo stato di crisi, la nuova pianificazione aziendale non giustifica una causa di soppressione di posti lavorativi con la conseguente soppressione di quelle poco performanti. Il datore di lavoro doveva provare adeguatamente che l'area gestita da chi ha perso il lavoro fosse effettivamente meno produttiva delle altre. ♦



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

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.

PLUS
D T A

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.

Da oggi in versione **PLUS**



DOPPIA TUTELA ANACI **PLUS**

è un prodotto riservato all'Amministratore ANACI,
pensato e studiato per la tutela dei tuoi Condomini.



SERVIZIO PRIVACY

Grazie a un portale dedicato, rispettare le NUOVE DISPOSIZIONI
PRIVACY (Regolamento UE 2016/679) diventa facile e immediato.



SERVIZIO TUTELA LEGALE

Scopri le NUOVE INTEGRAZIONI riservate agli associati, come
il RIMBORSO SPESE PER L'ATTIVITA' DELL'AMMINISTRATORE
in supporto al legale, in fase di recupero spese condominiali e fino
a un limite di euro 500,00 per ogni decreto ingiuntivo emesso.

VERY[®]
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDominio

FAM 3

europ
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker



PER INFO  800 035452
www.anacinrete.it



di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Invenzioni, cultura e storia

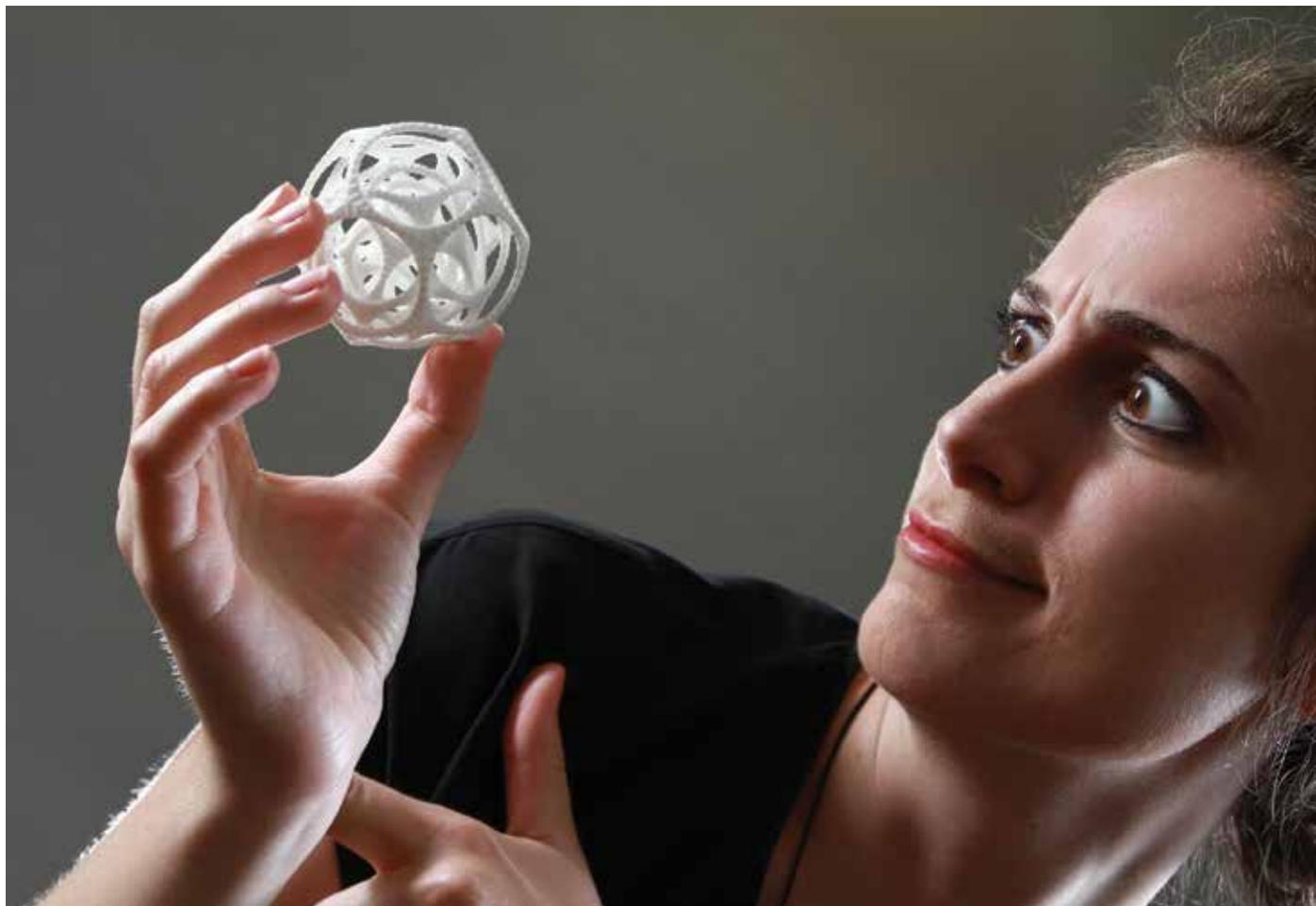
Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



Caterina Falleni

È nata a Livorno il 16 ottobre 1988, cresce tra scogli e barca a vela; a 18 anni si trasferisce a Firenze per studiare design all'Istituto Superiore per le industrie artistiche, ha all'attivo diverse esperienze all'estero: Olanda, Finlandia, Africa, Stati Uniti. A Milano lavora come product e strategist designer nel Design Group Italia e si ritrova a fianco di clienti come Pepsico, Unilever, 3M e ABB. A Torino lavora come Product Design Manager a Makr Shkr per un progetto nato dal MIT di Boston nel campo della robotica. A 23 anni, vince una borsa di studio del valore di 30mila dollari per partecipare al Graduate Studies Program 2012 di Singularity University, presso il centro di ricerca Nasa Ames, in Silicon Valley. Il suo progetto vince il concorso indetto da Axelera Global Competition (con l'obiettivo di trovare progetti o idee che banalmente rendano migliore la vita, aumentino la felicità, la salute, l'istruzione, la sicurezza le opportunità per il futuro nei prossimi tre anni, facendo leva sull'innovazione e sull'uso della tecnologia) permettendo-





dole, di conoscere persone intelligenti ed ingegnose e di scoprire settori e tecnologie per lei sconosciuti. Ha progettato come tesi di I livello, in Disegno Industriale nell'Anno Accademico 2010-2011, avendo come relatori Simone Paternich e Francesca Parotti: un oggetto davvero innovativo che merita molta attenzione, denominato "Freeijis", una brillante invenzione che ha suscitato interesse in tutto il mondo.

Il termine Freeijis è il prodotto dell'unione tra la parola inglese "free" ("disponibile", "indipendente", "chiaro"), "friji" (lingua swahili, parlata in zone dell'Africa, che significa "fresco" e "puro") e S (l'entropia, che rappresenta il funzionamento del prodotto). La parola Entropia (dal greco "cambiamento", "punto di svolta") per Rudolf Clausius (Trattato sulla teoria meccanica del calore, pubblicato nel 1864) indicava dove andasse a finire l'energia fornita ad un sistema. Freeijis pertanto è un apparato refrigerante, per frutta e verdura, ad uso domestico, che non utilizza energia elettrica ma il sistema di refrigerazione per mezzo di evaporazione dell'acqua, contenuta nell'intercapedine tra due contenitori: uno interno, in alluminio, e uno esterno, in terracotta. È lo stesso principio della sudorazione cutanea per abbassare

la temperatura corporea o più semplicemente di un cane ansimante che dissipa il calore in eccesso attraverso la lingua fuori dalla sua bocca. Questo prodotto è indirizzato a una cerchia sempre più ampia di consumatori attenti a ciò che comprano, che consumano in maniera più cosciente e critica: conducendo uno stile di vita più sobrio, e che utilizzano prodotti che soddisfino le esigenze di naturalità e genuinità. Freeijis vuole simbolicamente rappresentare il concetto di energia naturale disponibile per tutti, un'energia pulita, efficiente e salutare come gli alimenti in lui contenuti. L'idea mi è venuta in Tanzania - afferma la Falleni - quando ero ospite di mia zia, osservando in che modo conservavano i cibi. Una riflessione sull'eticità del consumo di energia derivato dall'uso scriteriato che i Paesi industrializzati fanno degli elettrodomestici e di tutto ciò che necessita di elettricità, come fosse una risorsa illimitata. Ero in un cantiere di costruzioni sull'isola di Zanzibar per seguire i lavori di alcune abitazioni e strutture alberghiere e ho avuto modo di conoscere ingegneri e architetti locali e internazionali. L'idea è nata analizzando le strutture abitative e la loro alta capacità di raffreddamento interno dovuta ai materiali utilizzati e ai sistemi costruttivi.

E' stato creato un prototipo funzionante in collaborazione con la Bottega Ceramica Morigi e l'officina meccanica Valmori, aziende di Faenza vicino a Ravenna. Sono state effettuate sperimentazioni in diverse fasi di ricerca e step progettuali variando materiali, forme, contesti, con l'obiettivo di attuare un trasferimento di conoscenze e di tecnologie dai Paesi emergenti, caldi e aridi, dove questo sistema funziona in maniera ottimale, a un ambiente domestico soggetto a situazioni climatiche molto diverse. Il sistema correttamente ubicato, vicino a finestre e correnti d'aria, raggiunge per ora i 9 gradi centigradi.

La riflessione della Falleni, è basata sulla possibilità di trovare alternative all'uso smisurato di energia impiegato nel settore degli elettrodomestici dei Paesi industrializzati. Freejijis si ispira al concetto di evaporative cooling (un principio di refrigerazione usato in Africa e India, recentemente applicato in Occidente nel settore delle costruzioni); un esempio si può osservare nel fenomeno naturale di sudorazione cutanea, è anche il principio che permette, da milioni di anni, la vita sulla terra e non sarà mai soggetto ad obsolescenza

tecnologica. Il frigorifero ha una parte esterna in ceramica a pasta porosa che può assorbire il calore e l'energia provenienti dai raggi solari. Questi sono trasferiti per urti molecolari (conduzione) ai PCM (Phase Change Materials) ossia a microcapsule inserite nell'acqua contenuta nell'intercapedine per conduzione, trasformando l'energia termica in energia cinetica e dando luogo ad una parziale lavorazione del liquido. La parte interna in alluminio, destinata a conservare gli alimenti rilascerà energia sotto forma di calore per ripristinare l'equilibrio del sistema, attivando così l'autoaffreddamento del nucleo in cui si trovano gli alimenti. La forma esterna crea un'autoventilazione, per effetto Venturi, paradosso idrodinamico, che incrementa il processo di evaporazione del liquido contenuto nell'intercapedine.





E.N.B.I.F. ENTE NAZIONALE
BILATERALE FEDERALE costituito
da ANACI - SACI E CISAL -
CISAL TERZIARIO (EX FENASALC)
SETTORE STUDI PROFESSIONALI
O SOCIETA' CHE AMMINISTRANO
CONDOMINI E PATRIMONI
IMMOBILIARI O EROGANO
SERVIZI INTEGRATI AGLI EDIFICI

Questo Ente opera ai sensi
dell'articolo 2 del Decreto
Legislativo 276/2003 ed eroga
le prestazioni sanitarie
integrative del servizio sanitario
nazionale in favore dei
dipendenti previste dai contratti
collettivi di lavoro stipulati tra
le Parti che lo hanno costituito.

L'Ente effettua inoltre la
certificazione dei contratti di
lavoro, ivi compreso il contratto
di apprendistato, le funzioni di
conciliazione e di formazione.

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

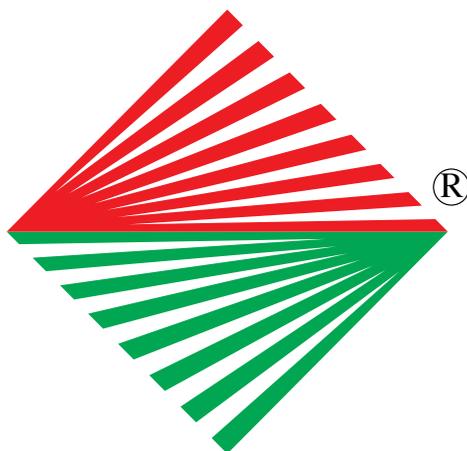
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

Favorisce la contrattazione di
secondo livello, per una
maggiore aderenza normativa
alle necessità di ogni studio di
amministrazione.

E' studiato per contrastare,
laddove sussista, il fenomeno
dell'assenteismo.

Tramite la bilateralità
(adesione all'ENBIF), garantisce
servizi ulteriori prestati agli
studi.



ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI



Il Contratto Collettivo che
regola il rapporto di lavoro
dei dipendenti degli Studi e
della Aziende aderenti
all'Anaci ed al Saci è
innovativo e flessibile,
perché coniuga gli interessi
dei datori di lavoro a
raggiungere
un'implementazione
dell'attività, con quelli dei
lavoratori ovvero ottenere
una giusta retribuzione,
demandando alla
contrattazione di secondo
livello i premi di produttività,
di partecipazione e di
risultato con l'auspicio che il
Governo abbatta davvero il
cuneo fiscale ed implementi
significativamente la
fiscalità agevolata.

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:

infocontratto@enbif.it

validazione attestati e certificazione:
sicurezza_corsi@enbif.it



VANTAGGI PER IL LAVORATORE

Prevede le norme essenziali,
per rispondere ai bisogni
primari della generalità dei
lavoratori.

Riduce le disparità sui poteri
d'acquisto dei lavoratori delle
diverse regioni, attraverso una
retribuzione territoriale
differente.

Assistenza sanitaria
integrativa.

Assicurazione sulla vita e
invalidità.

Tramite la bilateralità
(adesione all'ENBIF),
garantisce servizi ulteriori
prestati ai lavoratori.



La Falleni continua i suoi studi nel campo della Tecnologia apportando nuove sperimentazioni ma sempre tenendo fede a due principi ossia la purezza della forma ed il rispetto della natura. Prima di sperimentare un nuovo prodotto tecnologico riflette sulle conseguenze che può avere sul sistema ambientale e sul benessere del pianeta. L'amore per l'ambiente nasce da una delle sue grandi passioni, il mare. Insieme ad altre 13 ragazze provenienti da tutto il mondo attraversa in barca l'Oceano Atlantico per studiare e testimoniare le plastiche galleggianti in mezzo all'Oceano. Uno dei personaggi del mondo della Tecnologia a cui si ispira, è Ivy Ross imprenditrice e designer di base in Silicon Valley, con una storia di management e leadership molto importante: da Senior Vice President di Mattel a Chief Creative Office di Disney. In lei la Falleni apprezza la determinazione, l'intelligenza e la sensibilità che si evince nel suo modo di gestire la felicità dei suoi dipendenti. Vivere tra tante innovazioni tecnologiche è gratificante ma a volte può disconnettere dalla realtà, perciò ci sono nel suo percorso anche mo-

menti nei quali si ritaglia i suoi spazi personali e momenti di semplici gesti di vita quotidiana. Oggi vive a San Francisco e lavora per Awake.us, un'agenzia di design digitale, occupandosi di progetti per startup nel settore medicale e Retail e per big tech companies.

I PCM come materiali termoregolatori sono stati sperimentati per la prima volta alla Nasa. Ma lo sbocco a cui pensa la Falleni più che allo Spazio, è legato al mercato degli alimenti. Anzi, vorrebbe intercettare la crescente sensibilità verso «l'energia naturale disponibile per tutti, un'energia pulita, efficiente e salutare».

In ogni caso, sarà la prima studentessa italiana a partecipare a questo programma di studi. Il suo progetto è prevalso su altri 42 finalisti ed è stato premiato anche per il significato simbolico, ovvero quello di aver unito tecnologia, nello specifico i nuovi materiali applicati ai principi della termodinamica e il design, caratteristica quest'ultima molto italiana. In Silicon Valley l'aspetta un corso di studi della durata di 10 settimane in cui toccherà con mano tutte le attuali e future inno-

vazioni nei più importanti campi del sapere, dalla medicina all'informatica, passando per energia e intelligenza artificiale: il primo frigorifero senza corrente? È nigeriano e risale a due decenni fa.

Sono materiali a cambiamento di fase, come la cera che può cambiare stato, e passare da quello solido a quello liquido, senza perdere le proprie qualità. Questi due principi hanno generato il sistema di refrigerazione che ho chiamato Freijis". Non si tratta quindi di una tecnologia nuova, anzi chi ha viaggiato in Africa avrà sicuramente già visto qualcosa di molto simile in molte zone rurali del continente.

Il prodotto è influenzato da quattro variabili: ventilazione, umidità relativa, superficie esterna e materiali utilizzati. Altre invenzioni della Falleni sono la Woodencycle una bicicletta in legno teak, Floome un etilometro per smartphone, X&Y Genomics una piattaforma per visualizzare il DNA che poi può essere stampato in 3D come gioiello

o scultura, una parete/scultura che assorbe i rumori di una stanza e li trasforma in giochi di luce ed effetti visivi.

Per Caterina Falleni, l'impatto ambientale nei suoi progetti, è fondamentale e cerca sempre di trovare un equilibrio tra purezza estetica, rispetto del pianeta e delle risorse e uso della tecnologia. *Oltre la passione per il mare, - afferma la Falleni - durante gli studi di design è nata sempre più forte in me la riflessione su quali siano le conseguenze della progettazione di un nuovo prodotto, sistema o servizio sull'ambiente.*

"Ci sono due libri che hanno ispirato la nostra giovane scienziata: Cradle to Cradle, dell'architetto William McDonough e No Impact Man, scritto dal giornalista Colin Beavan. Il rapporto della Falleni con la tecnologia è iniziato e si è evoluto, in modo alterno tra entusiasmo e allontanamenti dalla tecnologia. Mi definisco una early adopter di nuovi tech gadget e prodotti tecnologici per curiosità, in-



teresse personale e spesso anche per lavoro. Il mio modo di essere mi ha portato a sapere in anticipo nuove features, nuovi prodotti sul mercato permettendomi di monitorare trend socio-tecnologici." Chiaramente bisogna fare attenzione a tanta tecnologia, sia nelle nostre case, sia nel mondo che ci circonda, in quanto l'esposizione alle nuove tecnologie e questo essere sempre connessi, pronti, veloci e disponibili mi ha spinto anche ad allontanarmi da tutto questo, staccando la spina e cercando di tornare a fruire dei momenti più semplici e comuni senza essere succubi o schizofrenici techy homo media sapiens, leggendo qualche buon libro come, *What technology wants* di Kevin Kelly racconta con leggerezza l'evoluzione della tecnologia dalla preistoria ai giorni d'oggi e come la tecnologia ha sempre avuto un ruolo chiave nelle nostre vite ma che mai come ora ci aiuta e al tempo stesso ci disconnette dalla realtà.

attualmente vivo a San Francisco e lavoro per Awake.us, una giovane agenzia di design digitale. Lavoriamo per big tech companies e startup soprattutto nel settore medicale e Retail. Siamo un piccolo team di otto persone affiatate. Ai ragazzi che vorrebbero intraprendere la carriera di inventori, consiglieri di studiare ingegneria, design, ed essere di base curioso e affamato di tutto quello che lo circonda, e di avere un buon rapporto con l'Europa e il Mondo, sia per le esperienze che per le lingue; purtroppo io non ho avuto questa opportunità ma una volta iniziata l'università e maggiore indipendenza ho iniziato ad affacciarmi più spesso all'estero. Mi sono finanziata i viaggi con borse di studio pubbliche, in quanto mia madre mi ha sempre sostenuta e spronata. - Tuo padre? - A causa sua ho dovuto superare difficoltà finanziarie ed emotive che mi hanno aiutata a crescere, facendo esperienze anche rischiose con la barca a vela osando, quando c'è troppo libeccio e le onde sono alte, e tornando sana e salva, ha formato il mio carattere. - Attualmente Freeijis continua ad essere un prototipo ma l'obiettivo?

Quello di trasformarlo in realtà? IBTimes: Pensa che Freeijis possa contribuire ad aiutare

i "Paesi del terzo mondo"? Penso che una buona strategia di progettazione di un sistema complesso partendo dall'idea di Freeijis, abbia delle buone possibilità e potenzialità? per impattare in maniera positiva i "Paesi del terzo mondo", dove uno dei tanti problemi? Quello della conservazione alimentare che dati i fattori ambientali e contestuali causa malattie e malnutrizione. Direi che sono stata assolutamente travolta inaspettatamente da questa situazione mediatica. Basti vedere la mia reazione di risposta con l'articolo, "Porte in faccia dalle istituzioni, contratti alla NASA, brevetti, finanziamenti, cervelli in fuga, ricercatori. In quest'ultima settimana sono state spese molte parole, che mi hanno descritta in modi diversi che non sempre sono stati specchio della realtà? "la mia riflessione continua, anche se credo di non avere troppo le idee chiare ma quello che posso dire è che i fattori che hanno sempre contraddistinto le mie scelte e mi hanno fatto intraprendere percorsi che poi si sono rivelati positivi e con buoni risultati come: la curiosità, la determinazione, la persistenza. Oltre a Freeijis e X&Y il mio progetto a lungo termine, è quello di continuare ad andare in barca a vela, sono velista da quando avevo 7 anni. ♦





INFO

su Consigli Nazionali,
eventi e molto
altro ancora

RISERVATO

canale privato
e riservato ai soli
associati

@anaci



NOTIFICHE

push

NEWS

riguardanti
l'associazione

100% gratuito e privato 0% pubblicità
massima compatibilità mobile e desktop

NASCE IL CANALE TELEGRAM DI ANACI

Scaricare l'applicazione dallo store

Apri l'app e digita nella barra di ricerca **@anaci**

Invia un messaggio ad **@anaci** con nome, cognome e tessera

• L'invio del messaggio di iscrizione il titolare dell'utenza telefonica autorizza ANACI a trasmettere informazioni tramite Telegram. L'iscrizione verrà accolta con l'invito a leggere la policy del servizio che si intenderà così accettata.

• Il canale Telegram di ANACI è "privato", quindi le notizie inviate **restano riservate solo ai relativi associati.**



Download **GRATUITO**





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.

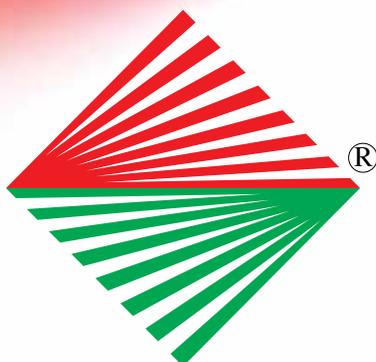
Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condòmini:

Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com

Estratti del volume “*Gli approfondimenti del CSN*” (quarta parte)





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!*

I poteri autonomi dell'amministratore su parti e impianti comuni in situazioni di contrarietà a norme imperative conseguenti a delibera o inerzia dell'assemblea

Relazione tenuta al Convegno ANACI di Stresa del 23 marzo 2018

A) Il dovere di eseguire le delibere assembleari nell'ambito dell'adempimento dell'incarico: fonti normative

Il codice civile

Il codice deontologico e di condotta professionale Anaci

B) Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: principi generali

Le fonti del diritto e la gerarchia delle norme

Norme derogabili e inderogabili

Nullità e annullabilità nel codice civile

Nullità per contrarietà a norme imperative

Delibere assembleari nulle e annullabili

Impugnazione delle delibere e sospensione della loro esecutività

C) Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: casistica

Le parti comuni condominiali

Le attribuzioni dell'amministratore e dell'assemblea in ordine alle cose comuni condominiali

Casistica: delibere contrarie a norme imperative contenute nel codice civile e nella normativa speciale

D) L'inerzia dell'assemblea in situazioni di contrarietà a norme imperative

I rimedi previsti dal codice civile

E) La responsabilità dell'Amministratore

La responsabilità civile in generale

La responsabilità civile e penale in capo all'amministratore di condominio

Conclusioni

L'amministratore non esegue la delibera nulla perché contraria a norme imperative e impedisce ai condomini e ai terzi che accedono al Condominio l'uso della parte/impianto comune non conforme alla normativa vigente, a ciò provvedendo anche in forza dei poteri attribuitigli dall'art. 1133 c.c. e anche in assenza di ordine da parte del giudice e/o della pubblica autorità.

A sostegno della legittimità di tale suo comportamento l'Amministratore potrà addurre le seguenti argomentazioni, fondate sulle motivazioni che pure seguono.

L'Amministratore di condominio è un professioni-

sta (Legge 4/2013) e come tale nello svolgimento del suo incarico deve:

- usare la diligenza "professionale" da valutarsi con riguardo all'attività prestata (art. 1176, 2° comma)
- avere competenza anche con riguardo a problemi tecnici di speciale difficoltà, rispetto ai quali va esente da responsabilità solo se dimostra che l'insuccesso della prestazione è dipeso da causa a sé non imputabile (art. 2236 c.c.)

L'Amministratore di condominio deve eseguire il contratto, che è scaturito dalla accettazione della sua nomina da parte dell'assemblea, secondo i principi generali di correttezza (art. 1175 c.c.) e buona fede (art. 1375 c.c.) in senso oggettivo che, seppure previsti in materia di obbligazioni e contratti, devono essere intesi come specificazione degli inderogabili doveri di solidarietà sociale imposti dalla Costituzione (art. 2).

L'Amministratore di condominio associato ANACI non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza, deve curare e accrescere costantemente la propria preparazione professionale (Codice deontologico e di condotta professionale Anaci).

In base alla diligenza professionale e alla competenza sempre aggiornata che gli sono richieste, l'Amministratore di condominio deve conoscere le norme imperative inderogabili essendo dunque in grado di riconoscere, di conseguenza, le delibere assembleari nulle perché contrarie alle norme stesse.

L'Amministratore potrà dunque avvertire i condomini circa la nullità della delibera ancor prima che la stessa venga approvata, segnalando anche le relative conseguenze pregiudizievoli.

Nel caso in cui, nonostante tali indicazioni, l'assemblea proceda comunque all'assunzione della delibera affetta da nullità, l'Amministratore non darà esecuzione alla stessa e si asterrà dal dare corso alle opere e/o interventi e/o assentimenti che l'assemblea ha deliberato.

Di tale suo comportamento l'Amministratore darà

formale comunicazione e fornirà la relativa motivazione, anche mediante evidenza nel registro dei verbali delle assemblee, registro nel quale la delibera sarà stata, e rimarrà, doverosamente annotata.

La nullità della delibera contraria a norme imperative, sebbene non dichiarata dall'Autorità Giudiziaria con sentenza emessa ad esito di giudizio di impugnazione ai sensi dell'art. 1137 c.c., comporta l'inefficacia e l'invalidità di quanto è stato deliberato.

Tali circostanze giustificano il comportamento dell'Amministratore, che diversamente avrebbe il dovere di eseguire la delibera assembleare.

Il comportamento "passivo" dell'Amministratore risulta altresì conforme ai principii generali di correttezza, buona fede e solidarietà che sono da rispettare nell'esecuzione dei contratti e nell'adempimento delle obbligazioni, e in genere nei comportamenti che hanno rilevanza giuridica.

Così comportandosi l'Amministratore tutela infatti gli interessi del Condominio e dei suoi partecipanti ai quali evita conseguenze pregiudizievoli. Se, ad esempio, l'Amministratore procedesse alla individuazione, anche mediante opere concrete, di posti auto assegnati in via esclusiva a un condomino, il Condominio sarebbe esposto all'impugnazione della delibera (proponibile senza limiti di tempo in quanto nulla) da parte degli altri condomini, con ciò instaurandosi un contenzioso nel quale il Condominio risulterebbe soccombente, con l'assunzione dei relativi costi anche legali e processuali.

Se, ad esempio, l'Amministratore stipulasse in nome e per conto del Condominio un contratto preliminare di vendita di una parte comune, e poi non si potesse dare corso all'atto definitivo di vendita perché nel frattempo la delibera è stata impugnata oppure perché, ancor più semplicemente, i condomini dissenzienti non intendono partecipare all'atto notarile (esercitando un loro legittimo diritto, trattandosi di delibera nulla e dunque non vincolante nei loro confronti), il Condominio avrebbe sostenuto costi, anche per i compensi di professionisti e tecnici eventualmente incaricati, rivelatisi del tutto inutili. Ma, ciò che ancora più grave, il Condominio si troverebbe esposto alle richieste, da parte del promissario acquirente, di restituzione del doppio della caparra versata e di rimborso degli eventuali ulteriori danni.

Se, ancora ad esempio, l'Amministratore si attivasse per dare corso a una delibera assunta in violazione di strumenti urbanistici (- costruzione di nuova parte comune in assenza del titolo (Permesso di costruire/ SCIA) - locale condominiale privo di abitabilità destinato, in forza di delibera ex art. 1117 ter, ad abitazione custode - sopraelevazione

autorizzata al proprietario ultimo piano in assenza di certificazione di idoneità statica e rispetto norme antisismiche), non solo farebbe assumere al Condominio costi che si rivelerebbero inutili non essendo le opere consentite e dunque non potendo essere portate a termine, ma esporrebbe, oltre a sé stesso per i casi previsti dalla legge, anche i condomini a sanzioni, penali e/o amministrative, derivanti dall'accertamento dell'abuso nel caso in cui le opere fossero completate.

E se, ancora ad esempio, l'Amministratore eseguisse una delibera contraria alla normativa in materia di lavoro (ad es. conferimento di incarico di esecuzione di servizi a favore del Condominio in assenza di regolare contratto e relative assicurazioni), si pensi al caso di lavoratore addetto alle pulizie, non assunto regolarmente, che subisca un infortunio in corso di lavoro: il giudizio davanti al Giudice del Lavoro per la regolarizzazione del rapporto, e la richiesta di risarcimento dei danni, esporrebbero il Condominio a notevoli esborsi ai quali non potrebbe sottrarsi.

Di fronte, poi, ad una delibera contraria alla normativa di sicurezza (ad es. realizzazione di parcheggi ex art. 1120,2° comma in assenza del CPI - installazione di impianto di riscaldamento con caldaia non a norma, idem per ascensore non collaudato, per impianti elettrici non a norma) oppure a una delibera "negativa" di non dare corso ai lavori di adeguamento degli impianti, l'Amministratore non solo non eseguirà la delibera e dunque non darà corso alla realizzazione delle opere vietate, ma impedirà, sia ai condomini sia ai terzi estranei al Condominio che accedano ai luoghi comuni, l'utilizzo dell'impianto e/o della parte comune "non a norma".

A tanto l'Amministratore, che non ha legittimazione a ricorrere al Tribunale né per impugnare la delibera né per chiedere l'intervento del Giudice in caso di inerzia dell'assemblea ai sensi dell'art. 1105, 4° comma c.c., provvederà in forza delle attribuzioni che la legge gli riconosce (art. 1130, 1° comma n. 2 e n.4, e art. 1133 c.c.).

Non dimenticherà, inoltre, l'Amministratore la "posizione di garanzia" nella quale si trova in relazione all'obbligo giuridico di attivarsi per l'eliminazione di situazioni che possono causare la violazione del principio del *neminem laedere* (non recare danno ad alcuno) con la conseguente responsabilità penale (art. 40, 2° comma cod. pen.) che gli potrebbe essere imputata in caso di evento lesivo penalmente rilevante, con conseguenti danni subiti sia dai condomini che da terzi.

Ed ancora l'Amministratore non dimenticherà la responsabilità civile per danno cagionato da cose in custodia (art. 2051 c.c.) che, in determinati casi, gli è stata direttamente e personalmente at-

tribuita sulla base dei suoi doveri/poteri di conservazione delle cose comuni e di eliminazione delle situazioni di difettosità.

Dal momento che, in certi casi, tale responsabilità è stata attribuita anche a carico dei condomini proprietari, si può affermare che, adottando i comportamenti suindicati (non dare corso a delibere contrarie a norme imperative e impedire l'utilizzo di parti e/o impianti comuni non rispondenti alla normativa vigente) l'Amministratore agisce non solo nel proprio interesse, evitando di incorrere in responsabilità personali anche di natura penale, ma anche nell'interesse dei condomini proprietari dei beni comuni, a carico dei quali personalmente possono, in determinati casi, sussistere responsabilità sia civili sia amministrative sia penali derivanti dall'inosservanza di norme imperative.

A) Il dovere di eseguire le delibere assembleari nell'ambito dell'adempimento dell'incarico: fonti normative

Il codice civile

L'Amministratore deve eseguire le delibere dell'assemblea (art.1130, n. 1 c.c.) e il mancato rispetto di tale dovere configura un caso di grave irregolarità che costituisce motivo di revoca giudiziaria (art. 1129, 12° c. n. 2).

In materia occorre però considerare non solo la normativa condominiale appena citata, ma anche le norme di carattere generale dettate dal codice civile in materia di obbligazioni e di contratti.

Per le obbligazioni, l'art. 1175 c.c. dispone che le parti (nelle rispettive qualità di debitore e di creditore della prestazione oggetto dell'obbligazione) devono comportarsi secondo le regole della correttezza; l'art. 1176, 1° comma c.c. dispone che nell'adempiere l'obbligazione il debitore deve usare la diligenza del buon padre di famiglia (criterio oggettivo, che corrisponde alla generica cautela, attenzione, prudenza e perizia che il soggetto è tenuto a porre in essere nell'adempimento di un suo dovere e nell'esecuzione della prestazione, avuto riguardo alle sue capacità e alle circostanze del caso).

Per la sussistenza della responsabilità conseguente all'omessa diligenza del buon padre di famiglia, non è richiesto il "dolo", ossia l'intenzione di recare danno, essendo sufficiente la "colpa" costituita da negligenza o imperizia.

L'art. 1176, 2° comma c.c. precisa che nell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza non è più solo quella del buon padre di famiglia, ma deve valutarsi con riguardo alla natura dell'attività prestata.

Come noto, a seguito della Legge 4/2013 l'attività dell'amministratore rientra tra le professioni

non organizzate in ordini o collegi, che vengono disciplinate dalla stessa legge: dunque l'incarico svolto dall'amministratore riveste la qualità di attività professionale. Di conseguenza all'Amministratore incombe, nello svolgimento del suo incarico, il dovere di usare la diligenza specifica richiesta dall'art. 1176, 2° comma c.c.

Non esonera completamente da responsabilità il professionista la norma di cui all'art. 2236 cod. civ. per la quale se la prestazione implica la soluzione di problemi tecnici di speciale difficoltà, il prestatore d'opera non risponde dei danni se non in caso di dolo o colpa grave. Come si vede, l'esonero da responsabilità è limitato in quanto la norma conferma la necessità di speciali competenze professionali in presenza di speciali difficoltà, e comporta l'onere, a carico dell'amministratore, di provare che l'insuccesso è dipeso da causa a lui non imputabile. Inoltre, la limitazione di cui all'art. 2236 c.c. non trova applicazione per i danni ricollegabili a negligenza o imprudenza, per i quali il professionista risponde anche per colpa lieve.

Per i contratti, l'art. 1375 c.c. dispone che il contratto deve essere eseguito secondo buona fede.

In materia specifica di contratto di mandato, la cui disciplina è applicabile per espresso richiamo contenuto nell'art. 1129, 15° comma all'amministratore del condominio, l'art. 1708, 1° comma c.c. dispone che il mandato comprende non solo gli atti per i quali è stato conferito, ma anche quelli che sono necessari al loro compimento, e l'art.1710 c.c. precisa che il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia.

Ferma restando, per il "professionista" amministratore di condominio, la disposizione di cui all'art. 1176, 2° comma sopra citata.

Ai sensi dell'art. 1711 cod. civ. il mandatario non può eccedere i limiti fissati nel mandato. L'atto che esorbita dal mandato resta a carico del mandatario se il mandante non lo ratifica.

Il mandatario può discostarsi dalle istruzioni ricevute qualora circostanze ignote al mandante, e tali che non possano essergli comunicate in tempo, facciano ragionevolmente ritenere che lo stesso mandante avrebbe dato la sua approvazione.

Ai sensi dell'art. 1719 cod. civ. il mandante, salvo patto contrario, è tenuto a somministrare al mandatario i mezzi necessari per l'esecuzione del mandato e per l'adempimento delle obbligazioni che a tal fine il mandatario ha contratte in proprio nome.

L'art. 1720 cod. civ. pone a carico del mandante il dovere di rimborsare al mandatario le anticipazioni, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, e deve pagargli il compenso che gli spetta.

Il mandante deve inoltre risarcire i danni che il mandatario ha subito a causa dell'incarico.

Il Codice deontologico e di condotta professionale Anaci

Oltre al codice civile, l'amministratore Anaci dovrà fare riferimento anche al Codice deontologico e di condotta professionale Anaci che così dispone.

Art. 6 L'associato non deve accettare incarichi che sappia di non poter svolgere con adeguata competenza ed organizzazione di mezzi e persone. L'associato al quale viene richiesta la disponibilità ad amministrare uno stabile, prima di dare il proprio assenso avrà cura di acquisire tutte le informazioni necessarie al fine di effettuare una corretta valutazione delle problematiche esistenti. Nel caso di sopravvenuta impossibilità deve informare l'utente.

Art. 9, 1° comma L'associato deve ispirare la propria condotta all'osservanza dei doveri di lealtà, correttezza, probità, dignità, decoro, diligenza, competenza, indipendenza e leale concorrenza.

Art. 9, 4° comma Nell'esercizio della sua professione, non deve violare i principi di indipendenza e di obiettività che sono propri del mandato. Deve altresì ispirare la propria condotta al rispetto delle regole in materia di leale concorrenza.

Art. 11, 1° comma E' dovere dell'associato di curare e di accrescere costantemente la propria preparazione professionale.

B) Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: principi generali

Le fonti del diritto e la gerarchia delle norme

Il sistema giuridico è composto di un complesso di norme che provengono da diverse "fonti del diritto" che vengono elencate nell'art. 1 delle c.d. "Preleggi", ossia delle "Disposizioni sulla legge in generale" poste prima dell'inizio del codice civile.

Costituzione

La prima e più importante fonte di diritto nel nostro ordinamento è la "Costituzione della Repubblica Italiana" entrata in vigore il 1° gennaio 1948, che dichiara i principi informatori dell'ordinamento repubblicano, elenca i diritti e i doveri dei cittadini, fissa i principi base della struttura dello Stato, delle sue leggi, dell'attività dei suoi organi.

Un apposito organo, la Corte Costituzionale, controlla che nessuna legge dello Stato, o altro atto avente valore di legge, sia in contrasto con i principi costituzionali.

Leggi dello Stato

Con la funzione legislativa lo Stato crea le norme giuridiche. Il concetto di "legge" non va confuso con quello di "norma" giuridica; infatti una legge può introdurre una sola nuova norma oppure più

d'una, può modificare o abrogare una norma precedente, oppure ancora, a volte, una norma può desumersi dall'insieme coordinato di più leggi.

Nell'ambito delle leggi dello Stato si distinguono:

Legge costituzionale

E' la legge che, nel rispetto della speciale procedura prevista dalla Costituzione, modifica la Costituzione o la integra. Sono leggi costituzionali (e quindi hanno la stessa forza della Costituzione) anche gli Statuti delle Regioni ad autonomia speciale (Sicilia, Sardegna, Valle d'Aosta, Trentino-Alto Adige e Friuli Venezia Giulia).

Legge delegata: decreto delegato o decreto legislativo (D.Lgs.) La legge delegata è emanata dal Governo in base a una delega del Parlamento, conferita con apposita legge che deve specificare l'oggetto, i principi generali e i termini entro cui l'organo esecutivo deve agire.

Decreto legge E' un provvedimento che può essere emanato dal governo "in casi straordinari di necessità e d'urgenza", con lo stesso valore delle leggi formali, purchè sia "convertito in legge" dal Parlamento entro 60 giorni dalla sua pubblicazione.

Legge quadro E' la legge emanata dallo Stato contenente i principi entro cui le Regioni a statuto ordinario possono esercitare la funzione legislativa (art. 117 Costituzione).

Leggi delle Regioni

La Costituzione stabilisce che la Regione emana in determinate materie tassativamente specificate "norme legislative nei limiti dei principi fondamentali stabiliti dalla legge dello Stato e semprechè le norme stesse non siano in contrasto con l'interesse nazionale e con quello di altre regioni" (art. 117 Costituzione).

Nelle Regioni a Statuto Ordinario la potestà legislativa incontra, oltre ai limiti costituzionali, quelli dei "principi fondamentali stabiliti dalle leggi dello Stato", vale a dire dalle leggi quadro più sopra viste.

Nelle Regioni a Statuto Speciale è invece possibile parlare di potestà legislativa di grado maggiore, cioè di potestà legislativa esclusiva perchè prevalente sulla stessa legge statale.

Le leggi regionali hanno validità solo sul territorio della Regione e non possono essere in contrasto con gli interessi della nazione e delle altre Regioni.

Regolamenti

Il potere regolamentare del Governo è disciplinato da leggi di carattere costituzionale. Il potere regolamentare di altre autorità è esercitato nei limiti delle rispettive competenze, in conformità delle leggi particolari. I regolamenti non possono

contenere norme contrarie alle leggi e neanche norme di carattere penale, non possono istituire imposte o tributi; di regola, non sono retroattivi. Si distinguono regolamenti interni, aventi efficacia all'interno dell'ente che li ha emanati, e regolamenti esterni, diretti a istituire regole nei rapporti tra la Pubblica Amministrazione e la generalità dei cittadini.

I regolamenti esterni a loro volta si distinguono in regolamenti di esecuzione emanati per disciplinare gli aspetti esecutivi di una legge ordinaria, e regolamenti indipendenti, i quali presuppongono una legge ordinaria che abbia attribuito alla Pubblica Amministrazione la competenza regolamentare in una determinata materia.

Usi

Si tratta di norme derivanti da un comportamento costante e uniforme, e non contrario alla legge; l'uso normativo (detto anche legale o giuridico) si distingue dagli usi di fatto (o usi di affari) e dagli usi interpretativi, che valgono solo per l'integrazione o l'interpretazione dei contratti (artt. 1340 e 1368 cod. civ.).

Nelle materie regolate dalle leggi e dai regolamenti gli usi hanno efficacia solo in quanto sono da essi richiamati.

Gli usi si possono conoscere attraverso le raccolte curate dagli enti o dagli organi autorizzati (esempio Camere di Commercio); gli usi così pubblicati si presumono esistenti fino a prova contraria.

Le fonti del diritto sopra elencate si trovano in posizione di gerarchia l'una rispetto all'altra.

Sopra tutte le altre fonti del diritto si trovano le fonti di rango costituzionale: la Costituzione, le leggi costituzionali (compresi gli statuti delle regioni autonome), le leggi di riforma della Costituzione.

Seguono le fonti di rango primario: - le leggi dello Stato (ivi compresi i "Codici" e i "Testi Unici" che accorpano e riassumono le norme di un determinato settore e/o materia) - le leggi delegate (D.Lgs. decreto legislativo) - i decreti legge convertiti in legge - le leggi delle Regioni.

Da ultimo, le fonti di rango secondario: i regolamenti (statali o regionali, degli enti locali) - gli statuti di Comuni e Province - gli usi normativi

Norme derogabili e norme inderogabili

La norma giuridica, ossia la regola che fa parte del sistema giuridico, è astratta in quanto pone il principio generale destinato a valere indistintamente per tutti i futuri casi concreti.

La norma giuridica è suscettibile di attuazione forzata in quanto è garantita, in caso di mancato rispetto e/o di sua trasgressione, una sanzione.

Le norme giuridiche si distinguono in norme imperative (o cogenti) quando la loro osservanza è

inderogabile, e dispositive quando il loro contenuto è derogabile per volontà del privato che vi abbia interesse.

Per individuare il carattere imperativo di una norma quando questa espressamente non prevede la nullità degli atti ad essa contrari, e dunque non dichiara esplicitamente la propria inderogabilità, è necessario verificare lo scopo della norma e la natura della tutela al quale è destinata, e dunque se si tratta di interesse pubblico o privato; se la norma è destinata a tutelare un interesse pubblico essa ha, in ogni caso, carattere imperativo (Cass. SS.UU. 21 agosto 1972 n. 2697, Cass. 18 luglio 2003 n. 11256).

Nullità e annullabilità nel codice civile

Il codice civile riconosce l'autonomia dei soggetti che sono liberi di assumere obbligazioni, intrattenere rapporti giuridici, stipulare contratti disciplinati dal codice stesso e/o da leggi successive. Vi è poi il principio generale per cui le parti possono anche concludere contratti che non appartengono ai tipi aventi una disciplina particolare, purchè siano diretti a realizzare interessi meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico (art. 1322 codice civile, 2° comma).

Ciò posto, lo stesso codice civile pone limiti e richiede presupposti che, ove non rispettati o non esistenti, determinano inefficacia, nullità, annullabilità dei contratti stipulati dalle parti.

La validità di un contratto si verifica quando lo stesso è correttamente e completamente formato; la sua efficacia si verifica quando esso è idoneo a produrre gli effetti che gli sono propri (a volte l'efficacia non è immediata, ma bisogna attendere l'esito della "condizione" imposta dalla legge o pattuita dalle parti).

La nullità (art. 1418 c.c.) si verifica nei seguenti casi:

- mancanza di un elemento dalla legge qualificato essenziale: accordo delle parti (incontro delle volontà delle parti e consenso) - causa (scopo al quale il contratto è destinato) - oggetto (che deve essere possibile, lecito e determinato o determinabile) - forma (quando espressamente richiesta dalla legge)
- illiceità della causa (contraria a norme imperative, all'ordine pubblico o al buon costume)
- illiceità dei motivi (motivo illecito comune ad entrambe le parti)
- negli altri casi stabiliti dalla legge.

Il contratto nullo è: - insanabile, salvo che lo disponga la legge - non convalidabile - improduttivo di effetti giuridici.

Esiste la possibilità della conversione: ossia il contratto nullo può produrre gli effetti giuridici di un altro contratto se ne contiene i requisiti di sostanza e di forma, qualora risulti che le parti lo avrebbero voluto se avessero conosciuto le cause di nullità. Con la rinnovazione le parti concludono un nuovo contratto che sostituisce quello nullo. La nullità può essere fatta valere da chiunque vi abbia interesse senza limiti di tempo.

L'annullabilità (artt. 1425/1446 c.c.) è prevista nei casi disciplinati dal codice a tutela di una parte, che è l'unico soggetto legittimato a chiedere, nel rispetto del termine di cinque anni, la declaratoria di annullamento del contratto, che peraltro produce i suoi effetti fino al momento in cui viene annullato.

Il contratto annullabile è soggetto alla convalida: le parti stipulano altro contratto con il quale il soggetto legittimato rinuncia a chiedere l'annullamento.

Nullità per contrarietà a norme imperative

La contrarietà a norme imperative, che determina l'illiceità della causa, è una delle cause di nullità del contratto (art. 1418 cod.civ.)

La nullità parziale di un contratto o la nullità di singole clausole importa la nullità dell'intero contratto solo se risulta che i contraenti non lo avrebbero concluso senza quella parte del suo contenuto che è colpita da nullità (art. 1419, 1° comma cod.civ.).

La legge prevede inoltre che la nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative (art. 1419, 2° comma cod.civ.). Tale inserzione/sostituzione automatica avviene in forza dell'altra previsione normativa per la quale le clausole, i prezzi di beni o servizi imposti dalla legge sono di diritto inseriti nel contratto anche in sostituzione di clausole difformi apposte dalle parti (art. 1139 cod.civ.).

Delibere assembleari "nulle" e "annullabili"

Considerando le categorie della nullità e annullabilità nell'ambito del Condominio, vanno ricordati i principii stabiliti dalla Cassazione in materia di delibere assembleari.

A seguito di costante orientamento della Cassazione consolidatosi a partire dall'anno 2000, la regola dell'annullabilità delle delibere assembleari costituisce principio generale, mentre principio speciale è la previsione di nullità (sentenze Cassazione n. 13013 del 2 ottobre 2000, n. 31 del 5 gennaio 2000 e n. 1292 del 5 febbraio 2000).

In particolare la Suprema Corte ha così statuito. Sono nulle le delibere condominiali che hanno un oggetto impossibile o illecito, ovvero che non

rientra nella competenza dell'assemblea, o che incidono su diritti individuali inviolabili per legge. Le delibere nulle possono essere impugnate senza limiti di tempo, da chiunque vi abbia interesse. Sono annullabili le altre delibere "contrarie alla legge o al regolamento di condominio", tra cui quelle che non rispettano le norme che disciplinano il procedimento, come ad esempio per la convocazione dei partecipanti, o che richiedono qualificate maggioranze per formare la volontà dell'organo collegiale in relazione all'oggetto della delibera da approvare.

Impugnazione delle delibere e sospensione della loro esecutività

Mentre per le delibere nulle non vi è limite di tempo e possono essere impugnate da chiunque vi abbia interesse, anche dal condomino che aveva votato favorevolmente, le delibere annullabili possono essere impugnate avanti il Tribunale solo dai soggetti indicati dalla legge ed entro il termine perentorio di 30 giorni, come dispone l'art. 1137 codice civile: ".....Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento nel termine perentorio di trenta giorni che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data della comunicazione della deliberazione per gli assenti." L'impugnazione si propone a mezzo di atto di citazione (Cass. SS.UU. 14 aprile 2011 n. 8941) introduttivo di un giudizio ordinario avanti il Tribunale del luogo ove si trova il Condominio, previo esperimento della procedura obbligatoria di "mediazione finalizzata alla conciliazione" avanti un organismo di conciliazione anch'esso operante nel luogo ove si trova il Condominio.

La mediazione non sospende ma interrompe i termini dell'impugnazione. Quindi dal verbale negativo con cui si chiude la mediazione ricomincia a decorrere l'intero termine di trenta giorni previsto dall'art. 1137 c.c. (Trib. Milano 2 dicembre 2016 n. 13360).

Se non viene impugnata nel suddetto termine, la delibera annullabile diventa definitivamente valida ed esecutiva.

La delibera è eseguibile da parte dell'Amministratore fino a quando il Giudice non ne ordina la sospensione. L'art. 1137 precisa infatti che l'azione di annullamento non sospende l'esecuzione della deliberazione, salvo che la sospensione sia ordinata dall'autorità giudiziaria.

Occorre dunque che il condomino interessato, indipendentemente dalla mediazione (nell'ambito della quale mai potrà essere disposta la sospensione della delibera) e dalla causa ordinaria avan-

ti il Tribunale, proponga autonomo ricorso con il quale si chieda la sospensione della esecutività della delibera impugnata.

Si tratta di un ricorso che rientra nella categoria dei “ procedimenti cautelari” i presupposti dei quali sono: una pretesa di diritto, che appaia probabilmente fondata (“fumus boni iuris”) e il pericolo che i beni, che formano oggetto di quella pretesa, siano sottratti o dispersi nel corso del giudizio ordinario (“periculum in mora”).

Il procedimento cautelare si instaura con il deposito di un ricorso a seguito del quale viene fissata udienza di comparizione delle parti, e si conclude con un decreto del Giudice, avverso il quale si può proporre reclamo nel termine di quindici giorni; sul reclamo deciderà il Collegio.

C) Le delibere nulle per contrarietà a norme imperative: casistica

Le parti comuni condominiali

L'obbligo dell'Amministratore di eseguire la delibera assembleare sussiste solo quando la delibera ha per oggetto parti comuni condominiali.

Vale dunque la pena di ricordare i principi fondamentali in materia.

L'elenco delle parti comuni indicate dall'art. 1117 c.c., testo riformato, continua a non avere carattere tassativo né esaustivo ma solo esemplificativo: rimane infatti la dizione “se non risulta il contrario dal titolo”.

Ciò posto, al fine di individuare la natura “comune” ossia condominiale di una parte e/o di un impianto dell'edificio, continuano a valere i principi consolidati nel tempo dalla Suprema Corte di Cassazione.

La Cassazione ha chiarito che l'“accessorietà” delle parti comuni rispetto alle proprietà esclusive è presupposto imprescindibile per distinguere il condominio dalla comunione. È noto che vi sono parti comuni necessarie all'esistenza dell'edificio e all'uso delle proprietà esclusive, ed altre che non lo sono ma che risultano comunque destinate all'uso da parte di tutti i proprietari esclusivi. Tutte le parti comuni sono però legate da un identico rapporto di “accessorietà” rispetto alle proprietà esclusive consistente nell'intimo collegamento (necessario per alcune parti, come servizio per altre e come uso e destinazione per altre ancora) del bene comune con la proprietà esclusiva: questo è il presupposto del condominio, che in ciò si distingue dalla comunione.

Nella comunione non esiste infatti “accessorietà” in quanto i contitolari del diritto possono utilizzare il bene direttamente, e/o ritrarre da esso vantaggi anche indirettamente, sempre nei limiti dell'uso imposti dalla legge, senza peraltro neces-

sità di alcun tipo di rapporto con altri beni: il diritto derivante dalla comunione si completa nel bene che ne forma oggetto.

“Il presupposto perché si instauri un diritto di condominio su un bene comune è costituito dalla relazione di accessorietà strumentale e funzionale che collega i piani o le porzioni di piano di proprietà esclusiva agli impianti o ai servizi di uso comune, rendendo il godimento del bene comune strumentale al godimento del bene individuale e non suscettibile di autonoma utilità, come avviene invece nella comunione” (Cass.02/03/2007 n. 4973)

“L'art. 1117 c.c. contiene un'elencazione non tassativa ma solo esemplificativa delle cose comuni, essendo tali, salvo risulti diversamente dal titolo, anche quelle aventi un'oggettiva e concreta destinazione al servizio comune di tutte o di una parte soltanto delle unità immobiliari di proprietà individuale. Nel quale ultimo caso, inverandosi l'esistenza di un c.d. condominio parziale deve ritenersi nulla, per violazione della norma imperativa di cui all'art. 1118, 2° comma c.c., la clausola del contratto di vendita di una singola unità immobiliare che escluda la coeva cessione della comproprietà su una o più cose comuni” . (Cass.29/01/2015 n. 1680)

Con questa sentenza la Suprema Corte ribadisce che l'art. 1117 non stabilisce una presunzione legale di comunione per le cose in esso indicate nei nn.1,2,3 ma dispone che detti beni sono comuni a meno che non risultino di proprietà esclusiva in base ad un titolo.

“In merito alla presunzione di comproprietà del lastrico solare posta dall'art. 1117 c.c. si deve ritenere che detta norma, in ragione del carattere non tassativo della elencazione, non sancisca una mera presunzione di condominialità ma afferma in maniera positiva detta natura, che può escludersi in forza di un titolo specifico avente forma scritta.Il dettato normativo opera per tutte le parti che servano più unità immobiliari, mentre non opera relativamente alle cose che, per le loro caratteristiche strutturali, risultino destinate oggettivamente al servizio esclusivo della singola unità immobiliare” (Cass. 05/03/ 2015 n. 4501). “Per presumere la natura condominiale del bene è sufficiente che esso abbia l'attitudine funzionale al servizio o al godimento collettivo e cioè sia collegato, strumentalmente materialmente o funzionalmente con le unità immobiliari di proprietà esclusiva dei singoli condomini in rapporto con queste da accessorio a principale”, (Cass. 28/07/2015 n. 15929).

Come si è detto, è importante accertare che la delibera abbia ad oggetto parti comuni condo-

miniali, solo in tal caso sussistendo il dovere dell'amministratore, previsto dalla normativa sopra citata, di dare esecuzione alla delibera.

Si pensi al caso del supercondominio disciplinato dalla normativa condominiale ogni qualvolta, nell'ambito delle diverse fattispecie elencate nell'art. 1117 bis (più unità immobiliari, più edifici, più condomini di unità immobiliari o di edifici) esistono parti comuni aventi le caratteristiche di cui all'art. 1117, ossia beni/impianti/servizi legati dalla relazione di accessorio a principale, se il titolo non dispone diversamente.

Diversamente, in assenza di tale indispensabile presupposto, si applicherà la disciplina della comunione.

"...al supercondominio sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni di cui all'art. 1117 c.c. come, ad esempio, le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come ad esempio le attrezzature sportive, gli spazi di intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune" (Cass. 18/04/ 2005 n. 8066).

Le attribuzioni dell'amministratore e dell'assemblea in ordine alle cose comuni condominiali

L'Amministratore ha precisi doveri/poteri previsti dalla normativa condominiale: - deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini (art. 1130, 1° comma n. 2) - deve riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni (art. 1130, 1° comma n. 3) - deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio (art. 1130, 1° comma n. 4) - deve indicare nel registro di anagrafe condominiale (art. 1130 n.6) ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio, tenendo conto che l'inottemperanza all'obbligo di curare la tenuta del registro appena citato (unitamente agli altri registri pure previsti dall'art. 1130 nn. 6,7 e 9) costituisce grave irregolarità che giustifica la revoca giudiziaria dell'amministratore.

Si ricorda che, per espressa disposizione di legge, i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Contro i provvedimenti dell'amministratore è ammesso ricorso all'assemblea, senza pregiudizio del ricorso all'autorità giudiziaria nei casi e nel ter-

mine previsti dall'art. 1137 (art. 1133 cod. civ.).

Nel coordinare il contenuto dell'art. 1133 cod. civ. con quello di cui all'art 1130 cod. civ., vi è chi ritiene che non si tratti di un semplice richiamo a poteri già definiti dall'art. 1130, bensì di un riconoscimento a favore dell'amministratore della possibilità di prendere provvedimenti anche al di fuori dei poteri previsti dall'art. 1130, con ciò da un lato assumendosi maggiore responsabilità dal momento che non vi sarebbero elementi certi ai quali fare riferimento per accertare se quegli atti sono assunti in esecuzione del mandato conferito oppure no. In ogni caso, il codice prevede la possibilità per il singolo condomino di ricorrere all'assemblea, potendo poi sempre ricorrere all'autorità giudiziaria come previsto dall'art. 1137.

Le attribuzioni dell'amministratore vanno coordinate con quelle che la stessa normativa condominiale attribuisce all'Assemblea dei condomini la quale provvede alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente il fondo speciale introdotto dalla Riforma (art. 1135, 1° comma n.4); l'amministratore può ordinare lavori di manutenzione straordinaria solo se rivestono carattere urgente, con l'obbligo di riferirne nella prima assemblea (art. 1135, 2° comma).

A seguito dell'entrata in vigore della Riforma, all'assemblea sono state riconosciute ulteriori e diverse attribuzioni; con particolare riferimento a parti/impianti/servizi comuni si ricordano le seguenti norme

Art. 1117 ter, 1° comma a norma del quale l'assemblea, con un numero di voti che rappresenti i quattro quinti dei partecipanti al condominio e i quattro quinti del valore dell'edificio, può modificare la destinazione delle parti comuni.

Art. 1122 bis, 3° comma per cui qualora in caso di - 1° comma installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo da parte dei singoli condomini - 2° comma installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili destinati al servizio di singole unità del condominio sul lastrico solare, su ogni altra idonea superficie comune e sulle parti di proprietà individuale dell'interessato, si rendano necessarie modificazioni delle parti comuni, l'interessato ne dà comunicazione all'amministratore indicando il contenuto specifico e le modalità di esecuzione degli interventi e l'assemblea può prescrivere, con la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio (riferimento all'art. 1136, 5° comma), adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro archi-

tettonico dell'edificio e, ai fini della installazione degli impianti di cui al 2° comma, provvede, a richiesta degli interessati, a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni, salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento di condominio o comunque in atto. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

Art. 1122 ter l'assemblea può deliberare l'installazione sulle parti comuni di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse (con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno la metà del valore dell'edificio, riferimento all'art. 1136, 2° comma). Casistica: delibere contrarie a norme imperative contenute nel codice civile e nella normativa speciale. Il codice civile specifica quali sono le norme condominiali inderogabili.

Con particolare riferimento alle parti comuni, l'art. 1118, 2° comma c.c. dispone che il condomino non può rinunciare al suo diritto sulle parti comuni; mentre l'art. 1119 c.c. dispone che le parti comuni dell'edificio non sono soggette a divisione a meno che la divisione possa farsi senza rendere più scomodo l'uso della cosa a ciascun condomino e con il consenso di tutti i partecipanti al condominio. In materia di innovazioni la norma che le disciplina, ossia l'art. 1120 c.c. che ne detta le caratteristiche e ne individua determinate fattispecie, indicando da ultimo quali sono le circostanze che le rendono vietate, è espressamente dichiarata inderogabile.

Per principio costante sancito dalla Suprema Corte, l'assemblea non ha competenza per deliberare (pena la nullità della delibera) limitazioni e/o cessioni dei diritti dei condomini sulle proprietà esclusive o comuni, oppure attribuzioni ad alcuni condomini di maggiori diritti rispetto agli altri.

I poteri dell'assemblea condominiale, fissati tassativamente dall'art. 1135 c.c., non possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condomini sia in ordine alle cose comuni che a quelle esclusive, tranne nell'ipotesi in cui una siffatta invasione sia stata da loro specificatamente accettata o nei singoli atti di acquisto o mediante approvazione del regolamento di condominio che la prevede (Cass. 10 marzo 2016 n. 4726).

Costituisce innovazione vietata, l'assegnazione in via esclusiva e per un tempo indefinito, di posti auto all'interno di un'area condominiale, in quanto determina una limitazione dell'uso o del godimento che gli altri condomini hanno diritto di esercitare sul bene comune, con conseguente nullità della relativa delibera (Cass. 27 maggio 2016 n. 11034).

È legittima la delibera con cui il condominio vieta la sosta nell'area antistante il fabbricato mediante apposizione di paletti e fioriere in quanto tende a regolamentare l'uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 e non necessita della maggioranza qualificata delle innovazioni (Cass. 16 settembre 2016 n. 18187).

È nulla la delibera, ancorché adottata a maggioranza al fine indicato (nella specie relativa all'installazione di impianto ascensore) nell'interesse comune, sia lesiva dei diritti di un condomino sulle parti comuni di sua proprietà esclusiva e la relativa nullità, sottratta al termine di impugnazione previsto dall'art. 1137 c.c., può essere fatta valere in ogni tempo da chiunque dimostri di avervi interesse ivi compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole (Cass. 14 settembre 2017 ord. n. 21339).

Sulla base degli stessi principii esposti nelle sentenze appena citate, sarà nulla la delibera assunta a maggioranza con la quale si decida di vendere una parte comune e si dia incarico all'amministratore di attivarsi per la stipula del contratto preliminare in vista del contratto definitivo.

Si è già indicato il principio sancito dalla Cassazione in base al quale per individuare il carattere imperativo di una norma che espressamente non preveda la nullità degli atti ad essa contrari, e dunque non dichiarare esplicitamente la propria inderogabilità: se la norma è destinata a tutelare un interesse pubblico essa ha, in ogni caso, carattere imperativo.

La normativa in materia di edilizia e urbanistica, in materia di sicurezza, di tutela dell'ambiente, di rapporti di lavoro, quand'anche non venga espressamente dichiarato, ha certamente carattere imperativo e inderogabile, e la sua inosservanza comporta conseguenze sanzionatorie a volte non solo civili e amministrative ma anche penali.

Dunque - laddove fosse deliberata la realizzazione di opere che interessano parti comuni in violazione di strumenti urbanistici (ad es. - costruzione di nuova parte comune in assenza del titolo (Permesso di costruire/ SCIA) - locale condominiale privo di abitabilità destinato, in forza di delibera ex art. 1117 ter, ad abitazione custode - sopraelevazione autorizzata al proprietario ultimo piano in assenza di certificazione di idoneità statica e rispetto norme antisismiche) o di normativa di sicurezza (ad es. realizzazione di parcheggi ex art. 1120, 2° comma in assenza del CPI - installazione di impianto di riscaldamento con caldaia non a norma, idem per ascensore non collaudato, per impianti elettrici non a norma) o di normativa in materia di lavoro (ad es. conferire incarico di esecuzione di servizi a favore del Condominio in

assenza di regolare contratto e relative assicurazioni, - le relative delibere sarebbero affette da nullità.

D) L'inerzia dell'assemblea in situazioni di contrarietà a norme imperative

Si sono appena visti casi in cui l'assemblea assume delibere aventi ad oggetto iniziative da intraprendere, opere da realizzare e/o da consentire, che contrastano con norme imperative e come tali sono viziata da nullità.

Vi sono altri casi nei quali l'assemblea è inerte ossia non assume, per mancanza di quorum costitutivo o di quorum deliberativo, delibere necessarie ad eliminare, con riferimento a parti comuni condominiali, situazioni di contrarietà a norme imperative.

Si richiama quanto dispone in proposito la norma di cui all'articolo 1105 codice civile al, 4° comma (applicabile nella disciplina condominiale in forza del richiamo generale alla normativa in materia di comunione contenuto nell'art. 1139 cod. civ.) che così dispone: "Se non si prendono i provvedimenti necessari per l'amministrazione della cosa comune o non si forma una maggioranza, ovvero se la deliberazione adottata non viene eseguita, ciascun partecipante può ricorrere all'autorità giudiziaria. Questa provvede in camera di consiglio e può anche nominare un amministratore."

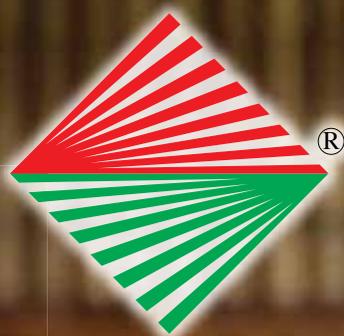
In argomento si ricorda che il Tribunale di Modena con sentenza del 24 febbraio 2009 ha così statuito: "Quando i condomini abbiano deciso di aggiornarsi ad una nuova assemblea per svolgere nel frattempo accertamenti e, quindi, adottare una decisione su di un determinato argomento, senza che poi sia stata indetta assemblea con uno specifico ordine del giorno o le parti si siano riunite informalmente, ricorrono i presupposti di cui all'art. 1105, comma 4, c.c. sotto il profilo dell'inerzia nell'amministrazione della cosa comune. A tal fine, è possibile un intervento dell'autorità giudiziaria che - tuttavia - non si esplica necessariamente nella nomina di un amministratore giudiziario, quanto piuttosto nell'imporre ai condomini di dar corso, attraverso la convocazione dell'assemblea, alla attività deliberativa interrottasi, delimitandone, nei tratti essenziali, l'ordine del giorno".

Nel caso portato all'esame del Tribunale non risultava essere stata indetta una assemblea con specifico ordine del giorno e neppure le parti si erano spontaneamente tra loro riunite per discutere e deliberare sull'argomento (adeguamento dell'impianto elettrico alle norme di sicurezza); il Tribunale ha pertanto ritenuto che non sussistessero i presupposti del citato art. 1105 cod. civ. 4° comma sotto il profilo della mancata formazione

di una maggioranza, o della mancata esecuzione di una decisione assunta, in quanto nessuna ulteriore riunione è stata era tenuta per deliberare. Il Tribunale ha però ritenuto che potesse ravvisarsi l'inerzia nell'amministrazione della cosa comune, situazione che giustifica un intervento giudiziario non consistente peraltro nella nomina di un amministratore giudiziario; il Tribunale ha ritenuto più opportuno costringere i condomini a dar corso all'ulteriore attività deliberativa interrottasi dopo il sopralluogo (che avevano eseguito al fine di verificare le diverse soluzioni proposte dalle ditte interpellate per lavori) per poter portare successivamente a termine il già avviato percorso di sistemazione dell'impianto elettrico sulla base delle soluzioni tecniche da decidersi da parte dell'assemblea.

Il Tribunale ha poi chiarito che la convocazione dell'assemblea poteva avvenire ad opera del condomino più diligente e che la comunicazione di convocazione avrebbe dovuto contenere nell'ordine del giorno quanto meno, come oggetto, quanto indicato nel dispositivo della sentenza. In caso di mancata formazione di una maggioranza assembleare secondo i criteri dell'art. 1105 c.c., o di successiva mancata esecuzione, la situazione sarebbe stata nuovamente suscettibile di valutazione in sede di ricorso ai sensi dell'art. 1105, 4° comma, c.c.

Sempre in argomento, seppure sotto un diverso aspetto, la Suprema Corte (Cass. ord. 5 luglio 2017 n. 16608) ha precisato che il singolo condomino non vanta un diritto di natura sinallagmatica verso il Condominio per il buon funzionamento degli impianti condominiali, che possa essere esercitato mediante azione di condanna della stessa gestione condominiale all'adempimento corretto della relativa prestazione contrattuale, trovando causa l'uso dell'impianto nel rapporto di comproprietà delineato dagli artt. 1117 c.c. e seguenti. Ne consegue che il condomino non può richiedere la condanna del Condominio ad un facere consistente nella messa a norma dell'impianto comune, potendo al più avanzare verso il Condominio una pretesa risarcitoria nel caso di colpevole omissione dello stesso nel provvedere alla riparazione o all'adeguamento dell'impianto (arg. da Cass. 31/05/2006 n. 12956, Cass. 15/12/1993 n. 12420), ovvero sperimentare altri strumenti di reazione e di tutela quali, ad esempio, le impugnazioni di delibere assembleari, i ricorsi contro i provvedimenti dell'amministratore ex art. 1133 c.c., la domanda di revoca giudiziale dell'amministratore, o il ricorso all'autorità giudiziaria in caso di inerzia agli effetti dell'art. 1105, 4° comma c.c.



ANACI



LA NUOVA BIBLIOTECA

■ **La Dispensa ANACI**

V001_2016_La Dispensa ANACI

■ **Strumenti operativi ANACI**



S001_2017_Strumenti Operativi
ANACI_Statuto



S021_2017_Strumenti Operativi
ANACI_Codici ANACI

■ **Gli approfondimenti del CSN**



V001_2018_Gli approfondimenti
del Centro Studi Nazionale ANACI

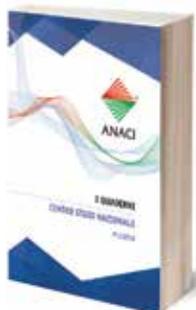
NOVITÀ

■ **Casi e Questioni**

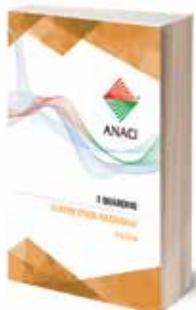


V001_2018_Casi e Questioni
in tema di Condominio

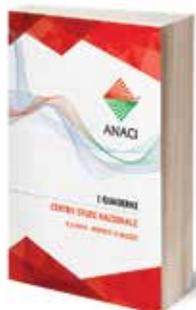
■ **I Quaderni del CSN**



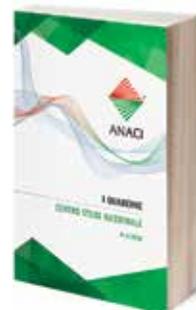
CSN001_2016_I Quaderni del CSN



CSN002_2016_I Quaderni del CSN



CSN003_2017_I Quaderni del CSN



CSN004_2017_I Quaderni del CSN



ANACI



MIGLIORIAMOCI!

***“Se non studio un giorno me ne accorgo io,
se non studio due giorni se ne accorge il pubblico.”***

Niccolò Paganini

visita anaci.it

In ogni caso va evidenziato che l'iniziativa di rivolgersi al Tribunale ai sensi dell'art. 1105, 4° comma c.c. spetta solo ed esclusivamente ai partecipanti al condominio, non avendo l'Amministratore alcuna legittimazione al riguardo.

E) La responsabilità dell'amministratore

La responsabilità civile in generale

Responsabilità è la situazione per la quale un soggetto può essere chiamato a rispondere della violazione di un obbligo, di un dovere al quale era tenuto, subendo una sanzione specifica, laddove prevista, nonchè risarcendo i danni derivati dal proprio comportamento.

Il sistema giuridico regola i diversi tipi della responsabilità civile e penale.

La responsabilità disciplinata dal codice civile si divide in due grandi categorie: contrattuale ed extracontrattuale

Contrattuale: deriva dall'inadempimento di un obbligo specifico assunto nei confronti di un determinato soggetto.

In materia generale di inadempimento delle obbligazioni, a norma dell'art. 1218 c.c. il debitore che non esegue esattamente la prestazione dovuta è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile.

Ai sensi dell'art. 1223 c.c. il risarcimento del danno per l'inadempimento o per il ritardo deve comprendere così la perdita subita dal creditore come il mancato guadagno, in quanto ne siano conseguenza immediata e diretta.

L'art. 1227 c.c. prevede, nel caso in cui il fatto colposo del creditore abbia concorso a cagionare il danno, il risarcimento è diminuito secondo la gravità della colpa e l'entità delle conseguenze che ne sono derivate. Il risarcimento non è dovuto per i danni che il creditore avrebbe potuto evitare usando l'ordinaria diligenza.

Extracontrattuale: prescinde da qualsiasi rapporto obbligatorio/contrattuale e deriva dal "fatto illecito" ossia dalla violazione del principio generale di cui all'art. 2043 codice civile, cosiddetto del *neminem laedere*, ossia del divieto di recare qualsiasi danno ad alcuno. "Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno" (art. 2043 codice civile). Trattasi della altrimenti detta "responsabilità aquiliana" (così denominata dal nome della legge dell'antico diritto romano *lex aquilia* dalla quale trae origine). La differenza tra i due tipi di responsabilità non è solo nominale ma sostanziale, sotto diversi aspetti che in sintesi si riassumono.

Nella responsabilità contrattuale chi agisce deve limitarsi a dimostrare il suo "credito" ossia la somma di denaro o la prestazione alla quale aveva diritto, e la intervenuta "scadenza" della obbligazione (decorso del termine senza che il debitore abbia adempiuto). E' il debitore che, se vuole giustificarsi, deve dimostrare di non aver potuto adempiere per una causa a lui non imputabile (art. 1218 c.c.). Nella responsabilità extracontrattuale spetta a chi agisce l'onere di provare che il comportamento dell'altro soggetto gli ha procurato un danno, che si tratta di un danno ingiusto e che vi sia nesso di causalità tra l'operato del soggetto e il danno subito.

Nella responsabilità contrattuale l'art. 1225 c.c. limita il risarcimento del danno ai soli danni prevedibili nel tempo in cui è sorta l'obbligazione, se l'inadempimento non dipende da dolo. Nella responsabilità extracontrattuale la prevedibilità del danno non ha rilevanza.

Nella responsabilità contrattuale la prescrizione è quella stabilita dalla legge per le azioni nascenti dal contratto/dall'obbligazione, di solito quella ordinaria decennale, tranne per i casi di prescrizioni brevi previsti per alcuni contratti (società, mediazione, spedizione e trasporto, assicurazione). La responsabilità extracontrattuale è soggetta alla prescrizione di cinque anni.

Rientra nell'ambito della responsabilità extracontrattuale la speciale responsabilità del "Danno cagionato da cosa in custodia" disciplinata dall'art. 2051 c.c. che così dispone: "Ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito".

La responsabilità per i danni da cose in custodia prescinde da comportamenti dolosi o colposi del soggetto, ma la legge prevede la possibilità di fornire una prova liberatoria che esenti dalla responsabilità medesima.

Il soggetto chiamato a risarcire i danni può infatti provare l'esistenza del "caso fortuito" inteso nel senso più ampio, comprensivo del "fatto del terzo" e della "colpa del danneggiato" (compreso l'uso improprio del bene da parte del danneggiato) avente efficacia causale idonea ad interrompere del tutto il nesso causale tra cosa ed evento dannoso, o da affiancarsi come ulteriore contributo utile nella produzione del danno (Cass. 7 aprile 2010 n. 3229, 19 febbraio 2008 n. 4279, 5 dicembre 2003 n. 28811).

Resta in ogni caso a carico del soggetto gravato da responsabilità la "causa ignota": il soggetto non potrà cioè giovare della ignoranza dello stato della cosa o della incertezza circa la causa dell'evento dannoso.

Ugualmente irrilevante ai fini dell'esonerazione da responsabilità sarà la circostanza che l'evento



INFO

su Consigli Nazionali,
eventi e molto
altro ancora

RISERVATO

canale privato
e riservato ai soli
associati

@anaci



NOTIFICHE

push

NEWS

riguardanti
l'associazione

100% gratuito e privato 0% pubblicità
massima compatibilità mobile e desktop

NASCE IL CANALE TELEGRAM DI ANACI

Scaricare l'applicazione dallo store

Apri l'app e digita nella barra di ricerca **@anaci**

Invia un messaggio ad **@anaci** con nome, cognome e tessera

• L'invio del messaggio di iscrizione il titolare dell'utenza telefonica autorizza ANACI a trasmettere informazioni tramite Telegram. L'iscrizione verrà accolta con l'invito a leggere la policy del servizio che si intenderà così accettata.

• Il canale Telegram di ANACI è "privato", quindi le notizie inviate **restano riservate solo ai relativi associati.**



Download **GRATUITO**



dannoso si sia verificato quando il custode era assente, sempre che non venga provato il “caso fortuito” di cui sopra.

La responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c. è stata interpretata ed applicata dalla Cassazione in modo tale per cui si può affermare che è stata evidenziata la sua natura di “responsabilità oggettiva” più che di presunzione di colpa, essendo sufficiente la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento dannoso: la responsabilità del custode è esclusa solo dal caso fortuito che attiene non ad un comportamento del responsabile ma al profilo causale dell'evento, riconducibile non alla cosa ma ad un elemento esterno.

Nell'ambito della responsabilità per danni da cose in custodia il codice disciplina anche la “Responsabilità solidale”; l'art 2055 c.c. così dispone: “Se il fatto dannoso è imputabile a più persone, tutte sono obbligate in solido al risarcimento del danno. - Colui che ha risarcito il danno ha regresso contro ciascuno degli altri, nella misura determinata dalla gravità della rispettiva colpa e dall'entità delle conseguenze che ne sono derivate. - Nel dubbio le colpe si presumono uguali”.

Concorso tra responsabilità contrattuale ed extracontrattuale

Il concorso tra responsabilità contrattuale e quella extracontrattuale è in linea di principio ritenuto ammissibile ogni qualvolta dal mancato o inesatto adempimento dell'obbligazione siano derivate anche lesioni di diritti soggettivi spettanti alla persona del creditore indipendentemente dal contratto. La giurisprudenza ritiene ammissibile il concorso perché le norme sulla responsabilità extracontrattuale sono dettate a tutela di diritti primari del singolo, irrinunciabili anche quando si entra in relazione contrattuale con un altro soggetto.

Il principio del *neminem laedere* vale sempre, e sempre va rispettato.

Il danno e il nesso di causalità

Il danno può essere “patrimoniale” o “non patrimoniale”.

Occorre dimostrare il “nesso di causalità”, ossia dimostrare che senza l'azione o l'omissione in cui si è concretato quel comportamento l'evento non si sarebbe verificato. Ugualmente vanno dimostrati i danni che si assume avere subito.

Cause di giustificazione-Esimenti

La legge prevede diversi motivi di esonero da responsabilità, diverse cause di giustificazione, diversi esimenti che variano a seconda dei vari tipi di responsabilità.

La responsabilità civile e penale in capo all'amministratore di condominio

La responsabilità civile dell'Amministratore nei

confronti del Condominio (per meglio dire dei suoi partecipanti) ha, in primo luogo, natura contrattuale in quanto deriva dalla violazione delle specifiche obbligazioni inerenti l'incarico che dal Condominio l'Amministratore ha ricevuto: incarico che è disciplinato dalle norme del codice civile sopra viste, oltre che da eventuali ulteriori disposizioni contenute in un regolamento contrattuale e/o in delibere assembleari (si ricordano i “maggiore poteri” che, a norma dell'art. 1131 c.c., il regolamento di condominio o l'assemblea possono conferire all'Amministratore).

L'Amministratore risponde dunque nei confronti dei condomini per i danni direttamente a loro derivati dalle sue inadempienze “contrattuali”.

Ma vi sono altri aspetti dell'incarico che non si limitano al rapporto contrattuale e che rendono possibile la coesistenza di entrambe le responsabilità, contrattuale ed extracontrattuale.

Sull'Amministratore di Condominio incombono infatti specifici obblighi e doveri, sanciti in particolare modo dalla legislazione speciale, che sono da un lato diretti a garantire la conformità delle parti e degli impianti comuni condominiali alle normative vigenti e, dall'altro lato, anche in relazione alla citata conformità, sono diretti ad evitare che dalle cose comuni condominiali derivino danni a terzi.

E così, senza entrare nel dettaglio dei vari aspetti connessi alle diverse normative specifiche e delle diverse fattispecie, si può in questa sede solo ricordare che in alcuni casi l'Amministratore è stato considerato direttamente responsabile (anche ai sensi dell'art. 2051 c.c.) dei danni derivati a terzi da parti comuni condominiali; in altri casi è stato ritenuto responsabile (anche ai sensi dell'art. 2051 c.c.) il Condominio. In tale ultima evenienza il Condominio potrebbe chiedere all'Amministratore di essere manlevato per i danni che, a causa del comportamento dell'amministratore, è stato costretto a risarcire a terzi in forza di responsabilità extracontrattuale.

La responsabilità penale nella quale l'amministratore può incorrere si riferisce, per quel che riguarda l'argomento qui in esame, ai reati omissivi.

I reati commissivi si commettono con un'azione; quelli omissivi si commettono non facendo ciò che si dovrebbe fare; quelli omissivi impropri consistono nella violazione di impedire un evento.

Nel codice penale vengono individuati specifici reati omissivi impropri (incendio colposo, crollo colposo, lesioni colpose, omicidio colposo) che possono essere commessi da soggetti che si trovano in “posizione di garanzia”. Altri reati omissivi impropri sono connessi alla legislazione speciale soprattutto in materia di sicurezza.

L'art. 40, 2° comma codice penale dispone che

non impedire un evento, che si ha l'obbligo giuridico di impedire, equivale a cagionarlo.

Perché sussista il reato occorre, oltre al verificarsi dell'evento e al nesso di causalità tra lo stesso e l'omissione, che il soggetto abbia l'obbligo giuridico di attivarsi, ovvero rivesta una posizione di garanzia rispetto al bene protetto. Si richiede inoltre che l'omissione sia colpevole ossia realizzata con imprudenza, imperizia o negligenza, o per inosservanza di leggi, regolamenti, ordini o discipline (art. 43 c.p.).

L'amministratore di condominio ha sicuramente una "posizione di garanzia" in quanto sia per legge sia per contratto è obbligato a conservare, mantenere le parti e gli impianti comuni, affinché gli stessi non rechino danni a cose o persone.

La Cassazione (da ultimo Cass.pen. 23 novembre 2015) ha confermato che l'amministratore riveste una specifica posizione di garanzia che gli deriva dal complesso di norme che disciplinano la sua figura nell'ambito del condominio; secondo la Cassazione l'obbligo giuridico di attivarsi può nascere da qualsiasi ramo del diritto e dunque anche dal diritto privato.

La normativa condominiale attribuisce all'Amministratore la titolarità dei poteri/doveri 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* (Cass. n. 6751/1983).

Ed ancora la Cassazione (Cass.pen.sent.13 ottobre 2009 n. 39959) ha precisato che l'affermazione della colpevolezza del soggetto che riveste posi-

zione di garanzia presuppone sia l'individuazione della condotta in concreto esigibile in relazione alla posizione di garanzia, sia l'accertamento che, una volta posta in essere tale condotta, l'evento lesivo non si sarebbe verificato. Occorre cioè la sussistenza di un rapporto di causalità tra la condotta omissiva e l'evento secondo il criterio della c.d. "concretizzazione del rischio".

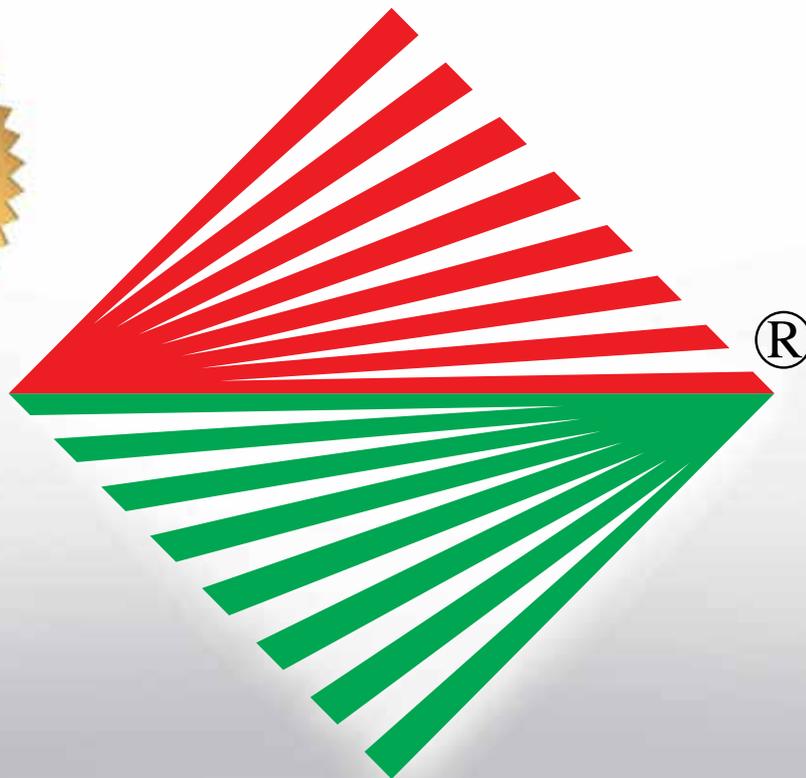
Si ricordano i seguenti specifici reati nei quali l'Amministratore può trovarsi ad essere ritenuto responsabile.

A norma dell'art. 677 c.p. se il proprietario di un edificio o di una costruzione che minacci rovina, o chi è per lui obbligato alla conservazione o alla vigilanza degli stessi, omette di eseguire i lavori necessari per rimuovere il pericolo, è punito con sanzione amministrativa pecuniaria (da euro 154 a euro 929). Stessa sanzione si applica a chi, avendone l'obbligo, omette di rimuovere il pericolo cagionato dall'avvenuta rovina di un edificio o di una costruzione.

Se da questi fatti deriva pericolo per le persone, è prevista la pena dell'arresto fino a sei mesi o dell'ammenda non inferiore a euro 309.

Vi è poi l'altra ipotesi di reato prevista dall'art. 650 c.p. a norma del quale chiunque non osserva un provvedimento legalmente dato dall'autorità per ragioni di giustizia o di sicurezza pubblica o d'ordine pubblico o di igiene, è punito, se il fatto non costituisce reato più grave, con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino ad euro 206

Perché sussista il reato occorre che il provvedimento sia emesso esclusivamente nell'interesse della collettività, e non nell'interesse di un singolo condomini.



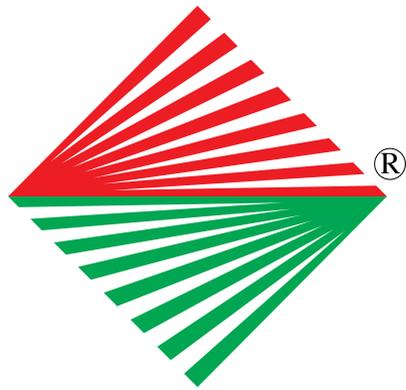
ANACI

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