



Il danno da rumore ed il condominio riformato p.6

Chiarimenti rottamazione bis p.26

Marche, resta alta la guardia per la sicurezza degli edifici p.58

Energia - Più veicoli elettrici, ma cambierà la domanda di energia? p.64

Estratti del volume "Gli approfondimenti del CSN" (seconda 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 **221**
febbraio 2018

Amministrare immobili

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

Direttore editoriale - Francesco Burrelli
Direttore responsabile - Francesco Burrelli

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

Progettazione e Realizzazione grafica

info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22
 Roma

Poste italiane spa
 spedizione in abbonamento postale 70%
 dcb Roma



Sede, direzione e redazione ANACI
 Via Cola di Rienzo 212,
 00198 Roma - Tel. 063214963
 ANACI 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.2

Il danno da rumore ed il condominio riformato

p.6

di Giulio Benedetti

Gli atti dell'amministratore in costanza di un procedimento di revoca

p.15

di Gian Vincenzo Tortorici

Novità, aggiornamenti e variazioni in materia fiscale e del lavoro e adempimenti relativi

p.19

di Giuseppe Merello e Francesco Nicola Rizzi

Chiarimenti rottamazione bis

p.26

di Maurizio Villani

Questionari fiscali e la compatibilità con il sistema tributario

p.29

di Lucia Morciano

La consulenza tecnica nel diritto tributario

p.38

di Iolanda Pansardi

Decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102, Articolo 9 comma 5 lettera d)

p.47

di Centro Studi Nazionale ANACI

Marche, resta alta la guardia per la sicurezza degli edifici

p.58

di Ufficio Stampa ANACI

ABITARE BIOTECH Energia - Più veicoli elettrici, ma cambierà la domanda di energia?

p.64

di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA La banda ultra larga negli edifici in condominio

p.66

di Centro Studi Nazionale ANACI

FLASHLAVORO

p.70

di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA La Televisione

p.74

di Francesco Burrelli





Formazione al quadrato per l'associato ANACI

Confido che possa essere perdonata la poca originalità nell'incipit del presente editoriale che muove dall'esame di alcune tematiche di natura fiscale, ma non è mia intenzione tediarvi addentrandomi nel dedalo delle aliquote di detraibilità fiscali dei lavori condominiali. In realtà il ricorso alle tematiche fiscali mi serve quale spunto per sviluppare alcune riflessioni sulla posizione che ha ormai assunto il condominio e, di conseguenza, l'amministratore nell'ambito del sistema economico sociale italiano, per arrivare poi a soffermarmi brevemente su come l'ANACI abbia interpretato e interpreti detto ruolo.

Parto da un'osservazione forse banale che, però, spesso mi trovo a fare in occasione dei vari DM ma che poi, forse, così banale non è! Riflessione che nasce dal semplice confronto fra la legge 26/12/2006 n. 296 (Finanziaria 2007) che nel 2007, ripercorrendo l'esperienza decollata con la Finanziaria 1998 che aveva inaugurato la stagione delle detrazioni collegate agli interventi sugli edifici (introduce la detrazione sulle ristrutturazioni edilizie già 41% poi diventata 36% ed oggi temporaneamente 50%), ha introdotto le detrazioni per riqualificazioni energetiche, con l'ultima legge di bilancio la n. 205 del 27/12/2017 che, come ormai accade pressoché annualmente da circa vent'anni a questa parte, ancora una volta ha messo mano alla materia prorogandola, rinnovandola e modificandola. Dal mero confronto dei commi ove sono allocate tali provvedimenti si può notare che in questi dieci anni tale materia ha scalato circa 340 posizioni passando dai commi 344/349 (nella Finanziaria 2007) ai commi 3/13 (nella legge di bilancio 2018). Ho definito l'osservazione testé esposta banale ma forse non troppo. Infatti questo semplice dato rappresenta, a mio avviso, uno dei tanti elementi che attesta come nella scaletta delle priorità del legislatore le problematiche connesse al comparto delle detrazioni, con il loro conseguente ribaltamento in ambito condominiale, siano andate via via ricoprendo una zona sempre più importante fino ad arrivare a rappresentare al giorno d'oggi una delle prime questioni da affrontare e definire in sede di legge di bilancio.

Come anticipato non è obiettivo di questa mia chiacchierata dilungarmi sui vari aspetti di natura prettamente fiscale, ma mi piace invece soffermarmi e ragionare sulle finalità ed il ruolo

che il sistema delle detrazioni in oggetto ha ormai assunto nel quadro economico sociale e non solo del nostro Paese. Ad oggi questi benefici fiscali sono diventati veri e propri strumenti di politica economica e non solo ma anche ambientale (il recente bonus verde si inserisce proprio in tale aspetto) sociale, di prevenzione del rischio sismico ma anche censimento e misurazione del medesimo (ovviamente il riferimento è al sisma bonus). In questa ottica ha via via perso, o più realisticamente si è attenuata scivolando in secondo piano, quella che era l'originaria e prevalente essenza anti evasiva che caratterizzava le prime forme di detrazioni (basti ricordare la farraginosità dei vari adempimenti originariamente previsti e poi via via alleggeriti) lasciando il posto a nuovi e sempre più rilevanti finalità. Ma quali sono allora questi nuovi obiettivi cui sono finalizzati gli istituti detrattivi in argomento? Per rispondere bisogna volgere lo sguardo a questioni di natura macroeconomica quali la riduzione del fabbisogno energetico e, di conseguenza, delle relative importazioni (attualmente il fabbisogno energetico italiano è soddisfatto per oltre l'ottanta per cento dalle importazioni); il rispetto dei vari protocolli comunitari piuttosto che internazionali che impongono la riduzione delle emissioni e dei consumi ed il cui mancato rispetto prevede l'applicazione di sistemi sanzionatori tutt'altro che da sottovalutare (secondo la proiezione ISPRA di circa un anno fa a fronte dell'obiettivo imposto dall'Europa di ridurre i consumi nella misura del 33% entro il 2030 si prevede al massimo il raggiungimento del 21%); la riduzione della spesa pubblica anche relativamente al comparto sanitario (ad oggi resta alta la percentuale delle malattie causate dalle emissioni prodotte dai riscaldamenti domestici). Se poi ci trasferiamo ad esaminare il quadro in cui si va ad inserire il cosiddetto sisma bonus allora bisogna valutare che il territorio italiano è caratterizzato dall'esistenza di un forte rischio sismico (circa l'85% del territorio è a rischio); che la popolazione italiana è fortemente esposta a tale rischio (circa l'80% della popolazione vive su aree a rischio sismico); per non parlare poi del nostro patrimonio immobiliare fortemente vulnerabile ed esposto al suddetto rischio (circa il 70% è stato edificato prima dell'emanazione delle norme antisismiche) e, fattore ancora più

grave e preoccupante, manca una vera e propria quantificazione di tale vulnerabilità. Tutto questo in termini di spesa pubblica rappresenta una cifra pari a 3 miliardi di Euro annui di costi sostenuti per emergenza e ricostruzione (fonte Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti). Tale dissertazione potrebbe proseguire ulteriormente ma è già sufficiente per tratte qualche riflessione. Una prima conclusione è che, ad oggi, ci troviamo di fronte ad un sistema di detrazioni fiscali introdotte con la finalità di perseguire obiettivi di primaria se non addirittura vitale importanza nazionale, quali quelli poc'anzi tratteggiati, il cui mancato conseguimento rappresenta un problema di rilevanza nazionale, e non solo, con ricadute pesanti su tutta la comunità anche in termini di incremento della spesa pubblica. Una seconda conclusione è che sul palcoscenico degli obiettivi sopra illustrati uno dei soggetti chiamato a svolgere un ruolo da protagonista è sicuramente il condominio e, di conseguenza, l'amministratore. Il successo delle politiche energetiche ambientali nei prossimi anni ed il raggiungimento di detti fondamentali obiettivi dipenderanno, in misura significativ, dall'apporto dei condomini e quindi da come saranno presentate, recepite e applicate in ambito condominiale. Il condominio giocherà un ruolo nodale, indispensabile e di tutta importanza. Sull'amministratore, quale regista di tale rappresentazione, ricade l'onere di trasferire in seno alle rispettive assemblee condominiali il quadro sopra delineato che va ben al di là del mero beneficio fiscale. L'amministratore dovrà essere in grado di guidare e responsabilizzare le assemblee ben facendo percepire quali possano essere le ripercussioni, positive o negative, che le singole decisioni possono generare su tutta quanta la comunità. Quando ci andremo a sedere in assemblea per affrontare la tematica della riqualificazione degli immobili in tutte le sue varie sfaccettature, allora sarà fondamentale avere la consapevolezza della nostra responsabilità e del nostro ruolo di regista in una partita che non si può e non si deve perdere, nonché sapere anche trasferire ai condomini detta consapevolezza. Questo è un appuntamento al quale ci si dovrà presentare formati e preparati. Ecco allora che si palesa un termine tanto importante per ANACI: "la formazione". Si evince come si inserisce l'attività e la politica svolta da ANACI: ecco perché ANACI chiede quasi il doppio dei crediti formativi rispetto a quelli indicati dalla legge in base al DM 140; ecco perché la formazione è al centro dell'attività e della politica di ANACI! ANACI è ben consapevole dell'importante ruolo che l'amministratore

deve svolgere nello scacchiere sopra descritto, e che la nostra principale arma per muoversi con passo fermo e sicuro in tale scacchiere sia la "formazione" anzi, per usare un termine caro al Presidente Burrelli, sia la "formazione al quadrato". Ma non basta, non è ancora sufficiente. ANACI ha aggiunto un ulteriore tassello perché la formazione richiesta non solo deve essere al quadrato ma deve anche essere autorevole e tale autorevolezza è data da ANACI stessa, ma deve anche provenire dall'esterno. Deve, cioè, essere conferita da un soggetto terzo qualificato che testa e certifica la nostra formazione attribuendole così la necessaria autorevolezza. Ecco allora che la panoramica di ANACI si estende e ci si trova a ragionare di certificazione, di norma UNI 10801, per potersi presentare in assemblea con la consapevolezza e l'autorevolezza di chi sa di aver testato la propria formazione ed il proprio modus operandi sottoponendosi all'esame da parte di un soggetto terzo certificatore. Arrivati a questo punto della digressione se ci si ferma e si ripercorre a ritroso lo svolgimento del ragionamento fin qui tratteggiato, balza subito agli occhi che ho sostanzialmente preso spunto ed esaminato esclusivamente una parte delle conoscenze richieste e delle problematiche che si affrontano nello svolgimento della professione di amministratore, tralasciando le ulteriori mille sfaccettature che la compongono. Pertanto, siffatto ragionamento deve essere moltiplicato per tutte le peculiarità che compongono la nostra professione: sicurezza, impiantistica, privacy, problematiche tecniche e legali solo per citarne alcune; e parole come "formazione" e "certificazione" assumono ancora più peso e rilevanza diventando imprescindibili e centrali proprio come già lo erano nel programma presentato dal Presidente Burrelli al Congresso di ormai 4 anni fa. Sono già passati quattro anni e ci ritroviamo alle porte di un nuovo Congresso nella ferma convinzione che ancora una volta ANACI saprà fare la scelta giusta per proseguire nel suo cammino. Avvicinandoci al Congresso l'augurio non può essere che quello di sempre e cioè che anche il prossimo Congresso sia innanzitutto una festa. Una festa dell'ANACI e di tutti i professionisti che la compongono. Una festa dove si celebrino, con la giusta cognizione, i risultati raggiunti e si discuta serenamente e costruttivamente circa i prossimi obiettivi nella consapevolezza che siamo chiamati a svolgere un ruolo importate e impegnativo e che ANACI deve proseguire nel percorso intrapreso semplicemente perché è quello giusto.

Ci vediamo al Congresso.



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



Il danno da rumore ed il condominio riformato

- Premessa generale sull'applicabilità della normativa di sicurezza nel condominio riformato.

La legge di riforma del condominio, l. 220/2012, rende particolarmente pregnante la normativa di sicurezza attraverso le seguenti norme:

* l'art. 1122 c.c. per il quale il condominio non può eseguire, all'interno delle parti private o di quelle normalmente destinate all'uso comune, opere che rechino danno o alle parti comuni o determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva comunicazione all'amministratore che ne riferisce all'assemblea;

* l'art. 1130 il quale prevede che l'amministratore del condominio o deve curare la tenuta del registro condominiale al cui interno deve essere inserito "ogni dato relativo alla sicurezza".

Da quanto premesso risulta che tutta la normativa sulla sicurezza di lavoro ed ambientale all'interno dei luoghi di vita e di lavoro, quali quelli condominiali, non solo è interamente applicabile, ma risulta rilevante, anche per l'amministratore, la violazione della normativa penale, civile ed amministrativa che vieta il danno da rumore.

- La azione civile per contrastare l'aggressione da rumore.

La tutela del cittadino dall'aggressione da rumore tradizionalmente trova il suo fondamento nell'art. 844 cod. civile. che vieta al proprietario del fondo di emettere, nei riguardi del vicino, rumori che superino "la normale tollerabilità" la quale deve essere determinata "avuto riguardo alla condizione dei luoghi". In ogni caso nell'applicazione della norma il giudice "deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà" e "può tenere conto di un determinato uso". La semplice lettura della norma evidenzia nel legislatore dell'epoca la visione antiquata e decisamente agreste dei rapporti di vicinato nei quali le singole proprietà sono raffigurate come stati sovrani, sempre pronti a muoversi guerra reciproca e l'intervento del giudice è finalizzato a comporre la lite ed a stabilire i termini non della pace, ma solo dell'armistizio. La stessa giurisprudenza risente di tale impostazione laddove afferma (C. Cass. 7411 del 16/6/1992) che l'art. 844

c.c. "si riferisce a quei fenomeni collaterali a legittime attività umane, di norma produttive, che si propagano da un fondo ad un altro con mezzi naturali" e che i parametri di tollerabilità siano disponibili e modificabili dai singoli proprietari per cui (C.Cass., Sent. 1195 del 4/2/92): "qualora i condomini con il regolamento di condominio, abbiano disciplinato i loro rapporti reciproci in materia di immissioni con norma più rigorosa di quella dettata dall'art. 844 c.c., che ha carattere dispositivo, della liceità o meno della concreta immissione si deve giudicare non alla stregua del principio generale posto dalla legge, bensì del criterio di valutazione fissato nel regolamento".

Il ricorso all'art. 844 c.c. risulta comunque fondamentale per la tutela del cittadino in quanto la norma contempla anche il divieto delle vibrazioni, ugualmente dannose, se non in maggiore misura, dei rumori e le quali risultano escluse dall'esercizio dell'azione penale in quanto l'art. 659 c.p. non le contempla ed anche perchè la giurisprudenza più recente afferma che solo quando l'emissione rumorosa, vibrazioni escluse, supera la normale tollerabilità (quantificata nel superamento di oltre 3 decibel del rumore di fondo) deve essere riconosciuta la sussistenza del danno biologico da liquidarsi in favore dei danneggiati. La tutela del cittadino è inoltre ostacolata dal breve termine di decadenza dell'azione civile. Infatti per la giurisprudenza (C.Cass., Sent. 2604 del 23/3/96) l'azione di manutenzione (art. 1170 c.c.), ammissibile anche contro l'immissione di rumori, è soggetta al termine di decadenza di un anno dalla turbativa "il quale deve essere ricordato all'inizio delle immissioni stesse allorché i vari episodi costituiscano, nella loro essenza e modalità lesiva, niente altro che elementi del tutto analoghi e ripetitivi della iniziale immissione turbatrice del possesso".

Il criterio per accertare il superamento della normale tollerabilità delle immissioni rumorose è vario ed adattabile necessariamente ai singoli casi, in quanto deve tenere conto dell'equilibrio psicofisico del danneggiato a cui riconoscere l'eventuale danno biologico. La giurisprudenza (C.Cass., Sent. 662 del 19/7/1997) ha affermato che "l'accertamento, di fatto, della esistenza di fattori di inquinamento ambientale (nella specie da rumore, conseguente a ricerche geotermiche) dannosi per l'integrità psicofisica, non si risolve nell'accerta-

mento della liceità dell'attività, ossia dell'osservanza della disciplina che ne regola l'esercizio onde tutelare l'interesse pubblico ambientale, ma può estendersi a considerare parametri di tollerabilità diversi da quelli provvisoriamente vigenti (art. 6 D.P.C.M. 1/3/91), e previsti (art. 2 stesso provvedimento) in base alla destinazione delle aree, ancora da delimitare da parte del Comune". Per quanto riguarda le modalità di rilevamento dei rumori stabilite nel D.P.C.M. 1/3/91 si sostiene (C.Cass., Sent. 161 del 10/1/1996 - Sent. 6242 del 1/7/1994) che il decreto, al pari dei regolamenti comunali limitativi dell'attività rumorose, essendo rivolto alla tutela della quiete pubblica riguarda soltanto i rapporti fra l'esercente una delle suddette attività e la collettività in cui esso opera, creando a carico dei precisi obblighi verso gli enti preposti alla vigilanza; pertanto le disposizioni contenute nel sopraindicato decreto non escludono l'applicabilità dell'art. 844 c.c., che nei rapporti con i proprietari dei fondi vicini richiede l'accertamento caso per caso della liceità o illiceità delle immissioni.

- La tutela penale del cittadino dalle emissioni acustiche moleste.

La disciplina penale è contenuta nell'art. 659 cod. penale che prevede due distinte ipotesi di reato contravvenzionale: il reato previsto dal primo comma (punito con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino a euro 309), disturbo delle occupazioni e del riposo delle persone, che richiede l'accertamento in concreto dell'avvenuto disturbo; mentre quello previsto dal secondo comma (punito con l'ammenda da euro 103 a 516), esercizio di professione o mestiere rumoroso, il quale, invece, prescinde dalla verifica del disturbo, poiché tale evento presunto di diritto, allorché l'esercizio del mestiere rumoroso si verifichi fuori dai limiti di tempo, spazio e di modo imposti dalla legge, dai regolamenti o da altri provvedimenti adottati dalle competenti autorità. Per la sussistenza dell'elemento psicologico della contravvenzione (C.Cass., Sent. 11868 del 4/12/1995) non occorre l'intenzione dell'agente di arrecare disturbo alla quiete pubblica essendo sufficiente la volontarietà della condotta desunta da obiettive circostanze. Per quanto riguarda i rapporti tra le due ipotesi di reato è ammissibile il concorso formale (C.Cass., Sent. 3908 del 28/4/97) e si afferma (C.Cass., Sent. 1284 del 13/2/1997) che l'ipotesi prevista dal primo comma è reato di pericolo e non di danno; per la sua sussistenza, pertanto non è necessaria la prova che il disturbo investa un numero indeterminato di persone, essendo sufficiente la dimostrazione che la condotta posta in essere dall'agente sia tale da poter

disturbare un numero indeterminato di persone. La giurisprudenza più recente ha esaminato i rapporti della disciplina penalistica con la legge quadro sull'inquinamento acustico (26/10/1995 n.447) con due sentenze contraddittorie circa l'effetto abrogante della legge 1995/447 sull'articolo 659 comma 2 cod. pen. Per la prima (C.Cass., 1 Sez., Sent. 2359 del 12/3/97) la legge 1995/447 è di immediata applicazione "in quanto l'emanazione dei regolamenti di esecuzione della stessa, di cui parla l'art. 11 della legge, non ne condiziona l'entrata in vigore. Ne consegue che la violazione amministrativamente sanzionata con il pagamento a carico del trasgressore di una somma da euro 516 a 5164, di cui al secondo comma dell'art. 10 della citata legge, che punisce la condotta di "chiunque, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, supera i valori limite di emissioni e di immissione di cui all'art. 2 comma primo lettere e) ed f), fissati in conformità al disposto dell'art. 3 comma primo lettera a", è norma di immediata applicabilità, pur se non essendo stati adottati i provvedimenti ed i regolamenti da parte degli enti competenti, rimangono in vigore i valori limite dell'inquinamento acustico previsti dal D.P.C.M. del 1991: detta norma, rispetto a quanto previsto dal secondo comma dell'art. 659 c.p., limitatamente alle prescrizioni dell'Autorità concernenti la regolamentazione dei valori limite in tema di inquinamento acustico, si presenta come disposizione speciale ai sensi dell'art. 9 della legge 24/11/1989 n. 681, che, in concorrenza con norma penale regolatrice del medesimo fatto deve essere applicata a preferenza di quella generale". Di parere diametralmente opposto, nella stessa materia, è la sentenza (C.Cass. 1 Sez., Sent. 2646 del 19/3/97) la quale afferma che la norma del secondo comma dell'art. 659 c.p. "è norma imperfetta o in bianco, il cui precetto deve essere integrato da altre leggi, regolamenti o atti amministrativi che concorrono a determinare l'ambito della condotta penalmente rilevante. Tali norme integrative devono essere dirette a disciplinare e determinare specificamente le modalità spaziali e temporali dell'esercizio dell'attività di lavoro rumoroso. A questo fine sono irrilevanti le disposizioni dettate ad altri scopi, la cui violazione configurerà, qualora ne ricorrano le condizioni, altri reati o infrazioni amministrative. "Nel caso di specie all'imputato, titolare di una ditta esercente attività commerciale rumorosa, era stato contestato il reato di cui all'art. 659, comma secondo, cod. penale. La Suprema Corte ha ritenuto corretta detta contestazione, escludendo l'applicabilità alla concreta fattispecie della legge 26/10/1995 n. 447.

Per quanto riguarda l'accertamento della rumorosità occorre distinguere le discipline previste nei due codici di procedura civile e penale. Invero l'art. 61 del codice di procedura civile afferma "quando è necessario, il giudice può farsi assistere, per il compimento di singoli atti o per tutto il processo, da uno più consulenti di particolare competenza tecnica". Per assicurare il rispetto dei principi cardine del diritto processuale civile rispettivamente del contraddittorio, delle pari opportunità processuali e il principio dispositivo, il quesito e l'oggetto e le attività dei consulenti devono essere stabiliti dal giudice in contraddittorio con le parti processuali le quali potranno partecipare a tali atti, con i propri consulenti ed intervenire con le proprie osservazioni allo svolgimento di tali attività processuali. Pertanto in tale materia è assolutamente esclusa la possibilità dello svolgimento di atti "a sorpresa" senza che la controparte ne sia stata avvisata in termine utile al fine di poter preparare la propria difesa giuridica e tecnica. Da tali premesse conseguono due importanti limitazioni del diritto processuale civile nell'assicurare l'effettiva tutela del cittadino dall'aggressione da rumore. In primo luogo è inscindibile espressione del diritto di difesa del convenuto in giudizio la facoltà di ridurre od eliminare la fonte rumorosa in prossimità del momento della verifica tecnica del consulente nominato dal giudice. Invero per il nostro ordinamento nessuno è obbligato ad autoaccusarsi e per questa ragione viene recitato il ritornello: "quando c'è il CTU, il rumore non c'è più". In secondo luogo, come precedentemente esaminato, l'oggetto della consulenza è l'accertamento del superamento della "normale tollerabilità" dell'emissione rumorosa che in definitiva consiste in un complesso giudizio che non può essere confinato al semplice superamento dei limiti previsti dal D.P.C.M. 1/3/91 (successivamente sostituito dal D.P.C.M. 14/11/1997). Infatti il consulente dovrà tenere conto di numerose variabili quali la natura dei luoghi (se adibiti alla produzione) ed alla loro destinazione urbanistica residenziale, produttiva, agricola, alle condizioni soggettive delle parti in giudizio, allo stato, dimensioni e materiali costruttivi degli ambienti, all'età degli edifici ed alle tecniche costruttive e così via. In particolare dovrà fare riferimento anche al D.M. Ambiente del 11/12/1996 (G.U. 4/3/97 n. 52) per l'applicazione del criterio differenziale per gli impianti a ciclo produttivo continuo, od al D.P.C.M. 18/9/97 (G.U. 6/10/97 n. 233) per la determinazione delle sorgenti sonore nei luoghi di intrattenimento danzante.

In sede penale i principi ispiratori dell'attività del consulente tecnico e del tecnico accertatore

della ASL sono assai diversi. In primo luogo osservasi che ai fini della prova dell'esistenza del reato previsto dal primo comma dell'art. 659 c.p. la prova è libera e rimessa alla prudente valutazione del giudice per cui ((C.Cass., Sent. 7042 del 11/7/1996): "l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o l'occupazione delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica, ma ben può fondare il giudice il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura, quali le dichiarazioni di coloro che sono in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che risulti oggettivamente superata la soglia della normale tollerabilità". In ogni caso (C.Cass., Sent. 1461 del 7/2/1996) è utilizzabile ai fini del giudizio la consulenza fatta eseguire, ai sensi dell'art. 359 c.p.p., dal pubblico ministero, senza preventivo avviso alle parti, sulla rumorosità di una discoteca. In tale ipotesi la Suprema Corte afferma che la procedura più garantista di cui all'art. 360 c.p.p. deve essere applicata soltanto nell'ipotesi che gli accertamenti previsti dall'art. 359 c.p.p. riguardino cose, luoghi o persone il cui stato è soggetto a modificazione, mentre nel caso di specie lo stato dei luoghi non era suscettibile di modificazioni in tempi brevi.

Il processo penale ha natura pubblica e l'iniziativa non necessita la denuncia del privato poiché il pubblico ministero e la polizia giudiziaria prendono notizia dei reati di propria iniziativa (art. 330 c.p.p.) e quindi, possono essere disposti, anche a seguito dell'autonoma iniziativa del pubblico ministero o della polizia giudiziaria, accertamenti, anche tecnici, a sorpresa al fine di accertare l'esistenza di fonti rumorose. La aumentata sensibilità della collettività ai problemi di natura ambientale, la maggiore incisività dell'intervento penale, accompagnata dalla sua gratuità, hanno aumentato, negli ultimi anni, il numero degli esposti in detta materia. Infatti l'accertamento dei reati previsti dall'art. 659 c.p. prelude all'adozione all'adozione del sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) della fonte rumorosa per evitare che la libera disponibilità della medesima possa aggravare o protrarre le conseguenze del reato ovvero agevolare la commissione di altri reati. La riduzione della nocività della fonte rumorosa è assicurata oltre che dal sequestro e dall'affidamento della giudiziale custodia del bene sequestrato al proprietario, anche dal fatto che l'indagato, al fine di ottenere il dissequestro, è tenuto ad adottare prescrizioni tecniche idonee a ridurre le emissioni fastidiose. Tale ultima procedura consente il ricorso all'istituto, oltre che dell'applicazione della pena su richiesta ex art. 444 c.p.p., dell'oblazione (artt. 162 e 162 bis c.p.) che permette al contrav-

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

ventore di evitare il processo, poiché il giudice dichiara estinto il reato allorché il medesimo abbia eliminato o ragionevolmente attenuato la fonte di rumore ed abbia pagato una somma di denaro (rispettivamente per l'art. 659, co 1, c.p. la metà del massimo dell'ammenda stabilita dalla legge per la contravvenzione oltre le spese del procedimento, mentre per l'art. 659 co. 2 c.p. un terzo dell'ammenda massima oltre al pagamento delle spese processuali).

L'art. 329 c.p.p. stabilisce che gli atti di indagine compiuti dal pubblico ministero e dalla polizia giudiziaria sono segreti fino a quando l'imputato non ne possa avere conoscenza e comunque, non oltre la chiusura delle indagini preliminari. Quindi gli accertamenti compiuti dalla A.S.L. o dall'A.R.P.A. in qualità di polizia giudiziaria non devono essere comunicati all'indagato ai quali non può partecipare personalmente o con suoi consulenti, né compiere osservazioni od ostacolo alle attività di indagine mentre le stesse sono in corso di svolgimento. Ovviamente, nel corso della successiva istruttoria e del dibattimento l'indagato potrà esplicitare la sua linea difensiva, con istanze, impugnazioni o richiesta di mezzi di prova nei termini consentiti dall'ordinamento processuale penale. D'altra parte occorre notare che nella prassi degli ultimi anni si è assistito all'abnorme sviluppo dell'uso improprio degli accertamenti tecnici di polizia giudiziaria compiuti dalle A.S.L.. Spesso i cittadini producono tali atti nel giudizio civile per farli valere come prova della rumorosità traendo giovamento della gratuità e della sorpresa di tali atti. Detta prassi appare illegittima fino alla pubblicazione degli atti, fino a tal momento coperti dal segreto istruttorio (art. 329 c.p.p.), mentre osservasi che i predetti accertamenti fonometrici, successivamente prodotti a norme del cod. di procedura civile, non avranno il valore di prova formata in giudizio con il contraddittorio della difesa, ma rimarranno semplici indizi di rumorosità.

Infine giova osservare che nel processo penale l'accertamento della sussistenza dei reati previsti dall'art. 659 c.p. non consisterà nel giudizio in merito alla normale tollerabilità della fonte rumorosa, né si estenderà alle vibrazioni rumorose, ma verterà unicamente sulla esistenza di una condotta dell'indagato che generi rumori che disturbino le occupazioni od il riposo della persone (art. 659 primo comma) o che consista nell'esercizio di una professione rumorosa o di un mestiere rumoroso contro le disposizioni della legge o le prescrizioni dell'autorità (art. 659 secondo comma).

- La legge quadro sull'inquinamento acustico.

La legge quadro sull'inquinamento acustico (legge 26/10/1995 n. 447) stabilisce, conformemente al

disposto dell'art. 17 della Costituzione, i principi fondamentali in materia di tutela dell'ambiente esterno e dell'ambiente abitativo dall'inquinamento acustico ed introduce importanti novità. La legge definisce le diverse competenze rispettivamente attribuite allo Stato, alle regioni, alle province ed ai comuni ed introduce il principio generale secondo il quale i soggetti titolari di circoli privati e pubblici, di impianti sportivi e ricreativi, di ferrovie, debbono redigere una documentazione evidenziante l'impatto acustico in relazione alla realizzazione, modifica e potenziamento delle opere e la predetta documentazione deve accompagnare le domande per il rilascio di:

- concessioni edilizie per i nuovi impianti;
- domande di licenza o di autorizzazione all'esercizio di attività produttiva.

Le autorità preposte alla tutela della pubblica salute (sindaco, presidente della provincia, presidente della giunta regionale, prefetto e ministro dell'ambiente) qualora sia richiesto da eccezionali ed urgenti necessità con provvedimento motivato possono ordinare il ricorso temporaneo a speciali forme di contenimento o abbattimento delle emissioni sonore e possono addirittura ordinare l'inibitoria parziale o totale di determinate attività. Chi non ottempera alle direttive di tali autorità oltre ad essere punibile ai sensi dell'art. 650 c.p. è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 1032 a 10329. La legge vieta alle concessionarie pubbliche ed ai concessionari privati per la radio-diffusione sonora e televisiva di trasmettere sigle e messaggi pubblicitari con potenza sonora superiore a quella ordinaria dei programmi.

Sono inoltre previste (art. 10 commi 2 e 3) sanzioni amministrative per:

- il superamento, nell'esercizio o nell'impiego di una sorgente fissa o mobile di emissioni sonore, dei valori limite di emissione o immissione previste dall'art. 2 comma 1, lettere e), f), in conformità al disposto dell'art. 3 comma 1 lettera a), (pagamento di una somma da euro 516 a 5164);
- la violazione dei regolamenti di esecuzione previsti dall'art. 11 e dalle disposizioni emesse, ai sensi della legge 1995/447, dallo Stato, dalle regioni e dai comuni, (pagamento di una somma da euro 516 a 10329).

La previsione di sanzioni amministrative per dette violazioni pone il problema se, in tal ipotesi, sia applicabile il principio di specialità previsto dall'art. 9 della legge 24/11/1981 n. 689 e secondo il quale: "quando uno stesso fatto è punito

da una disposizione penale e da una disposizione che prevede una sanzione amministrativa, ovvero da una pluralità di disposizioni che prevedono sanzioni amministrative, si applica la sanzione speciale". Sul punto la stessa prima Sezione della Corte di Cassazione ha recentemente emesso due sentenze contraddittorie affermando dapprima (sent. 2359 del 12/3/97) l'effetto abrogativo della legge 1995/447 sull'art. 659 comma 2 c.p. e successivamente (sent. 2646 del 19/3/97) negandolo con la definizione della persistente vigenza dell'art. 659 co. 2 c.p. nonostante l'entrata in vigore della legge 1995/447. In attesa di una pronuncia definitiva sull'argomento da parte delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in materia, le fattispecie previste dall'art. 659 primo e secondo comma c.p. non appaiono depenalizzate dalla legge 1995/47 per le seguenti ragioni:

- * il principio di specialità stabilito dall'art. 9 della legge 1981/689 non opera automaticamente in tutti i casi poiché il legislatore ha stabilito delle deroghe in materia penale di tutela degli alimenti (art. 9 co. 3 della legge 1981/689 e artt. 5 e 6 della legge 30/4/1962 n. 283) ed addirittura ha escluso la depenalizzazione generalizzata prevista dall'art. 32 della legge 1981/689 ai reati previsti dal codice penale (art. 34 primo comma lettera a) tra cui rientrano le fattispecie previste e punite dal primo e secondo comma dell'art. 659 c.p.;
- * l'operatività dell'art. 10 comma secondo e terzo non è immediata poiché:

- non sono stati ancora fissati, mediante l'emanazione di un apposito D.P.C.M. (su proposta del Ministero per l'ambiente, di concerto con il Ministero della sanità e sentita la conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato, le regioni e le province autonome di Trento e Bolzano) i valori limite di emissione e di immissione previsti dall'art. 2 comma 1 lettere e), f), fissati in conformità dell'art. 3 comma 1 lettera a), presupposto necessario per l'applicazione della sanzione amministrativa prevista dall'art. 10 comma 2;
- l'art. 11 afferma che entro un anno dalla data di entrata in vigore della legge 1995/447 saranno emanati dei regolamenti di esecuzione distinti per sorgente sonora, mentre fino a tale data restano in vigore le disposizioni del D.P.C.M. 1/3/91, e quindi la disciplina vigente;
- l'art. 10 comma primo afferma che, in caso di inottemperanza al provvedimento di urgenza adottato ai sensi dell'art. 9, il contravvenitore è soggetto alla sanzione amministrativa del pagamento di una somma da euro 1032 a 10329, "fatto salvo quanto previsto dall'art.

650 del codice penale"; pertanto l'articolo 10 non solo non stabilisce una depenalizzazione dell'art. 650 c.p. o di altre ipotesi di reato, ma afferma che le sanzioni penali ed amministrative sono operative in modo parallelo e distinto;

- l'oggetto e l'effettività giuridica e la tutela dei beni giuridici tutelati e previsti dall'art. 659 primo e secondo comma c.p. sono diversi dalle finalità amministrative auspiccate dall'art. 10 secondo e terzo comma della legge 1995/447. Infatti secondo la giurisprudenza (C.Cass, Sent. 3764 del 31/4/1994) le predette ipotesi criminose oltre ad essere del tutto autonome tra loro, si distinguono nel senso che il primo comma si realizza mediante l'impiego continuativo o saltuario di mezzi rumorosi che determinino in concreto le lesioni del bene giuridico della tranquillità dei cittadini, mentre l'ipotesi contemplata dal secondo comma si avvera quando il disturbo al riposo o alle occupazioni delle persone consegue all'esercizio di un mestiere rumoroso di per sé e risultino violate le disposizioni di legge o dell'autorità. Ne consegue che in entrambe le fattispecie sarà comminabile in concreto una sanzione penale allorché saranno stati lesi la tranquillità, il riposo e l'equilibrio psico - fisico -acustico delle persone, tutti beni giuridici tutelati dall'art. 659 primo e secondo comma c.p..

Tale effettività di lesione del bene giuridico della tranquillità dei cittadini non è richiesta per l'operatività delle sanzioni amministrative previste dall'art. 10 primo, secondo e terzo comma della legge 1995/447 che sono direttamente comminabili in presenza dell'inottemperanza all'inibitoria dell'Autorità, del superamento dei valori limite di emissione od immissione sonore o della violazione dei regolamenti di esecuzione dell'art. 11.

In definitiva se un'impresa ubicata in un luogo deserto e lontano da insediamenti umani svolge un'attività lavorativa fonte di emissioni sonore non consentite, non realizzerà una fattispecie penalmente rilevante, ma potrà ben essere soggetta alle sanzioni amministrative previste dall'art. 10 della legge 1995/447 che operano con un automatismo oggettivo e soggettivo (sia pure mitigato dal disposto dall'art. 3 della legge 1981/689) sconosciuto al diritto penale.

- Il riconoscimento giurisprudenziale dei danni da rumore

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 20954/2011 (emessa il 18.1.2011 e depositata il 25.5.2011 dalla Prima Sezione Penale) ha riconosciuto la responsabilità penale, ai sensi dell'art.

659, primo comma, c.p. ha condannato al pagamento dei danni morali il titolare di un pubblico esercizio che aveva emesso rumori notturni tali da disturbare le occupazioni ed il riposo di una famiglia abitante in uno stabile vicino.

Le argomentazioni della Corte sono le seguenti:

- a) la Corte, in ossequio ad un ricorrente e consolidato orientamento, afferma che per la configurabilità della contravvenzione prevista dall'art. 659, primo comma, c.p., contestata all'imputato, è necessario che le emissioni sonore rumorose siano potenzialmente idonee a disturbare il riposo e le occupazioni di un numero indeterminato di persone, anche se non tutte siano state poi in concreto disturbate e una sola di esse si sia in concreto lamentata;

- b) ai fini della configurabilità del predetto reato l'attitudine dei rumori a disturbare il riposo o le occupazioni delle persone non va necessariamente accertata mediante perizia o consulenza tecnica fonometrica, ma ben può fondare il giudice il suo convincimento su elementi probatori di diversa natura acquisiti agli atti, quali le dichiarazioni di coloro che siano in grado di riferire le caratteristiche e gli effetti dei rumori percepiti, sì che risulti che per le modalità di uso e propagazione la fonte sonora emetta rumori fastidiosi di intensità tale da superare i limiti di normale tollerabilità, riferita alla media sensibilità delle persone che vivono nell'ambiente, in contrasto con la tutela della tranquillità pubblica costituzionalmente protetta;

- c) il riferimento ai limiti di rumorosità delle emissioni sonore fissate per legge riguarda elusivamente le situazioni di emissione prodotta da attività professionale, commerciale o imprenditoriale rumorosa, pacificamente diversa da quella della situazione in esame, non essendo la gestione di un locale bar discoteca di per sé rumoroso, ove gestito con il dovuto rispetto, e non rileva ai fini della contravvenzione contestata, posto che il riferimento imposto dall'art. 659, primo comma, c.p., non è la superamento di un limite di legge, ma a criteri di normale sensibilità e tollerabilità in un determinato contesto socio-ambientale;

- d) l'accertamento acustico operato dai tecnici dell'ARPA, in quanto accertamento di carattere amministrativo, trasfuso in un atto pubblico, non ha valore peritale ed è come tale liberamente valutabile dal giudice, che può basarsi su altri elementi probatori acquisiti agli atti per ritenere i rumori non connaturati al normale esercizio dell'attività lavorativa e la normale sua dei suoi mezzi tipici, e a causa del disturbo della quiete, a prescindere della conoscenza dei decibel raggiunti.

Altra sentenza (C.Cass., Prima Sezione, Sent.

n. 20207/2013, del 21.3.2013, depositata il 10.5.2013) ha riconosciuto responsabile della violazione dell'articolo 659, primo comma, c.p. un gestore di pubblico locale che non impediva gli eccessivi rumori, strepiti e schiamazzi provocati dal personale e dai frequentatori.

In particolare la sentenza afferma quanto segue.

“La sentenza impugnata ha invero fatto corretta applicazione della giurisprudenza di legittimità, alla stregua della quale elemento essenziale della contravvenzione di cui all'articolo 659, primo comma, c.p. è l'idoneità del fatto (nella specie. gli eccessivi rumori, strepiti e schiamazzi provocati dal personale e dai frequentatori del bar ...) ad arrecare disturbo ad un numero indeterminato di persone, sì che non è richiesto l'effettivo disturbo arrecato la riposo di più persone, essendo invece necessario che venga accertata l'astratta attitudine del fatto medesimo ad arrecare tale tipo di disturbo ad un numero indeterminato di persone (cfr. C.Cass. 1, 13.12.2007, n. 246, Rv. 238814).

E nella specie la sentenza impugnata ha adeguatamente motivato sia in ordine alla concreta sussistenza di voci e rumori provenienti dal bar anzidetto ben oltre la mezzanotte, tali da propagarsi per una vasta area ed indeterminato numero di persone, abitanti nelle abitazioni ubicate nella zona circostante, anche in considerazione della particolare conformazione della città di Venezia, caratterizzata da blocchi di edifici strettamente contigui tra loro. Né può avere rilevanza in senso contrario l'aver i due testi anzidetti mostrato di ritenere che il rumore prodotto dagli avventori del bar anzidetto, pur da essi percepito, non fosse da arrecare loro disturbo, occorrendo al contrario far riferimento al comune modo di sentire della generalità dei consociati; e, sotto tale ultimo aspetto, non è dubbio che il frastuono ed il vociare del personale e degli avventori di un bar è un evento oggettivamente idoneo in sé ad arrecare disturbo al riposo delle persone costrette a vivere nelle vicinanze di tale fonte di rumori molesti.”

La Corte di Cassazione (sent n. 39883/2017) ha respinto il ricorso di un albergatore che veniva condannato alla pena dell'ammenda per avere disturbato il riposo delle persone con l'utilizzo di un impianto di un condizionatore d'aria. La sentenza afferma che le emissioni dell'impianto che superano i limiti consentiti sono penalmente rilevanti in quanto l'impianto era posto sul tetto, non era insonorizzato era privo di parate ed era particolarmente rumoroso e tale da disturbare il riposo di numerose persone dimoranti nei dintorni. Tali elementi non permettono di ricondurre la condotta dell'albergatore alla violazione amministrativa della legge n. 47/1995 e neppure di considerarlo “una fonte rumorosa ex se strumentale all'attività alberghiera, come tale suscettibile di riduzione delle emissioni.”♦

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



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



di Gian Vincenzo Tortorici
Direttore CSN ANACI

Gli atti dell'amministratore in costanza di un procedimento di revoca

INTRODUZIONE

Il potere dispositivo nel condominio è di esclusiva competenza dell'assemblea, ritualmente convocata, che può deliberare ogni intervento, con conseguenti spese, che ineriscono ai beni comuni, con esclusione sia dei beni di proprietà solitaria sia delle decisioni illegittime per contrasto con norme imperative o disposizioni contrattuali contenute nel regolamento. La tutela del singolo è consentita con la possibilità di impugnare le delibere annullabili, nulle o inesistenti, che ledano i suoi diritti, avanti l'autorità giudiziaria, la quale deve limitarsi al solo esame della legittimità della delibera assunta.

L'amministratore può legittimamente porre in esecuzione le delibere valide, anche se penda un giudizio di revoca nei suoi confronti.

IL CONDOMINIO

Un condominio esiste nel momento in cui due o più unità immobiliari di proprietà esclusiva siano tra loro collegate strutturalmente e funzionalmente, per il tramite di beni accessori, quali scale, tetto, muri perimetrali, fondamenta, e così via, che ne costituiscono le parti comuni. Su queste esiste, a favore di tutti i condomini, un diritto di comproprietà pro-quota che li obbliga a sostenere le spese necessarie alla loro conservazione e al loro godimento, anche se non continuo o soltanto potenziale.

I rapporti interpersonali tra i condomini, che li coinvolgono sotto il profilo psicologico e quello sociale, e le obbligazioni reciproche, naturalmente derivanti dalla comproprietà, sono stati posti dal legislatore in secondo piano, in quanto ha privilegiato proprio il diritto reale comune che li lega indissolubilmente, come si evidenzia dal combinato disposto degli articoli 1118 e 1119 cod. civ..

La disciplina condominiale italiana risale al cod. civ. del 1942, seppure modificata nel 2012, non sempre è confacente agli interessi della collettività condominiale e adeguata ai tempi attuali, considerato che i condomini, oggi, non sono esclusivamente di nazionalità italiana e che, quindi, sono portatori di usi e di esigenze diversi dalle nostre abitudini.

Nel condominio, che è sfornito di personalità giuridica, in analogia con quanto stabilito per gli enti collettivi, che invece hanno personalità giuridica, sussistono due organi: l'assemblea e

l'amministratore. Entrambi presentano peculiarità differenti da quelli, per esempio, delle società di capitale e ciò in relazione sia alla ibrida natura giuridica del condominio, solo ora avente soggettività giuridica (Cass. civ., Sez. Unite, 18 settembre 2014, n. 19663) sia alla particolarità della conduzione gestionale del medesimo.

L'ASSEMBLEA

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio, che, quindi, assume le decisioni che ritiene utili e/o necessarie per la gestione condominiale (Cass. civ., Sez. II, 23 gennaio 2007, n. 1382; Trib. Genova, Sez. III, 19 maggio 2014, in Leggi d'Italia). I suoi poteri sono ampi ed è obbligatorio rivolgersi a questa per sottoporre a discussione e per risolvere ogni questione e ciascun problema che inerisca a un singolo condomino, a una pluralità di condomini o all'intera compagine condominiale; così, per esempio, il condomino che subisca infiltrazioni d'acqua deve chiedere all'assemblea che disponga i rimedi più atti, prima di adire le vie giudiziarie, per conseguirli coattivamente, ovvero più condomini che intendano modificare le tabelle millesimali, ai sensi dell'art. 69 disp. att. cod. civ., o ancora la collettività che si opponga a un provvedimento dell'amministratore assunto ex art. 1133 cod. civ..

Le attribuzioni dell'assemblea sono indicate nell'art. 1135 cod. civ., composto da tre commi, il primo dei quali riguarda i poteri dell'assemblea, mentre il secondo concerne la facoltà dell'amministratore di ordinare, in via autonoma, lavori di manutenzione straordinaria urgenti e indifferibili, al solo scopo di evitare danni a persone e cose. Questa norma rileva, in sostanza, la differente posizione giuridica dei due organi del condominio. L'assemblea stabilisce cosa debba essere attuato nell'interesse e per la tutela dei diritti della collettività condominiale, senza poter interferire nelle modalità di attuazione delle sue decisioni; queste sono lasciate all'operatività dell'amministratore che è un mero esecutore delle delibere condominiali, eccettuata la sola ipotesi, sopra descritta.

L'assemblea di condominio è un organo collegiale al cui interno si dibattono e si conciliano le diverse esigenze dei singoli condomini, differenti per cultura, per disponibilità economiche, per età; la discussione tra loro è l'elemento cardine sul quale si fonda la successiva delibera e, pertanto,

l'assemblea non può delegare alcuna decisione a terzi, neppure all'amministratore o a un gruppo ristretto dei propri membri.

Affinché l'assemblea sia valida, è necessario che, al suo inizio, sia presente il quorum costitutivo richiesto dall'art. 1136, commi I e III, cod. civ. in prima convocazione e in seconda convocazione.

Il quorum costitutivo dell'assemblea viene verificato dal presidente all'inizio della stessa e permane invariato anche se alcuni condomini si allontanano nelle more o giungano in ritardo; questi ultimi rilevano soltanto se la loro presenza consenta di raggiungere il quorum richiesto per la sua validità, per esempio il terzo dei partecipanti al condominio, rappresentanti un terzo del valore millesimale dell'edificio, in seconda convocazione ai sensi del comma III dell'articolo 1136 cod. civ.. Differente è il quorum deliberativo che muta in relazione all'argomento che deve essere approvato, in particolare ex art. 1136, commi IV e V, cod. civ. e che deve essere verificato a ogni delibera assunta.

L'AMMINISTRATORE

Il rapporto che si instaura tra condominio e amministratore, non definito dal legislatore del 1942, è stato definito dalla legge 11 dicembre 2012, n. 220, al comma XV dell'art. 1129 cod. civ.: Per quanto non disciplinato dal presente articolo si applicano le disposizioni di cui alla sezione I del capo IX del titolo III del libro IV.

Pertanto l'amministratore è un mandatario del condominio.

Infatti, considerato che il condominio è sfornito di personalità giuridica, l'amministratore non può esserne un organo tecnico; né questi può stipulare con il condominio un contratto d'opera intellettuale, che prescinde dal risultato dell'incarico conferito, cosa questa che, invece, è ben presente nell'attività di un amministratore di condominio. D'altronde egli agisce sempre in rappresentanza dei singoli condomini, che hanno una legittimazione processuale concorrente con quella dell'amministratore e, neppure per particolari fattispecie, possono agire personalmente, come, invece, accade nell'esecuzione del contratto di mandato tra mandante e mandatario.

Come già definito da dottrina e da giurisprudenza ante legem 220/2012, il contratto de quo è un contratto di mandato sui generis, considerato che l'amministratore può agire nei confronti dei suoi mandanti, ad esempio per riscuotere le rate condominiali o far rispettare il regolamento, e rappresenta anche i condomini assenti all'assemblea in cui è stato nominato e quelli che hanno votato contro la sua nomina e addirittura coloro che sono diventati condomini dopo per l'acquisto di un'unità, avvenuto successivamente all'assemblea

di nomina. All'amministratore, quindi, si applicano sia gli articoli da 1129 a 1131 cod. civ. sia gli articoli 1703, e seguenti, cod. civ..

Il contratto di mandato deve essere eseguito con la diligenza prevista dal comma II dell'art. 1176 cod. civ., poiché, fatte salve le ipotesi di amministratore-condominio, l'amministratore di condominio è un professionista, anche se non iscritto in albi ex art. 2229 cod. civ., ma pur sempre ex lege 14 gennaio 2013, n. 4 e, dunque, l'amministratore deve esplicitare tutta l'attività necessaria ad adempierlo, con competenza e trasparenza, nell'interesse dei condomini. Tale attività è ampia soprattutto in relazione sia alla rappresentanza sostanziale e processuale, di cui è investito, sia ai sempre più onerosi doveri da osservare, che sono dettati: a) dalla normativa civile, amministrativa, fiscale, penale; b) dalla tecnologia, ormai insita in ogni impianto condominiale; c) dalla sociologia che regola i rapporti, infra e inter, personali. L'amministratore si pone, inoltre, quale interlocutore necessario a gestire e a risolvere la micro conflittualità fisiologica che insorge tra i condomini.

LE DELIBERE

La delibera, che costituisce un atto complesso, secondo la prevalente dottrina, è il frutto di un dibattito tra i condomini sugli argomenti da approvare o da respingere e di una conseguente votazione. Da ciò discende sia che tutti gli aventi diritto, titolari di diritti reali o personali di godimento, per quanto di loro competenza ex art. 10 legge 27 luglio 1978, n. 392, devono essere convocati all'adunanza sia che questi conoscano con sufficiente precisione l'ordine del giorno al fine di prepararsi adeguatamente all'intervento (Cass. civ., Sez. VI, 23 maggio 2016, n. 10685).

Affinché l'amministratore possa eseguire la volontà assembleare, le delibere hanno efficacia vincolante per tutti i condomini indistintamente ma, se lesi nei loro diritti, possono impugnarle avanti l'autorità giudiziaria in quanto invalide.

Il legislatore, al fine di tutelare democraticamente la minoranza dei condomini che, di volta in volta, sia contraria a una determinata decisione assembleare, indipendentemente dalla sua invalidità, ha disposto una procedura normativa da osservare che s'incentra, in particolare, sulla verifica che la delibera sia stata adottata con la duplice maggioranza del valore dell'edificio e dei partecipanti al condominio prevista ex lege per ogni tema che inerisce alla vita condominiale, latu sensu intesa. Peraltro, questo principio codicistico ha subito, nel tempo, una sola deroga che è relativa alla delibere concernenti gli interventi e le opere da realizzare, finalizzati al risparmio energetico, ritenuta questione preminente per la collettività na-

zionale, e che, del resto, travalica gli interessi del Paese e coinvolge l'intera popolazione mondiale, come è stato evidenziato dal Trattato di Kyoto del 11 dicembre 1997 e successive integrazioni.

Qualora una delibera sia adottata in violazione di tale iter procedurale o si ponga in contrasto con norme non imperative la delibera è annullabile (Cass. civ., Sez. II, 7 novembre 2016, n. 22573); se, viceversa, è assunta in violazione di norme imperative, o ancora, abbia un oggetto impossibile o illecito, la delibera è nulla (Cass. civ., Sez. II, 23 marzo 2016, n. 5814).

In ogni caso l'assemblea non può deliberare su argomenti che non riguardano le parti e i servizi del condominio e, quindi, su questioni che riguardano la sfera giuridica e finanziaria di terzi, tra i quali gli stessi condomini, eccettuate le ipotesi di intromissione forzosa di questi, ad esempio un danneggiamento o l'abusiva occupazione delle parti comuni, ovvero di specifica previsione regolamentare di natura contrattuale, ad esempio il mutamento di destinazione d'uso di un appartamento attuata da un condomino in violazione di una clausola del regolamento (Cass. civ., Sez. II, 8 febbraio 2016, n. 2444).

LA TUTELA GIURISDIZIONALE

L'azione giurisdizionale, finalizzata alla tutela dei diritti, si conclude con una sentenza che può essere meramente dichiarativa ovvero costitutiva mediante la quale si costituiscono, si modificano o si estinguono i rapporti giuridici fatti valere in causa. L'art. 2908 cod. civ., tuttavia, limita gli effetti costitutivi di una sentenza alle fattispecie previste dalla legge, da ritenersi tassative; ne consegue che le sentenze devono essere, di regola, dichiarative di una determinata realtà di diritto accertata nel corso del giudizio, ex art. 2909 cod. civ.; tipici esempi sono costituiti dalle sentenze che dichiarano la nullità di un contratto per un vizio previsto dall'art. 1418 cod. civ. o la risoluzione di diritto di un contratto ai sensi dell'art. 1456 cod. civ.

La dottrina e la giurisprudenza distinguono tra i diritti potestativi sostanziali, perfezionabili attraverso l'autonomia contrattuale delle parti, e i diritti potestativi per il mutamento dei quali è necessario un provvedimento giurisdizionale; tipici esempi sono costituiti dalle sentenze che trasferiscono la proprietà di un bene immobile, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. (Cass. civ., Sez. II, 3 maggio 2016, n. 8693; Cass. civ., Sezz. Unite, 22 febbraio 2010, n. 4059), o risolvono un contratto per inadempimento, ex artt. 1453 e 1455 cod. civ..

Gli effetti costitutivi della sentenza sono caratterizzati dall'immutabilità, stabilita dalla irretroattività, per cui operano ex nunc e non ex tunc (Cass. civ., Sez. VI, 3 dicembre 2015, n. 20408).

CONCLUSIONI

Premesso tutto quanto sopra dedotto, si deve concludere che l'assemblea non può, in alcun caso, sostituirsi all'amministratore nell'operatività della gestione concreta del condominio, trattandosi di sfere di competenza non sovrapponibili.

Questo principio, da ultimo, è stato ribadito dalla sentenza della Corte di Cassazione del 11 gennaio 2017, n. 454, in quanto ha riconosciuto che l'operato di un amministratore, per il quale sia stata richiesta la revoca ex art. 64 disp. att. cod. civ., è efficace, sino al passaggio in giudicato del provvedimento giudiziario di revoca, con la conseguenza che compete all'assemblea approvare le spese necessarie per gestire il condominio, non essendo l'amministratore dotato di un potere autonomo di spesa.

Questi, ut supra esposto, deve pagare i fornitori, l'impresa di pulizie, i somministratori di beni e di servizi e così via; sino alla sua revoca definitiva, se appellato il provvedimento di primo grado, deve conseguentemente dare corso alle delibere valide, comprese quelle che approvano i rendiconti preventivi e consuntivi, senza che l'assemblea possa eccepire una qualsiasi invalidità degli atti dallo stesso compiuti. ♦



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

18.00 - 19.00 > Aperitivo presso Area Espositiva

The Nicolaus Hotel gentilmente **offerto dalle aziende**

partner dell'evento

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



ANACI

XIII CONGRESSO NAZIONALE ANACI

Novità, aggiornamenti e variazioni in materia fiscale e del lavoro e adempimenti relativi

1) Rottamazione, definizione agevolata dei carichi

Riapertura dei termini con allungamento del periodo di formazione dei ruoli al 30/09/2017; riammissione dei soggetti esclusi dal precedente periodo a causa dell'interruzione del pagamento delle rateazioni vigenti a condizioni che versino nel termine previsto le rate insolte. Riammissione nei termini dei soggetti che avevano omesso il pagamento delle rate risultate scadute al 30/11/2017 a condizione che il pagamento venga effettuato entro il 07/12/2017. Slittamento della 4^a e 5^a rata della precedente rottamazione a luglio e settembre 2018 in luogo di aprile e settembre 2018.

La nuova rottamazione comprende gli affidamenti a Equitalia (oggi Agenzia delle Entrate Riscossione) fino a tutto il 30/09/2017 a partire dall'anno 2000. Vi sono adempimenti diffusi e frazionati volti a disciplinare le varie casistiche e situazioni dei ruoli tutt'ora vigenti.

Il termine di presentazione delle nuove istanze è fissato al 15/05/2018, mentre l'Agenzia dovrà trasmettere agli interessati entro il termine del 31/03/2018 con posta ordinaria l'avviso dei carichi insoluti.

L'agente della riscossione comunica entro il 30/06/2018 l'importo delle rate scadute riferite a piani di rateazione pendenti al 24/10/2016 che gli interessati debbono sostenere interamente entro il 31/07/2018.

Entro il 30/09/2018 l'Agenzia della riscossione comunica l'importo della definizione agevolata relativo alle rottamazioni sospese ed il relativo pagamento da parte degli interessati deve essere effettuato in 3 rate scadenti il 31/10 e 30/11 del 2018 ed il 28/02/2019 (le prime due del 40% e la terza del 20%).

La nuova rottamazione riguarda i carichi pendenti periodo 2000 - 30/09/2017 con esclusione delle istanze già presentate, ritenute valide e non definite per mancato pagamento.

Per la nuova rottamazione i termini sono pressoché simili a quelli sopra esposti ad eccezione delle date per effettuare i versamenti che sono fissate in un numero massimo di 5 rate da pagare rispettivamente nei mesi di luglio, settembre, ottobre e novembre 2018 e l'ultima a febbraio 2019. Il vantaggio ed i benefici della definizione riguardano l'azzeramento delle sanzioni e degli interessi di mora.

Gli enti locali quali regioni, province, città metropolitane e comuni possono stabilire di adottare

per i tributi e oneri di propria competenza, ovvero per i propri carichi insoluti, il medesimo provvedimento di rottamazione con propria delibera entro il 05/02/2018. In pratica hanno mani libere se accodarsi o meno alla legge nazionale rottamando i propri crediti pendenti e notificati entro il 16/10/2017 (data del D.L. 148/2017).

Sono rottamabili:

- Contributi previdenziali ed assistenziali
- Multe stradali riscosse tramite Equitalia/Agenzia Entrate riscossione
- Imposte e tasse (esclusi dazi, accise e Iva all'importazione)
- Sanzioni di carattere penale
- Sanzioni diverse da quelle collegate alle violazioni di obblighi tributari o contributivi
- Somme derivanti da sentenze di condanna della Corte dei Conti
- Tributi locali a condizione che il Comune del contribuente aderisca all'istituto.

2) Cedolare secca

Prorogata al 31/12/2019 l'aliquota agevolata del 10% della cedolare secca applicabile ai contratti di locazione a canone concordato. Si tratta dei contratti riguardanti le unità residenziali e pertinenti situate nei maggiori comuni italiani ed in quelli confinanti, negli altri capoluoghi di provincia e nei comuni ad alta tensione abitativa individuati nei decreti relativi.

3) Assunzioni giovani lavoratori

Riduzione del 50% dei contributi previdenziali per i datori di lavoro privati che dal 01/01/2018 assumono con contratto a tempo indeterminato lavoratori con meno di 35 anni (30 anni dal 2019) che non abbiano mai avuto in precedenza un rapporto di lavoro a tempo indeterminato. Sono compresi gli apprendisti che abbiano prestato lavoro presso un altro datore senza ricevere conferma, come pure sono inclusi le trasformazioni di rapporti di lavoro con contratto a termine. La riduzione contributiva si applica per 36 mesi fino ad un massimo di euro 3.000 su base annua.

E' da desumere il ragguglio per i lavoratori part-time.

4) Super ammortamento

Proroga al 31/12/2018 della maggiorazione del costo di acquisizione di beni strumentali nuovi

(anche mediante contratti di leasing) ma con riduzione della percentuale dal 40% al 30%.

La norma vale anche per i beni ordinati entro il 31/12/2018 con versamento di un acconto di almeno il 20% e consegna effettuata anche l'anno successivo ma entro il termine del 30/06/2019. Sono esclusi dal beneficio tutti i mezzi di trasporto.

5) Spese carburante tracciate

A partire dal 01/07/2018 è ammessa in deduzione l'Iva e relativo costo fiscale per le spese di carburante per autotrazione a condizione che il pagamento risulti tracciato mediante l'utilizzo di carte di credito, carte di debito o carte prepagate rilasciate da operatori finanziari soggetti all'obbligo di comunicazione all'anagrafe tributaria.

Si attendono chiarimenti se permane l'obbligo della scheda carburante, come pure è previsto l'emissione di un provvedimento che individui altre modalità di pagamento ritenute idonee alla tracciabilità.

6) Liquidazioni Iva periodiche e spesometro

A partire dall'anno 2017 è stato previsto l'obbligo di trasmettere le liquidazioni Iva di trimestre in trimestre con modalità telematiche all'Agenzia delle Entrate entro il 2° mese successivo al trimestre solare, come pure va trasmessa la comunicazione (spesometro) dei dati delle fatture emesse e ricevute complete delle note di variazione e delle bollette doganali sempre riferite ai 4 trimestri annuali. In sede di prima applicazione lo spesometro ha avuto caratteristiche semestrali.

La legge di bilancio per l'anno in corso ha modificato la disposizione riguardante lo spesometro prevedendo la facoltà da parte degli interessati di trasmettere le informazioni con cadenza semestrale e limitando i contenuti da inserire agli elementi che seguono:

- P.IVA dei soggetti coinvolti nelle operazioni o C.F. per i soggetti non imprenditori o professionisti
- Data e numero della fattura
- Base imponibile ed aliquota Iva applicata
- Imposta dovuta nonché tipologia dell'operazione nel caso in cui l'imposta non sia indicata in fattura.

E' prevista una sanatoria relativamente alle sanzioni per i dati relativi al 1° semestre 2017 per le comunicazioni omesse, erronee o incomplete.

In pratica non si applicano sanzioni qualora entro il 28/02/2018 sia sanato l'inadempimento totale o parziale che sia.

La sanzione amministrativa è fissata da euro 250 ad euro 2.000 per l'omissione della comunicazione ed euro 2,00 per ogni documento nel limite massimo di euro 1.000 per ciascun trimestre. La san-

zione è ridotta ad euro 1,00 per ogni documento con un massimo di euro 500 se la trasmissione è effettuata entro 15 giorni successiva alla scadenza. I termini ordinari di trasmissione dello spesometro sono i medesimi previsti per la trasmissione delle liquidazioni Iva.

7) Iva - Fattura elettronica

A partire dal 01/01/2019 è introdotto l'obbligo generalizzato di utilizzo della fattura elettronica anche nei rapporti tra privati (B2B) per le cessioni di beni e le prestazioni di servizi effettuate tra i soggetti residenti o stabiliti nel territorio nazionale.

L'emissione della fattura elettronica dovrà avvenire attraverso il sistema di interscambio come pure dovranno essere trasmessi telematicamente all'Agenzia delle Entrate i dati relativi alle cessioni di beni e prestazioni di servizi effettuate e ricevute verso e da soggetti non residenti o non stabiliti in Italia. La disposizione non si applica ai soggetti che operano in regime di vantaggio (minimi) ed ai forfettari, come pure è esclusa per le cessioni di beni e per le prestazioni di servizi effettuate nei confronti di soggetti non residenti o stabiliti nel nostro Paese.

L'emissione della fattura non in formato elettronico è considerata omessa ovvero come non emessa. La legge di bilancio ha completato la sterilizzazione delle variazioni in aumento delle aliquote Iva prevedendo inoltre a stabilire gli aumenti Iva per gli anni 2019, 2020, 2021.

L'aliquota agevolata del 10% aumenta all'11,5% a partire dall'anno 2019 e si stabilizza nella percentuale del 13% nel 2020.

L'aliquota ordinaria del 22% diventa 24,2% nel 2019; 24,9% nel 2020 e si stabilizza nella percentuale del 25% nell'anno 2021.

8) ENEA

Dall'anno corrente va trasmessa la comunicazione all'Enea di tutti gli interventi previsti all'art. 16 bis del TUIR. Deve trattarsi di una disposizione con errore non voluto da parte del legislatore considerato che la disposizione innovativa introdotta dall'art. 1 comma 3 lettera b n. 4 della Legge di bilancio 2018 dispone che "al fine di effettuare il monitoraggio e la valutazione del risparmio energetico conseguito a seguito della realizzazione ... omissis"... Non è improbabile desumere che l'Agenzia emanerà un chiarimento precisando che la comunicazione dovrà essere inviata soltanto per gli interventi di recupero che generano anche risparmio energetico. Si attendono chiarimenti.

9) Art. 16 bis del TUIR

Tra le spese sostenute dal condominio per interventi di natura edilizia e risparmio energetico sono comprese quelle di progettazione e per prestazio-

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



ni professionali connesse alle opere principali. Il compenso spettante all'amministratore condominiale per l'assistenza ed il coordinamento e comunque correlato all'intervento, non rientra tra quelli previsti dalla norma quindi non sono da includere nel conteggio da consegnare ai condomini per il riconoscimento della detrazione fiscale (50%-65%).

10) APE – Anticipo Pensionistico

A partire dal 2018 la pensione di vecchiaia si consegnerà con il raggiungimento di 66 anni e 7 mesi di età e sono eliminate le riduzioni di età favorevoli alle donne quindi a partire da quest'anno il requisito anagrafico è lo stesso per entrambi (uomo/donna).

Uno dei provvedimenti di flessibilità pensionistico previsto con la legge di bilancio 2017 è costituito dall' "Ape Volontaria" che ad onor del vero non ha avuto a tutt'oggi vita facile considerato che non ha completato l'iter legislativamente previsto per la sua completa attuazione a favore dei lavoratori anche autonomi destinatari della norma.

Il DPCM previsto per marzo '17 è stato emanato a metà ottobre e gli accordi tra i Ministeri competenti e le associazioni bancarie e amministrative (ABI e ANIA) per determinare il definitivo tasso di interesse e l'ammontare del premio amministrativo sono stati raggiunti a metà gennaio dell'anno corrente in luogo dei 30 giorni previsti dall'articolo 11 del DPCM anzidetto e non ancora pubblicati. Manca esclusivamente la circolare INPS, regolatoria dell'Ape Volontaria, ovvero la disciplina dell'iter burocratico formalmente necessario alla finale attuazione.

L'accesso all'Ape Volontaria è una facoltà destinata ai titolari di una gestione INPS (artigiani/commercianti/gestione separata) con almeno 20 anni di contributi e 63 anni di età, e che si trovino nella condizione di dover attendere non più di 3 anni e 7 mesi per il compimento dell'età pensionabile. L'APE Inizialmente prevista per il biennio 2017/2018 risulta prorogata per l'intero anno 2019 dalla legge di bilancio del dicembre scorso. La decorrenza fissata da maggio 2017 è rimasta tale nonostante il DPCM sia stato emanato nel successivo mese di ottobre quindi è in facoltà di chiedere le mensilità pregresse.

Vi sono condizioni reddituali necessarie per poter accedere all'assegno volontario come pure dei limiti agli importi massimi erogabili (dal 75% al 90% della futura pensione) e la restituzione (piano di ammortamento) con trattenuta sull'effettivo assegno pensionistico è prevista in vent'anni. E' opportuno attendere l'emanazione della circolare INPS per una migliore valutazione dell'opportunità di accedere all'anticipo pensionistico.

11) Nuovi termini di presentazione delle dichiarazioni

Sono state rimodulate le scadenze relative alla trasmissione telematica di alcune dichiarazioni fiscali. In particolare, viene differito al 31 ottobre il termine di presentazione delle seguenti dichiarazioni:

- modello 770;
- CU non rilevanti ai fini dichiarazione precompilata;
- modelli REDDITI e IRAP.

12) Compensi e rimborsi per attività sportiva dilettantistica – soglia di esclusione IRPEF.

Sale da Euro 7.500,00 ad Euro 10.000,00 la soglia entro la quale sono esclusi da IRPEF i redditi percepiti da sportivi dilettanti e da cori e bande musicali dilettantistiche.

Pertanto, detti emolumenti non concorrono a formare il reddito per un importo complessivamente non superiore nel periodo d'imposta ad Euro 10.000,00 anziché Euro 7.500,00. Restano inoltre esclusi dal reddito i rimborsi spesa documentati. Il nuovo limite di Euro 10.000,00 si applica dai redditi 2018 (dichiarazione Unico 2019).

13) ISA e Studi di Settore

Al fine di assicurare a tutti i contribuenti un uniforme trattamento fiscale e di semplificare gli adempimenti dei contribuenti e degli intermediari i previsti indici sintetici di affidabilità fiscale (c.d. "ISA") entreranno in vigore a decorrere dal periodo d'imposta in corso al 31.12.2018 (modello REDDITI 2019). Ne consegue, quindi, che per il periodo d'imposta 2017 (modello REDDITI 2018), continueranno a trovare esclusiva applicazione gli studi di settore e i parametri contabili.

14) Controllo preventivo delle compensazioni

E' introdotta la possibilità per l'Agenzia delle Entrate di sospendere, per 30 giorni, l'esecuzione del modello F24 per verificare se sussistono profili di rischio in relazione alle compensazioni.

Ove, all'esito del controllo, il credito risulti correttamente utilizzato, il pagamento si dà per eseguito, fatto che comunque si verifica con lo spirare dei 30 giorni dalla delega in assenza di blocco.

15) Blocco dei pagamenti delle pubbliche amministrazioni

Viene abbassata da Euro 10.000 ad Euro 5.000 la soglia entro cui le Pubbliche Amministrazioni e le società a totale partecipazione pubblica, prima di effettuare i pagamenti dovuti ad uno specifico soggetto-contribuente, devono verificare anche in via telematica se il beneficiario è

inadempiente all'obbligo di versamento derivante dalla notifica di una o più cartelle di pagamento per un ammontare complessivo pari almeno a tale importo. In tal caso tali soggetti non procedono al pagamento e segnalano la circostanza all'Agente della riscossione competente per territorio, ai fini dell'esercizio dell'attività di riscossione delle somme iscritte a ruolo.

Così come viene innalzato da giorni 30 a giorni 60 il termine entro cui se l'Agente della Riscossione non ha notificato l'ordine di pagamento, la Pubblica Amministrazione provvede al versamento delle somme dovute al proprio creditore.

Le suddette novità operano dall'1.3.2018.

16) Detrazioni per interventi di ristrutturazione edilizia

Con riferimento alle detrazioni per gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis co. 1 del TUIR è prorogata a tutto il 31.12.2018 l'aliquota potenziata nella misura del 50% (anziché 36%) nel limite massimo di spesa di Euro 96.000,00 (anziché Euro 48.000,00) per unità immobiliare.

Rimangono ferme le ulteriori disposizioni contenute nel suddetto art. 16-bis.

17) Detrazioni per interventi di riqualificazione energetica

Le detrazioni previste per talune tipologie di interventi volti alla riqualificazione energetica degli edifici esistenti sono in generale prorogate nella misura del 65%, alle spese sostenute fino al 31.12.2018.

Viene invece ridotta al 50% la detraibilità per:

- interventi di acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi;
- schermature solari (si ricorda che si intendono tali quelle di cui all'Allegato M al D.lgs. 311/2006);
- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A di prodotto prevista dal regolamento della Commissione UE 18.2.2013 n. 811;
- acquisto e la posa in opera di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

Possono invece usufruire della detraibilità nella misura del 65% i seguenti interventi:

- sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione di efficienza almeno pari alla classe A di

prodotto prevista dal regolamento della Commissione UE 18.2.2013 n. 811, e contestuale installazione di sistemi di termoregolazione evoluti, appartenenti alle classi V, VI oppure VIII della comunicazione della Commissione 2014/C 207/02;

- sostituzione con impianti dotati di apparecchi ibridi, costituiti da pompa di calore integrata con caldaia a condensazione, assemblati in fabbrica ed espressamente concepiti dal fabbricante per funzionare in abbinamento tra loro;
- acquisto e la posa in opera di generatori d'aria calda a condensazione.

Sono esclusi dall'agevolazione gli interventi di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza inferiore alla classe A di prodotto.

È introdotta poi una nuova possibilità di detrazione e riguarda l'installazione di micro-cogeneratori in sostituzione di impianti esistenti per i quali è prevista una detrazione IRPEF/IRES, nella misura del 65%, fino ad un valore massimo della detrazione di Euro 100.000,00. Per poter fruire della detrazione i suddetti interventi devono poter ottenere un risparmio di energia primaria (PES) pari almeno al 20%.

Si precisa che le detrazioni previste per gli interventi di riqualificazione energetica spettano anche agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, nonché dagli enti aventi le stesse finalità sociali dei predetti istituti, istituiti nella forma di società che rispondono ai requisiti della legislazione europea in materia di in house providing e che siano costituiti e operanti alla data del 31.12.2013, per interventi di efficienza energetica realizzati su immobili, di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica.

Per quanto concerne gli interventi effettuati in ambito condominiale si ricorda che:

- la detrazione IRPEF/IRES prevista per gli interventi di riqualificazione energetica si applica, generalmente nella misura del 65%, anche alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente per gli interventi relativi a parti comuni degli edifici condominiali di cui agli artt. 1117 e 1117-bis c.c. effettuati fino a tutto il 31.12.2021;
- anche nel caso in cui gli interventi riguardino le parti comuni di edifici condominiali, trovano applicazione le riduzioni di detraibilità al 50% come sopra illustrati;

- la detrazione spetta poi nella misura:

- del 70%, nel caso in cui tali lavori interessino l'involucro dell'edificio "con un'incidenza superio-



re al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo";

- del 75%, se gli interventi sono finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e conseguono almeno la qualità media definita dal DM 26.6.2015.

In questi ultimi due casi il limite massimo di spesa è pari ad Euro 40.000,00 moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

18) Cessione del credito in caso di interventi di riqualificazione energetica

La legge di bilancio 2018 prevede che le detrazioni spettanti per gli interventi di riqualificazione energetica degli edifici possano essere cedute da tutti i contribuenti, anche se gli interventi sono eseguiti sulle singole unità immobiliari non solo quindi per il solo caso di interventi eseguiti sulle parti comuni degli edifici condominiali.

Pertanto, la generalità dei soggetti che possono beneficiare della detrazione in questione in luogo della detrazione nella propria dichiarazione dei redditi possono optare per la cessione del corrispondente credito ai seguenti soggetti i quali a loro volta hanno la facoltà di cedere successiva detto credito:

- fornitori che hanno effettuato gli interventi;
- altri soggetti privati.

Soltanto i "soggetti incapienti" possono cedere la detrazione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari

19) Detrazioni per interventi sisma bonus e contestuale riqualificazione energetica

La legge di bilancio 2018 introduce poi una nuo-

va possibilità di detrazione nel caso di interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica.

In tal ipotesi la detrazione spetta nella misura:

- dell'80%, se gli interventi determinano il passaggio ad una classe di rischio inferiore;
- dell'85%, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori.

L'agevolazione si applica su un ammontare di spesa massima pari ad Euro 136.000,00, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio, e va ripartita in dieci quote annuali di pari importo.

Anche in questo caso la detrazione spetta agli Istituti autonomi per le case popolari (IACP), comunque denominati, come sopra già individuati.

20) Detrazione per interventi "Bonus verde"

È stata poi introdotta un'ulteriore nuova possibile detrazione per le spese sostenute nell'anno 2018 relative agli interventi effettuati su unità immobiliari residenziali (anche se eseguiti sulle parti comuni condominiali) riguardanti:

- "sistemazione a verde" di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi;
- la realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili.

Tra le spese agevolabili sono comprese quelle di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi sopra elencati.

Tale detrazione è fruibile nella misura del 36% da calcolarsi su una spesa massima non superiore ad Euro 5.000,00 per unità immobiliare e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo. Si precisa che si tratta di una norma non a regime valida per il momento per i solo interventi sostenuti nel 2018.

21) Applicazione IVA al 10% su beni significativi

Con una norma interpretativa, viene stabilito che l'individuazione dei beni che costituiscono una parte significativa del valore delle forniture effettuate nell'ambito delle prestazioni aventi per oggetto interventi di recupero del patrimonio edilizio e delle parti staccate è effettuata in base all'autonomia funzionale delle parti rispetto al manufatto principale, come individuato nel DM 29.12.99. ♦



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

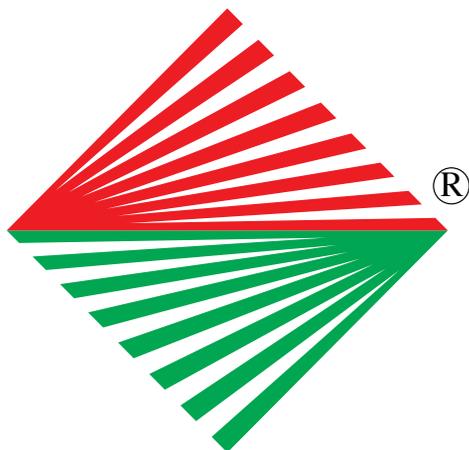
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

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.



Chiarimenti rottamazione bis

Operazione compliance 2018: gli esclusi dalla rottamazione bis potranno tornare ai vecchi piani di dilazione

L'Agenzia delle Entrate-Riscossione ha annunciato che nelle prossime settimane partirà una operazione compliance con cui verrà riconosciuta ai contribuenti la possibilità di rientrare nei vecchi piani di rateizzazione, anche laddove sia stato perso definitivamente il treno della rottamazione.

Dopo le lettere di compliance "preventive" del 2017 che invitano i contribuenti ad aderire alla sanatoria con sconti su sanzioni e interessi, ora l'Agenzia delle Entrate ha deciso di contattare anche chi, pur avendo richiesto di poter rottamare le proprie cartelle, non si è messo in regola con i pagamenti, anche dopo la proroga concessa dal decreto Fiscale, collegato alla Legge di Bilancio 2018.

In buona sostanza, gli oltre 60mila contribuenti che hanno aderito alla definizione agevolata dei ruoli, ma che poi non si sono messi in regola con i pagamenti delle prime 3 rate entro il 7 dicembre 2017 (perdendo così in modo definitivo il diritto alla rottamazione), potranno rientrare nei vecchi piani di rateizzazione.

Invero, con il decreto fiscale collegato alla legge di Bilancio 2018, sono stati riammessi alla rottamazione i soggetti che, pur avendo presentato la domanda entro il 21 aprile scorso, non avevano versato la prima rata o entrambe le rate scadute rispettivamente il 31 luglio e il 30 settembre. La riammissione era condizionata al versamento delle rate non versate entro il 7 dicembre 2017. Ebbene, è proprio a questi soggetti che è rivolta l'operazione compliance voluta dal presidente di Agenzia entrate-Riscossione, Ernesto Maria Ruffini.

Pertanto, chi aveva un piano di rateazione in corso alla data di presentazione della domanda di adesione alla definizione agevolata dei ruoli, potrà rientrare in quel meccanismo di pagamento scaglionato, diluendo nel tempo il debito fino a un massimo di 72 rate (sei anni) o addirittura 120 (10 anni) nei casi di comprovata difficoltà economica in cui sia comunque garantita la solvibilità. Più precisamente, l'amministrazione finanziaria invierà circa 60mila lettere (ma il numero non è ancora definitivo) per spiegare ai contribuenti coinvolti che potranno riprendere i vecchi piani di rateizzazione delle cartelle pendenti nonostante abbiano aderito alla rottamazione e non abbiano pagato la prima o unica rata in scadenza lo scorso 7 dicembre 2017.

Nelle lettere, l'Agenzia comunicherà:

- il debito residuo delle cartelle esattoriali;
- le nuove scadenze per il pagamento delle rate.

La procedura non comporterà oneri aggiuntivi.

Per fare un esempio, il contribuente che con un piano ancora attivo di 20 rate prima di aderire alla rottamazione aveva saldato 5 pagamenti, sarà avvisato con la lettera che dovrà saldare ancora 15 mensilità prima di estinguere del tutto il suo debito, naturalmente al netto degli importi già pagati. È certamente evidente che la strategia della compliance, rispetto alla rottamazione, sia meno conveniente, perché non comporta lo sconto su sanzioni e interessi, ma è pur sempre una nuova chance che viene concessa al contribuente, posto che gli viene riservata la possibilità di frazionare il pagamento fino a un massimo di 72 rate (e se ci si trova in uno stato di particolare difficoltà economica e viene garantita la solvibilità, si può arrivare sino a 120 rate). D'altro canto, però non può ignorarsi il fatto che questa stessa strategia rientra in un piano di lotta all'evasione e di recupero del gettito fiscale chiara e definita. Tanto è, infatti, emerso ieri a Roma durante Telefisco 2018, dove lo stesso direttore delle Entrate, Ernesto Maria Ruffini, ha dichiarato che gli incassi derivanti dalle lettere di compliance inviate ai contribuenti dall'Agenzia delle Entrate sono saliti a 1,3 miliardi, con un balzo del 160% rispetto all'anno precedente.

Ciò posto, per i decaduti l'invito a risalire sul treno della rateazione costituisce, certamente, l'ultima possibilità per chiudere il proprio debito con l'Agenzia delle Entrate-riscossione, prima che essa stessa possa avviare misure cautelari e procedimenti esecutivi.

Di riflesso, a questi soggetti sarà, però, del tutto preclusa la possibilità di aderire alla rottamazione bis, la quale varrà solo per i contribuenti:

- con ruoli datati dal 1° gennaio al 30 settembre 2017;
- con carichi affidati alla riscossione dal 2000 al 2016. La sola eccezione riguarderà i cosiddetti "esclusi" che avevano inviato la richiesta di adesione, ma non erano in regola con tutti i requisiti.



CHI PUÒ ADERIRE ALLA ROTTAMAZIONE BIS

a) i contribuenti che sono stati esclusi dalla prima rottamazione, perché al 31 dicembre 2016 non erano in regola con i pagamenti dei piani di dilazione;

b) i contribuenti con carichi affidati all'agente della riscossione dal 2000 al 2016 che non hanno presentato domanda per la prima rottamazione.

Invero, Ai sensi dell'articolo 1, comma 4, lettera a) del Dl 148/2017, possono essere estinti i debiti relativi ai «carichi affidati agli agenti della riscossione dal 2000 al 2016 che non siano stati oggetto di dichiarazioni rese ai sensi del comma 2 dell'articolo 6» del Dl 193/2016. Pertanto, la facoltà di definizione prevista da tale disposizione non può essere esercitata per i carichi affidati nel periodo 2000-2016 ricompresi in una precedente dichiarazione di adesione.

c) i contribuenti con carichi affidati all'agente della riscossione dal 1° gennaio 2017 al 30 settembre 2017.

VANTAGGI

Se si presentano subito le domande di adesione alla definizione agevolata, si bloccano le nuove azioni esecutive come i pignoramenti e le iscrizioni di nuovi fermi amministrativi e ipoteche, ma restano quelli già avviati.

Inoltre, l'agente della riscossione non può proseguire le azioni di recupero coattivo del credito già avviate a condizione che:

- non si sia ancora tenuto il primo incanto con

esito positivo;

- non sia stata presentata istanza di assegnazione;
- non sia stato già emesso il provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati.

Sul punto, durante Telefisco 2018 è stato precisato che tanto è previsto anche in caso di pignoramenti presso terzi. Invero, l'articolo 6, comma 5 del Dl 193/2016 (applicabile anche alla definizioni agevolate di cui all'articolo 1 del Dl 148/2017 in virtù di quanto disposto dal comma 10, lettera b), dello stesso articolo 1) stabilisce che, a seguito della presentazione della dichiarazione di adesione, non possono essere avviate nuove azioni esecutive e cautelari sui carichi definibili che ne sono oggetto, né proseguite le procedure di recupero coattivo iniziate in precedenza, a condizione che non si sia tenuto l'incanto con esito positivo, ovvero non sia stata presentata istanza di assegnazione ovvero non sia già stato emesso provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati. Ebbene, tale disposizione si applica anche ai pignoramenti presso terzi.

Ciò premesso, in tutti i casi in cui, ai sensi della norma citata, la presentazione della dichiarazione non possa determinare la sospensione della procedura esecutiva a causa dello stato avanzato in cui si trova la procedura stessa, le somme successivamente versate dal terzo saranno prioritariamente imputate a quanto dovuto a titolo di definizione, e, pertanto, utilizzate ai fini del pagamento delle somme da versare a tale titolo.

Ne deriva che il contribuente otterrà la restituzione

dell'eccedenza. Ciò, sempre che, naturalmente, lo stesso non sia debitore anche di carichi, diversi da quelli oggetto di definizione agevolata, ricompresi tra i crediti per i quali era stato eseguito il pignoramento. In quest'ultimo caso, infatti, l'eccedenza sarà acquisita a copertura dei debiti non saldati relativi ai carichi non definiti.

In buona sostanza, l'Agenzia ha voluto chiarire che anche con il pignoramento presso terzi in stato avanzato, la rottamazione continuerà a produrre i suoi effetti. Pertanto, quanto pignorato sarà confrontato con gli importi dovuti per la definizione agevolata, producendo l'eventuale rimborso delle somme eccedenti per effetto della rottamazione.

MODULO DI ADESIONE

Il modello di adesione alla rottamazione bis, entro il 15 maggio 2018, potrà essere:

- inviato (unitamente alla copia del documento di identità) alla casella pec della Direzione Regionale di Agenzia delle entrate-Riscossione di riferimento;
- depositato, alternativamente, presso gli Sportelli di Agenzia delle entrate-Riscossione presenti su tutto il territorio nazionale (esclusa la regione Sicilia);
- o, inviato attraverso un apposito form online disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione. Il servizio è attivo dal 6 novembre 2017, si chiama "Fai D.A. te" e rappresenta una corsia preferenziale per risparmiare tempo e avere a disposizione gli strumenti per aderire alla cosiddetta rottamazione-bis delle cartelle.

In particolare, collegandosi al portale <https://www.agenziaentrate-riscossione.gov.it/it/> sarà possibile richiedere la comunicazione delle somme dovute al fine di verificare con facilità quali siano le cartelle "rottamabili" e inoltrare il modulo di adesione.

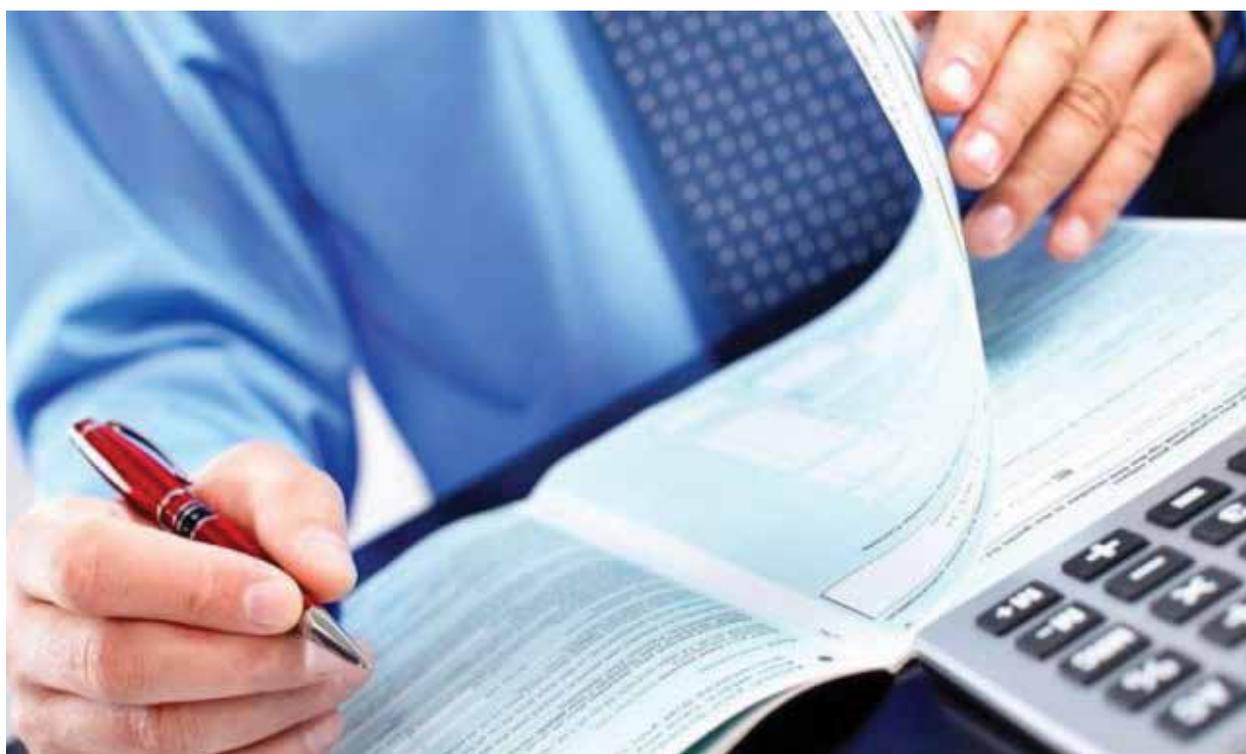
Ad ogni modo, si precisa che come già avvenuto per la definizione agevolata regolata dall'articolo 6 del DL n. 193/2016, si ritiene possibile la revoca della dichiarazione di adesione alla rottamazione bis fino alla stessa data (15 maggio 2018) entro la quale tale dichiarazione può essere presentata.

RATE

Il numero di rate massimo, mediante il quale può essere dilazionato il pagamento è 5, aventi le seguenti scadenze:

- Luglio 2018;
- Settembre 2018;
- Ottobre 2018;
- Novembre 2018;
- Febbraio 2019.

Si ritiene che (come già avvenuto per la definizione agevolata regolata dall'articolo 6 del DL 193 del 2016) la dichiarazione di adesione sia modificabile o integrabile, anche con riferimento alla scelta del numero di rate, fino all'ultimo giorno utile per la presentazione (15 maggio 2018). Pertanto, tale scelta non sarà modificabile dopo la ricezione della comunicazione dell'agente della riscossione relativa alle somme da pagare. ♦



Questionari fiscali e la compatibilità con il sistema tributario

1. Normativa di riferimento

Le indagini finanziarie rappresentano, tra i molteplici strumenti di cui dispone l'amministrazione finanziaria, quello che potenzialmente permette la maggior efficacia investigativa nella lotta all'evasione fiscale. È evidente, infatti, come il Fisco possieda un'arma dal carattere altamente invasivo della sfera patrimoniale del contribuente, tanto invasivo da costringere il legislatore a occuparsi con grande attenzione di come regolamentarne le procedure.

La normativa sulle indagini finanziarie cerca di realizzare un equo contemperamento tra l'interesse privato alla riservatezza e l'interesse pubblico al conseguimento del gettito erariale e alla repressione dell'evasione.

È fuor di dubbio, il ruolo essenziale che possono svolgere le indagini finanziarie per ricostruire la capacità contributiva del contribuente, in grado di fornire dati certi e non contestabili e validi supporti di prova per la sua quantificazione.

Di fatto, però, l'ingresso di un organo verificatore in azienda è un evento che di solito suscita una forte apprensione nei responsabili degli adempimenti fiscali e amministrativi: nella molteplicità degli obblighi formali e sostanziali (pagamento delle imposte) stabiliti dalla normativa in materia tributaria, è molto frequente trovarsi esposti al rischio che organi verificatori, Guardia di Finanza o Ispettori dell'Agenzia delle Entrate, possano evidenziare inadempienze o errori di applicazione delle norme fiscali. La possibilità di commettere tali errori è ulteriormente elevata per le frequenti modifiche legislative e difficoltà di interpretazione delle norme, relative agli adempimenti sia formali che sostanziali. È, quindi, di grande rilievo evidenziare la puntuale normativa che il legislatore ha stabilito relativamente all'attività di verifica da parte dell'Amministrazione Finanziaria. In particolare, è opportuno esaminare gli artt. 32, del D.P.R. del 29 settembre 1973, n. 600 e 51, del D.P.R. del 26 ottobre 1972, n. 633 che sono stati oggetto di disamina da parte della giurisprudenza di legittimità. Predetti articoli attribuiscono agli Uffici Finanziari poteri in ordine all'acquisizione di dati ed elementi rilevanti ai fini della determinazione della base imponibile direttamente nei confronti dei contribuenti cui si riferisce il controllo (invito degli stessi a comparire negli Uffici anche per esibire o trasmettere atti o documenti,

invio di questionari, ecc.) ovvero nei confronti di terzi (richiesta di notizie e comunicazioni ad organi ed Amministrazioni dello Stato, richiesta di copie o estratti di atti depositati presso notai, richiesta di conti bancari e postali, ecc.).

Il Questionario Agenzia Entrate è un invito con cui l'Amministrazione Finanziaria chiede al contribuente di fornire informazioni e/o di produrre documentazione necessaria ai fini dell'accertamento della situazione fiscale per quel determinato periodo di imposta.

Tale strumento ha lo scopo di favorire il dialogo fra la parte pubblica e quella privata, per chiarire le reciproche posizioni, così da escludere l'instaurazione del contenzioso, nel rispetto dei canoni di lealtà, correttezza e collaborazione richiesti dallo Statuto del Contribuente.

Di seguito, vengono esaminati i recenti arresti della giurisprudenza di legittimità sull'applicazione dell'art. 32 del DPR n. 600/1973 e la compatibilità del sistema tributario che mira ad accertare la reale capacità contributiva del contribuente.

2. L'applicazione meccanica della preclusione dell'art. 32 del D.P.R. n.600/1973 provoca la distorsione del sistema tributario (Cass. n. 14164/2012; Cass. n. 13944/08;Cass.n.11981/03)

La giurisprudenza di legittimità, a seguito del ricorso massiccio allo strumento dei questionari da parte dell'Amministrazione Finanziaria, ha ritenuto opportuno intervenire con una serie di arresti giurisprudenziali per chiarire l'applicazione del succitato art. 32.

La Suprema Corte, infatti, secondo la dottrina non può limitarsi ad applicare meccanicamente la preclusione prevista dall'art. 32 in quanto tale norma, di natura puramente procedurale, può creare una distorsione del sistema tributario, la cui funzione è quella di accertare la reale capacità contributiva del contribuente.

A tal proposito, giova esaminare i principi espressi più volte dal Supremo Consesso (Cass. n. 11981/2003; n. 4605/2008; n. 13944/2008; n. 14164/2012) che ritiene intollerabile un sistema legale che impedisce al contribuente di dimostrare, entro un ragionevole lasso di tempo, l'illegittimità dei fatti giustificativi delle rettifiche.

La Suprema Corte, con sent. n. 4605/2008, si è pronunciata in merito all'esistenza o meno di un

onere a carico dell'Amministrazione Finanziaria, di eccipere tempestivamente, o comunque nel corso del giudizio di primo grado, le ragioni d'inutilizzabilità, sulla base del combinato disposto degli artt. 52 del D.P.R. n.633/1972 e 32 del D.P.R. n. 600/1973.

3. I dati e i documenti non forniti in risposta al questionario sono inutilizzabili in giudizio purchè ci sia un invito specifico e puntuale da parte dell'Amministrazione e l'avvertimento circa le conseguenze della sua mancata ottemperanza(Cass.n.21271/2016).

Con l'ordinanza n. 27069 del 27 dicembre 2016, la Corte di Cassazione ha ribadito il principio consolidato secondo cui la mancata esibizione, in sede amministrativa, dei libri, della documentazione e delle scritture all'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate comporta la sanzione dell'inutilizzabilità della successiva produzione in sede contenziosa, così come previsto dal D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 32.

Tale preclusione opera solo in presenza di un invito specifico e puntuale (Questionario Agenzia Entrate) da parte dell'Amministrazione, purché accompagnato dall'avvertimento circa le conseguenze della sua mancata ottemperanza, che si giustifica -in deroga ai principi di cui agli artt. 24 Cost (diritto di difesa) e 53 Cost. (capacità contributiva) - per la violazione dell'obbligo di leale collaborazione con il Fisco (Cass. n. 11765/2014). Si tratta, appunto, di una disposizione che deve essere applicata in modo da non comprimere il diritto alla difesa e non obbligare il contribuente a pagamenti non dovuti, proprio perché, in qualche misura, deroga ai principi costituzionali di cui sopra. In altri termini, la conseguenza dell'inutilizzabilità nel giudizio tributario, a sfavore del contribuente, dei documenti non esibiti nella fase istruttoria amministrativa, è ricollegata ad una specifica richiesta dell'Ufficio accertatore che deve rispondere a determinati requisiti formali:

- trasmissione dell'invito a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento;
- assegnazione di un termine non inferiore a 15 giorni;
- avviso al contribuente delle conseguenze processuali determinate dalla mancata esibizione dei documenti;
- facoltà del contribuente di evitare tali conseguenze depositando i documenti in allegato al ricorso introduttivo dimostrando che la impossibilità di ottemperanza era dipesa da causa non imputabile.

Ne deriva che una richiesta di esibizione di scritture, fatture, od altri documenti commerciali e contabili formulata dall'Ufficio con modalità dif-

formi dallo schema legale descritto è inidonea, in caso di inottemperanza del contribuente, a produrre gli effetti giuridici preclusivi previsti dalle norme tributarie.

Le cause di inutilizzabilità previste dall'art. 32 non operano nei confronti del contribuente che depositi in allegato all'atto introduttivo del giudizio di primo grado in sede contenziosa le notizie, i dati, i documenti, i libri e i registri, dichiarando, comunque, contestualmente di non aver potuto adempiere alle richieste degli uffici per causa a lui non imputabile.

Occorre, cioè, che il comportamento del contribuente non faccia sorgere il dubbio circa la genuinità di documenti che affiorino soltanto in un momento successivo alla richiesta dell'Amministrazione Finanziaria (Questionario Agenzia Entrate) e, inoltre, non appaia meritevole di sanzione per la violazione dell'obbligo di leale collaborazione con il Fisco.

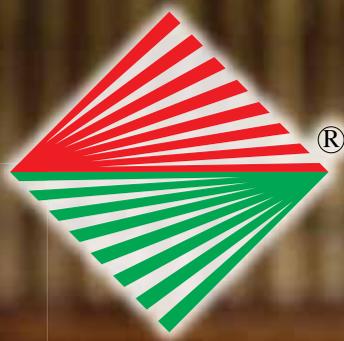
Il riferimento all'invito (Questionario Agenzia Entrate) non inficia l'onere gravante sull'Amministrazione Finanziaria che, citata in giudizio dal contribuente con ricorso introduttivo avverso la pretesa tributaria, proponga l'eccezione di divieto di utilizzabilità dei documenti non esibiti nella fase istruttoria del procedimento, in applicazione della regola generale sul riparto dell'onere probatorio ex art. 2697 c.c.

L'Amministrazione deve, cioè, allegare i fatti sui quali l'eccezione si fonda, tra cui l'esistenza -nell'invito di esibizione trasmesso al contribuente - dei requisiti formali prescritti dalle predette norme tributarie e, in particolare, dell'avvertimento prescritto dal D.P.R. n. 600 del 1973, art. 32, comma 3, cui rinvia il D.P.R. n. 633 del 1972, art. 51, comma 4.

Nel caso in cui l'Agenzia delle Entrate non assolva l'onere probatorio posto a suo carico, i documenti prodotti tardivamente si intenderanno utilizzabili e potranno fondare la decisione.

Spetta infatti al fisco, che oppone alla successiva allegazione giudiziale delle fatture la preclusione di cui all'art. 32, allegare e dimostrare che si è realizzata in pieno la sequenza procedimentale avviata col questionario. In mancanza, non può invocare la sanzione dell'inutilizzabilità amministrativa e processuale dei documenti esibiti dal contribuente solo introducendo il processo tributario di prime cure.

4. La dichiarazione del contribuente di non possedere libri, registri, scritture e documenti richiestigli dall'A.F. nel corso di un accesso preclude la valutazione degli stessi in suo favore in sede amministrativa e contenziosa (Cass. n. 10527/2017).



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

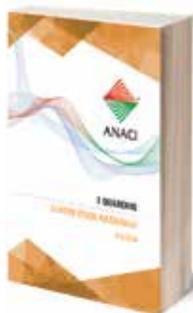
■ **Gli approfondimenti del CSN**

■ **Casi e Questioni**

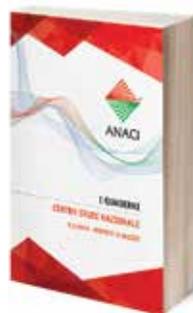
■ **I Quaderni del CSN**



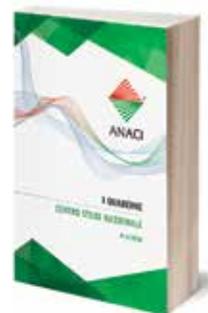
CSN001_2016_I Quaderni del CSN



CSN002_2016_I Quaderni del CSN



CSN003_2017_I Quaderni del CSN



CSN004_2017_I Quaderni del CSN



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

L'art. 52 del D.P.R. n.633 del 1972 prevede che i libri, i registri, scritture e documenti di cui si è rifiutata l'esibizione non possono essere presi in considerazione a favore del contribuente ai fini dell'accertamento in sede amministrativa o contenziosa; per rifiuto di esibizione s'intende anche la dichiarazione di non possedere i libri, registri, documenti, scritture e la sottrazione di essi all'ispezione.

La Suprema Corte, con un principio consolidato (S.U. n. 45/2000), ha affermato, con sentenza n. 633/2000, che, a norma del predetto art. 52 comma 5, perché la dichiarazione resa dal contribuente nel corso di un accesso dell'A.F. di non possedere documenti, registri e scritture richiestigli in esibizione determini la preclusione che gli stessi possano essere presi in considerazione in suo favore ai fini dell'accertamento in sede amministrativa e contenziosa, occorre:

- la non veridicità della dichiarazione, che si concretizza in un sostanziale rifiuto di esibizione, accertabile con qualunque mezzo di prova e anche attraverso presunzioni;
- la coscienza e la volontà della dichiarazione stessa;
- il dolo, costituito dalla volontà del contribuente di impedire che nel corso dell'accesso possa essere effettuata l'ispezione del documento.

Non integrano i presupposti applicativi della preclusione:

- le dichiarazioni dell'indisponibilità del documento, non solo quando ciò sia riconducibile a caso fortuito o a forza maggiore, ma anche imputabile a colpa, quale ad esempio la negligenza e l'imperizia nella custodia e conservazione.

In conclusione, il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 633, art. 52, comma 5, a cui rinvia il D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, art. 33, secondo il Supremo Consesso " ha carattere eccezionale e deve essere interpretato alla luce degli artt. 24 e 53 Cost, in modo da non comprimere il diritto alla difesa e da non obbligare il contribuente a pagamenti non dovuti, sicché non può reputarsi sufficiente, ai fini della suddetta preclusione, il mancato possesso imputabile a negligenza, imperizia nella custodia e conservazione della documentazione contabile" (Cass. Sez. Trib. 28/04/2017, n. 10527).

5. Abuso da parte del Fisco dell'eccezione di inopponibilità.

La dottrina ha analizzato tre casi in cui, nel corso del procedimento di accertamento o nel processo tributario, accade molto spesso che l'Amministrazione Finanziaria invochi la qualità di terzo, per

far valere iure privatorum la "inopponibilità" di atti, fatti o documenti allegati dal contribuente per contrastare la pretesa impositiva.

Occorre precisare che la preclusione, di cui all'art. 52 c.4, che prevede l'inutilizzabilità difensiva in sede amministrativa e contenziosa della documentazione non esibita o trasmessa a seguito di inviti dell'Ufficio, diverge diametralmente da quella che caratterizza l'intero settore civilistico, dove l'inefficacia può affermarsi tanto per gli effetti riflessi di atti negoziali intervenuti inter alios, quanto per gli effetti probatori di atti provenienti da terzi, che siano pregiudizievoli nei confronti della controparte.

La Suprema Corte, con orientamento ormai pacifico, ha messo in luce che le predette preclusioni pubblicistiche hanno una duplice valenza:

- 1) salvaguardare la genuinità della prova alla quale la parte privata con il suo comportamento ha dimostrato di volere sottrarsi;
- 2) sanzionare indirettamente la violazione del dovere di collaborazione tra contribuente e fisco.

Tuttavia, come verrà di seguito esposto, l'A.F. sostiene che la mancanza di data certa rende inammissibile la prova documentale, in quanto sospetta o di comodo, anche quando viene prodotta tempestivamente dal contribuente.

Il primo caso da esaminare è l'eccezione d'inammissibilità della prova liberatoria che il contribuente, imprenditore o professionista, intenda fornire per vincere la presunzione posta dall'art. 32, comma 2, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, in ordine alla rilevanza reddituale delle movimentazioni emergenti dai conti bancari intestati a esso o alle parti correlate.

L'Amministrazione Finanziaria afferma che le allegazioni di scritti provenienti da terzi, se privi di data certa, sono "inopponibili" al Fisco.

Tale argomentazione è sorretta dall'orientamento della Suprema Corte (Cass. n. 2402/2000), secondo il quale il legislatore ha inteso ampliare il concetto di "terzo" a cui fa riferimento l'art. 2704 c.c., comprendendovi l'Amministrazione Finanziaria, titolare di un diritto d'imposizione collegato al negozio documentato.

Predetto orientamento della giurisprudenza di legittimità ha disatteso il precedente orientamento che aveva concluso che "il Fisco non può essere considerato terzo perché trae l'atto, da cui è estraneo, soltanto un proprio diritto autonomo di natura pubblica all'imposizione tributaria; pertanto le scritture private non debbono essere munite della data certa, quando vengono sottoposte alla registrazione nei termini di legge" (Cass., Sez. I, 8 maggio 1953, n.1280).

Secondo la dottrina, l'Amministrazione Finanziaria ha acriticamente generalizzato il recente orientamento della Suprema Corte, sostenendo che, se difetta la data certa del documento, deve essere negata pregiudizialmente ogni efficacia dimostrativa a qualsiasi documento, anche se tempestivamente esibito o prodotto dal contribuente, trasformando una norma che ha una specifica valenza in ordine alla data della scrittura, e non all'efficacia o alla prova del negozio, in una norma sull'efficacia dimostrativa del mezzo di prova.

Pertanto, viene interpretato in maniera distorta l'insegnamento ormai risalente della giurisprudenza di legittimità, secondo cui l'art. 2704 c.c., nello stabilire l'inopponibilità della data della scrittura privata, non autenticata dalla sua sottoscrizione né registrata, non ha portata generale e assoluta, giacché tutela solo i diritti dei terzi quando si vogliono far valere contro di essi, in relazione alla data dell'atto, gli effetti negoziali propri della convenzione in esso contenuta.

Per tale motivo, i documenti provenienti da un terzo, estraneo al giudizio, non hanno efficacia privilegiata in ordine ai fatti attestati o alla data del loro verificarsi, ma costituiscono prova indiziaria, rimessa alla libera valutazione del giudice di merito e, congiuntamente, ad altre circostanze desumibili dalla stessa natura della controversia che ne confermino l'attendibilità, sono utili elementi di convincimento.

Per tale ragione, la parte contro cui è prodotto il documento ha l'onere di contestare la genuinità e veridicità del contenuto, avvalendosi di ogni mezzo di prova. Secondo la dottrina, tali principi non possono valere in ambito tributario, dove le dichiarazioni dei terzi svolgono molto spesso un ruolo decisivo per contrastare la pretesa impositiva; inoltre, non esiste alcuna norma generale che disponga ex se l'inammissibilità come mezzo di prova di scritture provenienti da terzi, che siano prive di data certa. Un'interpretazione costituzionalmente orientata deve portare a respingere la tesi interpretativa che sorregge le tesi dell'Amministrazione Finanziaria; infatti, sia la giurisprudenza di legittimità (Cass. n. 4269/2002; v. anche Cass. n. 5957/2003 e Cass. n. 4423/2003) che la Corte Costituzionale (Corte Cost n. 18/2000) hanno concordemente affermato che le dichiarazioni dei terzi ben possono essere utilizzate come fonti di prova atipica a favore del contribuente, senza minimamente condizionare la loro ammissibilità alla certezza della data.

In conclusione, sulla base di quanto esposto, le dichiarazioni provenienti da terzi, per poter essere disattese dall'amministrazione o dal giudice devono essere pregiudizialmente contestate, sia sotto il profilo della loro autenticità, sia sotto

quello della veridicità del loro contenuto, compresa la falsità ideologica della data.

Ciò posto, è preciso onere dell'Agenzia delle Entrate quello di eccepire in sede di merito che il fatto dedotto nei documenti non corrisponde a realtà, in modo da consentire l'apertura del contraddittorio delle parti e gli accertamenti sul punto.

Il secondo caso, esaminato dalla dottrina, attiene al problema della certezza della data della scrittura privata nei confronti dei terzi, che l'art. 2704 c.c., oltre alle fattispecie tipizzate, riconosce in via residuale dal giorno in cui si verifica un altro fatto che stabilisca in modo egualmente certo l'antioriorità della formazione del documento.

La questione è sorta a seguito della posizione assunta dal Fisco nei confronti del patto di deroga convenzionale al dettato dell'art. 2561 c.c., dalla cui esistenza l'art. 14, secondo comma, del D.P.R. 4 febbraio 1988, n.42, fa dipendere la disapplicazione della disciplina dell'art.67, nono comma, del TUIR.

L'Amministrazione Finanziaria ha eccepito che l'esibizione del documento in sede di verifica costituisce una circostanza di fondamentale importanza che non può essere trascurata, poiché l'esibizione vale conferire, ai sensi dell'art. 2704 c.c., al documento predetto data certa dal giorno in cui il verbale è stato redatto.

Ciò posto, è opportuno sottolineare che l'art. 14 non contiene alcuna specificazione formale e temporale circa le modalità con cui deve avvenire la prescritta deroga convenzionale alle norme dell'art. 2651 c.c.; pertanto, secondo la dottrina, è errata l'opinione dell'Amministrazione secondo cui la pattuizione sarebbe dovuta essere fornita di data certa risalente al momento della stipula del contratto di affitto d'azienda.

Per di più, per quanto riguarda la formalizzazione del patto, nessuna norma civile o fiscale impone la sua contestualità temporale rispetto al contratto base, poiché è possibile che il contratto venga stipulato successivamente.

Il terzo caso riguarda l'eccezione di simulazione. E' stata per molto tempo analizzata da autorevole dottrina, con riferimento alle imposte d'atto, la posizione dell'Amministrazione Finanziaria nel caso di difformità tra il regolamento negoziale apparente e quello reale e della possibilità di far valere la simulazione, senza che sia necessaria una previa pronuncia giurisdizionale, dato che l'esigenza di effettività impone di correlare il concorso alle pubbliche spese a rapporti voluti e tenuti vincolanti alle parti.

Di frequente succede che, per contrastare un accertamento sintetico, originato da un investimento patrimoniale, avente a oggetto immobili o quote societarie e privo di copertura reddituale,

un coniuge o un parente in linea retta affermi che, essendo legato al dante causa da un rapporto di parentela o di coniugio, il titolo di trasferimento non è oneroso e, pertanto, nessun pagamento del prezzo vi è stato da parte sua.

L'Agenzia delle Entrate, nei propri scritti difensivi, è solita argomentare che predetta donazione non avrebbe potuto produrre effetti tra le parti per difetto del requisito di forma (art. 1414 c.c., 782 c.c.) e che la simulazione non è opponibile ai terzi ex art. 1415 c.c.

Il Fisco non prende per niente in considerazione l'importante pronuncia n. 5991 del 2006 della Suprema Corte, la quale ha chiarito che il contribuente "non ha esercitato con il ricorso alla Commissione tributaria un'azione diretta a ottenere una dichiarazione di nullità del contratto simulato oppure a far valere gli effetti di un contratto dissimulato.."; dall'altra parte il Fisco "non può essere considerato un terzo danneggiato della simulazione di una finta vendita da cui sia scaturito un accertamento sintetico, in quanto il contribuente che invoca la simulazione del pagamento del prezzo esercita un suo preciso diritto di provare che l'effettuata acquisizione dei beni non denota una reale disponibilità economica, suscettibile di valutazione ai fini fiscali".

Tale principio è orientamento costante della Corte di Cassazione da quattro decenni e, invero, con la sentenza n. 973 del 1971, il Supremo Consesso ha, altresì, precisato che "la simulazione è inopponibile ai terzi come negozio giuridico produttivo di conseguenze sostanziali tra i contraenti, ma non anche la simulazione come semplice fatto o mezzo di prova di un altro fatto non costituente un effetto negoziale".

Pertanto, con predetto consolidato orientamento enunciato nella sentenza del 2006, la Suprema Corte ha riconosciuto il pieno diritto al contribuente di opporre al Fisco, che pacificamente non è un terzo acquirente o un creditore che agisce in executivis sui beni trasferiti, l'inconsistenza del

fatto della presunta capacità di spesa provando che a fronte di un trasferimento immobiliare non ha pagato alcun prezzo.

In un'altra pronuncia, infatti, la Suprema Corte ha sottolineato che il contribuente, sottoposto ad accertamento sintetico, ha sempre la facoltà di fornire, investendo il presupposto di fatto legittimante, l'accertamento stesso.

6. La mancata indicazione di un documento nell'indice del fascicolo di parte comporta l'inutilizzabilità dello stesso da parte del giudice (Cass. 10 febbraio 2017, n.3593).

CASO Equitalia Sud Spa impugnava la sentenza della Commissione Tributaria Regionale di Catanzaro che aveva ritenuto inammissibile l'appello dalla essa ricorrente proposto contro la sentenza di primo grado che, in sua contumacia, aveva ritenute illegittime tre intimazioni di pagamento, in assenza di notificazione delle prodromiche cartelle esattoriali.

In particolare, la Commissione Tributaria Regionale aveva ritenuto che l'appello fosse inammissibile in quanto privo di una specifica censura alla ratio decidendi della Commissione medesima, basata appunto sulla mancata notificazione delle cartelle esattoriali e, per di più, la prova di tale avvenuta notificazione non poteva desumersi dai documenti menzionati da Equitalia Sud Spa nell'atto di appello, in quanto non materialmente prodotti in giudizio, come desumibile dalla loro omessa indicazione nell'indice del fascicolo di parte depositato.

DECISIONE La Suprema Corte, investita della questione innanzi enunciata, decidendo sui motivi di doglianza li dichiara fondati, ma enuncia un importante principio di diritto in ambito tributario, fondato sull'interpretazione letterale dell'art. 24 Dlgs n. 546/1992.

La giurisprudenza di legittimità si sofferma nel punto in cui nella sentenza viene rilevata l'as-



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

senza nel fascicolo di causa della documentazione probatoria attestante la notifica della cartella di pagamento, sol perché non indicate nell'indice del fascicolo dell'appellante depositato agli atti, richiamando la disposizione normativa contenuta nell'art. 24 del Codice Tributario che, ove non rispettata, comporta la inammissibilità -inutilizzabilità della documentazione probatoria.

Precisamente, in base all'art. 24 del Dlgs n. 546/1992, "I documenti devono essere elencati negli atti di parte cui sono allegati ovvero, se prodotti separatamente, in apposita nota sottoscritta da depositare in originale ed in numero di copie in carta semplice pari a quello delle altre parti"

Su tale disposizione si fonda la decisione del giudice di appello, che motiva la sua pronuncia favorevole al contribuente basata sul fatto che i documenti probatori afferenti alla notifica delle cartelle di pagamento non fossero stati indicati nell'elencazione dei documenti del fascicolo di parte; ciò è sufficiente per dichiarare tamquam non esset tali documenti, senza che venga effettuata la materiale ricerca degli stessi.

Tale conclusione della Commissione Tributaria Regionale, secondo la Suprema Corte, è dipesa da una valutazione di natura prettamente giuridica; infatti, si verte "... non già di errore di fatto revocatorio su un evento di natura processuale, astrattamente ricorribile per revocazione ex art. 395 n.4 c.p.c., bensì di violazione e falsa applicazione delle norme di riferimento (errore di diritto)" (Cass. 10 febbraio 2017 n. 3593).

Una volta chiarita la natura del vizio, la giurisprudenza di legittimità sostiene che "non è infatti in discussione che la mancata elencazione dei documenti nel fascicolo di parte che li contenga, determini per sé, perché proprio contrastante con il disposto di legge, l'irritualità della produzione la conseguente inutilizzabilità, da parte del giudice, dei documenti non elencati".

Il Supremo Consesso continua, rafforzando predetto principio, affermando che "sul piano della lo-

gica ispiratrice della disciplina legale non vi sono pertanto ragioni per non ritenere valido, anche nel processo tributario, ex art. 24 Dlgs n. 546/1992, quanto già osservato con riferimento al processo civile ordinario. Secondo cui l'inosservanza degli adempimenti di produzione e di deposito dei documenti preclude alla parte la possibilità di utilizzarli come fonte di prova, e al giudice di merito di esaminarli e porli a fondamento del proprio convincimento".

Le ragioni della citata disposizione normativa sono riconducibili a esigenze sostanziali di tutela del contraddittorio e di esercizio del diritto di difesa della parte contro la quale le produzioni sono state effettuate.

Infatti, la Suprema Corte, dopo aver enunciato l'assenza di dubbi in ordine alla necessaria indicazione del documento probatorio nell'elenco contenuto nel fascicolo di parte, pena l'inammissibilità- inutilizzabilità del documento, i giudici di legittimità affermano che l'effetto preclusorio appena enunciato "non ha modo di verificarsi quando vi siano elementi per ritenere che nel documento, ancorché irrualmente prodotto [...]" , la parte contro la quale la produzione è posta in essere, "...abbia comunque avuto diretta e piena contezza, accettando di svolgere su di esso il contraddittorio"; ovvero, potrà aversi l'effetto preclusivo, "sempre che, tuttavia, la controparte legittimata a far valere l'irregolarità, non abbia accettato, anche implicitamente, il deposito così come eseguito, prendendo contezza della documentazione in tal modo prodotta".

In conclusione, giova mettere in luce la pregevole importanza dei principi sanciti nell'esaminata pronuncia della Suprema Corte poiché rendono più evidente il fatto che, essendo il processo tributario prettamente documentale, con poteri istruttori del giudice tributario molto limitati, il legislatore ha ben previsto una serie di preclusioni e decadenze alla produzione documentate, che qualora rispettate garantiscono lo svolgimento di un equo processo. ♦



DTA

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.



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

VERY[®]
FAST
PEOPLE

SERVIZI PER IL
CONDOMINIO



 **europ**
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI & PARTNERS
STUDIO LEGALE



 **PER INFO**
800 035452

www.anacinrete.it



La consulenza tecnica nel diritto tributario

L'art. 7, 2° c., del D.Lgs. 546/1992 dispone che le Commissioni tributarie possono richiedere apposite relazioni ad organi tecnici dell'amministrazione dello Stato o di altri enti pubblici compreso il Corpo della Guardia di Finanza. Tale potere può essere esercitato solo qualora "occorre acquisire elementi conoscitivi di particolare complessità". Pertanto, la consulenza tecnica rappresenta una mera eventualità processuale, giacché normalmente il processo tributario si presenta come processo scritto, a prevalente prova documentale laddove il giudice tributario se ritiene che ai fini della decisione è necessaria, per risolvere fattispecie sottoposte al suo esame, una competenza estranea al proprio sapere giuridico, può acquisire gli elementi conoscitivi di particolare complessità mancanti, ricorrendo (anche) al consulente tecnico.

Per la regolamentazione dell'istituto, poi, nel silenzio dell'art. 7 citato è necessario rifarsi alle regole ed ai principi fissati in materia dal codice di rito civile.

Ebbene, compito del consulente tecnico è quello di accertare e riferire al giudice, sulla base della documentazione agli atti e di quella integrativa che sarà acquisita nel corso del suo incarico, la fonda-

tezza dei rilievi e dei fatti contestati, attenendosi essenzialmente al quesito postogli. Peraltro, una relazione peritale incompleta, viziata da omissioni o irregolarità sarebbe inutilizzabile e costringerebbe il giudice a rinnovare la consulenza e, addirittura, a sostituire il consulente per gravi motivi.

Ora, è importante ribadire che il consulente tecnico, viene incaricato per valutare le prove prodotte dalle parti e redigere una relazione che viene utilizzata per decidere la controversia. Tale facoltà, tuttavia, incontra un preciso limite, ossia l'impossibilità per il giudice di autorizzare delle consulenze tecniche "esplorative" e cioè, non votate all'analisi tecnica delle prove del giudizio, ma a una vera e propria indagine sui fatti della causa mirata al reperimento di indizi utili alla decisione.

Soltanto in casi particolari, è consentito l'esperimento di consulenze tecniche d'ufficio esplorative laddove la consulenza tecnica d'ufficio, anche se non costituisce, in linea di massima, mezzo di prova, ma strumento per la valutazione della prova acquisita, tuttavia rappresenta una fonte oggettiva di prova quando si risolve nell'accertamento di fatti rilevabili unicamente con l'ausilio di specifiche cognizioni o strumentazioni tecniche» (Corte di Cassazione sentenza numero 2663/2013).

A tal proposito, la Corte di Cassazione, sezione tributaria, con la sentenza n. 24903 depositata il 6 novembre 2013, intervenendo in tema di accise e imposte di fabbricazione, ha statuito che se il giudice di merito fonda la propria decisione su argomentazioni di natura squisitamente tecnica non può esimersi dalla nomina di un consulente tecnico d'ufficio (in prosieguo c.t.u.). Pertanto, le motivazioni del giudice sfornite del necessario supporto tecnico si traducono in affermazioni apodittiche, del tutto inidonee a delineare un percorso argomentativo coerente ed immune da vizi logici e tecnici. Nelle motivazioni, i giudici di legittimità ribadiscono il principio secondo cui il provvedimento che disponga, o no, la consulenza tecnica, rientrando nel potere discrezionale del giudice del merito, è incensurabile in sede di legittimità, e deve essere temperato con quello secondo il quale il giudice stesso deve sempre motivare adeguatamente la decisione adottata in merito ad una questione tecnica rilevante per la definizione della causa, in relazione alla quale la consulenza può profilarsi come lo strumento più funzionale ed efficiente di indagine. Non va, difatti, tralasciato di considerare che la consulenza tecnica d'ufficio può costituire fonte oggettiva di prova, tutte le volte in cui essa operi – non come strumento di mera valutazione di fatti già accertati, cd. consulente deducente – bensì come mezzo di accertamento di situazioni di fatto rilevabili esclusivamente attraverso il ricorso a determinate cognizioni tecniche (cd. consulente percipiente) (Cass. 3990/06, 6155/09).

Ciò vuol dire che l'ausiliario del giudice nel processo tributario possa non solo "valutare" ma anche "accertare" i fatti laddove la consulenza tecnica d'ufficio, allo stesso tempo, non può mai sostituirsi all'attività istruttoria che compete alle parti.

Ed infatti, la consulenza tecnica, non può essere disposta al fine di esonerare la parte dal fornire la prova di quanto assume ed è quindi legittimamente negata dal giudice qualora la parte tenda con essa a supplire alla deficienza delle proprie allegazioni o offerta di prove ovvero a compiere un'indagine esplorativa alla ricerca di elementi, fatti o circostanze non provati (Cass. 16.03.96, n. 2205). Ed ancora, legittimamente non è disposta dal giudice se è richiesta per compiere un'indagine esplorativa sull'esistenza di circostanze, il cui onere di allegazione è invece a carico delle parti (Cass. 15.01.97, n. 342).

Orbene, attenzione va posta relativamente a quello che è il comportamento adottato dal giudice di fronte alla consulenza tecnica.

Ed allora, nel caso in cui il giudice decida di uniformarsi a quanto espresso e rilevato nella perizia

dal C.T.U. non sarà necessaria alcuna motivazione sul punto, ben potendo il giudice limitarsi ad aderire alle elaborazioni del consulente. Giova richiamare alcune pronunce della Corte di Cassazione, che hanno affermato come il giudice, quando aderisca alle conclusioni del consulente tecnico, assolve al proprio obbligo di motivazione limitandosi a indicare le fonti del proprio convincimento, senza dover esaminare specificatamente le contrarie deduzioni di parte, che debbono così intendersi per implicito disattese. (Cass. civ. 4 maggio 2009, n. 10222; Cass. civ. 22 febbraio 2006, n. 3881; Cass. civ. 20 agosto 2004, n. 16392).

Al contrario, nell'ipotesi in cui o le parti contestino in modo specifico la C.T.U., o il giudice ritenga di non condividere la stessa, sarà necessaria un'adeguata motivazione, esente da vizi logici ed errori di diritto.

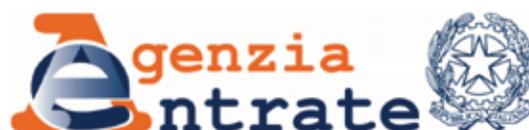
Proprio relativamente a quest'ultimo aspetto, con una recente e interessante sentenza, n. 24630 del 03 dicembre 2015 la Corte di Cassazione ha precisato: <<Il giudice del merito ha il potere discrezionale di disattendere le conclusioni della consulenza tecnica d'ufficio, senza dover disporre altra perizia, ma detta decisione può essere censurata in sede di legittimità ove la soluzione prescelta non risulti sufficientemente motivata.>>.

Altresì, con ordinanza n. 20398 del 12 ottobre 2015, la Suprema Corte ha stabilito in tal senso: <<In proposito, non può che essere ribadito che le valutazioni espresse dal consulente tecnico d'ufficio non hanno efficacia vincolante per il giudice e, tuttavia, egli può legittimamente disattenderle soltanto attraverso una valutazione critica, che sia ancorata alle risultanze processuali e risulti congruamente e logicamente motivata, dovendo il giudice indicare gli elementi di cui si è avvalso per ritenere erronei gli argomenti sui quali il consulente si è basato, ovvero gli elementi probatori, i criteri di valutazione e gli argomenti logico-giuridici per addivenire alla decisione contrastante con il parere del c.t.u.>>.

In sostanza, la relazione peritale del consulente tecnico d'ufficio non vincola il giudice, il quale resta sempre *iudex peritus peritorum*, con la conseguenza che allo stesso è consentito dissentire dalle conclusioni cui è giunto il consulente, purché tale dissenso sia adeguatamente motivato.

Ed allora, dato il gran numero di casi in cui i giudici tributari ricorrono al consulente tecnico d'ufficio, proprio perché non sono in realtà giudici specializzati, essendo nominati direttamente dal MEF, e non accedendo per concorso come tutti gli altri giudici civili, penali, amministrativi, si attende una riforma della giustizia tributaria che li qualifichi professionalmente e li retribuisca in maniera adeguata. ♦

Prot. n. 46319



Proroga dei termini per le comunicazioni all'anagrafe tributaria, ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata 2018, dei dati riguardanti le rette per la frequenza degli asili nido, gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali e le spese sanitarie rimborsate.

IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

In base alle attribuzioni conferitegli dalle norme riportate nel seguito del presente provvedimento

Dispone

1. In deroga a quanto previsto dall'articolo 1 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 30 gennaio 2018, concernente la trasmissione telematica dei dati riguardanti le spese relative alle rette per la frequenza degli asili nido, esclusivamente con riferimento ai dati relativi alle spese sostenute nel 2017 e ai relativi rimborsi, i soggetti individuati dall'articolo 1 del citato decreto trasmettono i dati relativi alle rette per la frequenza dell'asilo nido e alle rette per i servizi formativi infantili di cui all'articolo 1, comma 630, della legge 27 dicembre 2006, n. 296, entro il 9 marzo 2018.
2. In deroga a quanto previsto dal punto 9.1 del provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate n. 34419 del 9 febbraio 2018, l'opposizione a rendere disponibili all'Agenzia delle entrate i dati riguardanti le spese relative alle rette per la frequenza degli asili nido può essere esercitata fino al 9 marzo 2018.
3. In deroga a quanto previsto dall'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016, concernente la trasmissione telematica dei dati relativi agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali,

esclusivamente con riferimento alle spese sostenute nel 2017, i soggetti individuati dall'articolo 2 del citato decreto trasmettono i dati relativi alle spese sostenute dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione, entro il 9 marzo 2018.

4. In deroga a quanto previsto dall'articolo 78, comma 25-bis, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, concernente la trasmissione dei dati relativi alle spese sanitarie rimborsate, esclusivamente con riferimento ai rimborsi erogati nel 2017, i soggetti individuati dallo stesso articolo 78, comma 25-bis, della citata legge 30 n. 413 del 1991 trasmettono i dati relativi alle spese sanitarie rimborsate per effetto dei contributi versati di cui alla lettera a) del comma 2 dell'articolo 51 e di quelli di cui alla lettera e-ter) del comma 1 dell'articolo 10 del Testo unico delle imposte sui redditi, approvato con il decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917, nonché i dati relativi alle spese sanitarie rimborsate che comunque non sono rimaste a carico del contribuente ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera b), e dell'articolo 15, comma 1, lettera c), dello stesso Testo unico, entro il 9 marzo 2018.

Motivazioni

L'articolo 1 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 30 gennaio 2018 ha stabilito che gli asili nido, pubblici e privati, nonché gli altri soggetti individuati, devono trasmettere all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, le spese sostenute nell'anno precedente dai genitori, con riferimento a ciascun figlio iscritto all'asilo nido, per il pagamento di rette relative alla frequenza dell'asilo nido e di rette per i servizi formativi infantili di cui all'articolo 1, comma 630, della legge 27 dicembre 2006, n. 296. Il medesimo articolo 1 del citato decreto ha previsto, inoltre, che i soggetti che erogano rimborsi riguardanti le rette trasmettono all'Agenzia delle entrate, con riferimento a ciascun iscritto all'asilo nido, una comunicazione contenente i dati dei rimborsi delle rette relative alla frequenza degli asili nido.

L'articolo 2 del decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016 ha stabilito che gli amministratori di condominio devono trasmettere all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sostenute nell'anno precedente dal condominio con riferimento agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici residenziali, nonché con riferimento all'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici finalizzati all'arredo delle parti comuni dell'immobile oggetto di ristrutturazione.

Infine, l'articolo 78, comma 25-bis, della legge 30 dicembre 1991, n. 413, ha stabilito che gli enti, le casse e le società di mutuo soccorso aventi esclusivamente fine assistenziale e i fondi integrativi del Servizio sanitario nazionale che nell'anno precedente hanno ottenuto l'attestazione di iscrizione nell'Anagrafe dei fondi integrativi del servizio sanitario nazionale di cui all'articolo 9, comma 9, del decreto legislativo 30 dicembre 1992, n. 502, nonché gli altri fondi comunque denominati, devono trasmettere all'Agenzia delle entrate, entro il 28 febbraio di ciascun anno, per tutti i soggetti del rapporto, una comunicazione contenente i dati relativi alle spese sanitarie rimborsate per effetto dei contributi versati.

Ciò premesso, alcune associazioni di categoria rappresentative dei soggetti obbligati alla trasmissione dei dati sopra elencati hanno manifestato l'esigenza di una proroga dei termini per assicurare la trasmissione di informazioni il più possibile corrette e complete ai fini della predisposizione della dichiarazione precompilata. Considerato che per i soggetti tenuti all'invio dei dati relativi alle spese per la frequenza degli asili nido è il primo anno di trasmissione (sono, pertanto, applicabili le disposizioni di favore di cui all'articolo 3, comma 5-ter, del decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175) e che le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati da parte degli amministratori di condominio e degli enti che hanno erogato rimborsi di spese sanitarie sono variate rispetto a quelle dell'anno precedente, con il presente provvedimento, ai sensi dell'articolo 19-octies, comma 4, del decreto legge 16 ottobre 2017, n. 148, convertito, con modificazioni dalla legge 4 dicembre 2017, n. 172, vengono prorogati di nove giorni, esclusivamente con riferimento ai dati relativi all'anno 2017, i termini previsti per la trasmissione dei dati riguardanti le spese per la

frequenza degli asili nido, le spese per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica effettuati su parti comuni di edifici residenziali e i rimborsi delle spese sanitarie, senza impatti sul calendario della campagna dichiarativa 2018.

Conseguentemente, al fine di non alterare il sistema di tutela della *privacy* approvato, slitta di nove giorni anche la data entro la quale i contribuenti possono comunicare la propria opposizione all'utilizzo delle spese per la frequenza degli asili nido sostenute nell'anno 2017, per l'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Il presente provvedimento viene adottato d'intesa con il Ministero dell'economia e delle Finanze – Dipartimento della Ragioneria Generale dello Stato, così come disposto dallo stesso articolo 19-octies, comma 4, del citato decreto legge n. 148 del 2017.

Riferimenti normativi

Attribuzioni del Direttore dell'Agenzia delle entrate

Decreto legislativo 30 luglio 1999, n. 300 (articoli 57, 62, 66, 67, comma 1, 68, comma 1, 71, comma 3, lettera a), 73, comma 4);

Statuto dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 42 del 20 febbraio 2001 (articoli 5, comma 1, e 6, comma 1);

Regolamento di amministrazione dell'Agenzia delle entrate, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 36 del 13 febbraio 2001 (articolo 2, comma 1);

Disciplina normativa di riferimento

Decreto del Presidente della Repubblica 29 settembre 1973, n. 605

Decreto del Presidente della Repubblica 22 luglio 1998, n. 322;

Decreto 31 luglio 1998;

Legge 28 dicembre 2001, n. 448, articolo 70;

Legge 23 dicembre 2005, n. 266, articolo 1, comma 335;

Legge 27 dicembre 2006, n. 296, articolo 1, comma 630;

Legge 22 dicembre 2008, n. 203, articolo 2, comma 6;

Decreto legislativo 21 novembre 2014, n. 175;

Decreto-legge 16 ottobre 2017, n.148, articolo 19-octies, comma 4;

Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze 30 gennaio 2018, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2018.

Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate n. 34419 del 9 febbraio 2018.

La pubblicazione del presente provvedimento sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate tiene luogo della pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale, ai sensi dell'articolo 1, comma 361, della legge 24 dicembre 2007, n. 244.

Roma, 27 febbraio 2018

per IL DIRETTORE DELL'AGENZIA

Aldo Polito

Firmato digitalmente



CAF LAVORO E FISCO

il CAF di ANACI

SERVIZI CAF E SERVIZI TELEMATICI



Trasmissione telematica delle **CU Certificazione Uniche** e **770s** dei condomini entro il **7 marzo** ed il **31 luglio**

Se sei un Amministratore ANACI potrai inviare telematicamente le certificazioni uniche e i 770s dei tuoi condomini all'Agenzia delle Entrate con il CAF LF e ANACI Italia Servizi usufruendo della speciale tariffa riservata agli Associati ANACI di **solì 10,00 euro per ogni 770 e CU** trasmessi

770S

CERTIFICAZIONE UNICHE

Tramite ANACI Italia Servizi e il CAF - Lavoro e Fisco, ANACI offre ai propri associati la possibilità di diventare "Ufficio periferico del CAF LF" per offrire ai propri condomini ed ai propri clienti tutte le prestazioni fiscali dei CAF.

L'adesione al Caf è gratuita e può essere effettuata in due modalità:

Compilando il modulo online su www.caflavoroefisco.it potrà ricevere gratuitamente la login e la password di accesso ai servizi CAF telematici.

Scaricando il modulo di adesione pdf e spedito via fax al numero **06/89280670**

Servizi Caf: Accesso gratuito alla piattaforma CAF Web per la compilazione degli adempimenti dichiarativi riservati ai CAF: 770 - 730 - UNICO PF - IMU - RED - CU - ISEE - BONUS ENERGIA E GAS.

Compilazione del modello ministeriale riproposto a video

Servizio disponibile 24 ore su 24 e raggiungibile da qualsiasi pc connesso ad internet

Nessuna installazione base né aggiornamenti

Archivio dati accessibili 24 ore su 24 per un minimo di 5 anni fiscali CAF LF effettua le trasmissioni telematiche per conto degli associati dei:

Servizi Telematici: CAF Lavoro e Fisco in qualità d'intermediario della trasmissione telematica delle dichiarazioni fiscali all'Agenzia delle Entrate ai sensi del Dpr 322 del 22/07/1998 art.3 comma 3 lett.d) effettuerà le trasmissioni telematiche, per conto degli Associati, dei:

CU Certificazioni Uniche

Mod. 770 dei condomini

Contratti di locazione

Tutte le dichiarazioni fiscali

Visure catastali on line

Domanda esenzione Canone RAI

Nella propria area riservata gli associati potranno scaricare le ricevute Entratel.

CAF LAVORO E FISCO
www.caflavoroefisco.it
info@caflavoroefisco.it

Clicca

www.caflavoroefisco.it e scarica il memorandum dei servizi CAF

*CAF LAVORO E FISCO aderisce alla:



www.anacitaliaservizi.it

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

Decreto legislativo 4 luglio 2014 n. 102, Articolo 9 comma 5 lettera d)

Parere in merito alla norma transitoria

OGGETTO

Interpretazione del seguente periodo contenuto nell'articolo 9 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 4 luglio 2014 n. 102, in materia di ripartizione della spesa del riscaldamento successivamente all'installazione dei sistemi di contabilizzazione e, ove previsti, di termoregolazione: "Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese".

CONCLUSIONI

Devono intendersi compresi nella disposizione in esame solo quei criteri di ripartizione che, anche antecedentemente all'entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016), erano conformi a legge e, cioè, consentono di ripartire la spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi così come previsto sin dal 1991 con la legge 10 e successivamente meglio precisati dal D. Lgs. 102/2014. Sostanzialmente, coloro che, alla data di entrata in vigore della norma avevano già provveduto a ripartire ai termini di legge, non devono effettuare nuovamente tutti i calcoli.

Sono pertanto da intendersi non conformi a legge quei criteri di ripartizione che introducono, ad esempio, coefficienti correttivi o percentuali forfetarie di dispersione per consumi involontari diverse da quelle effettive (ai sensi della UNI 10200) o previste dalla stessa lettera d) del comma 5 articolo 9 sulla base di una relazione tecnica asseverata. Il mancato rispetto di quanto sopra porta all'applicazione della sanzione amministrativa da euro 500 a 2500 per il condominio o l'edificio polifunzionale ai sensi dell'articolo 16 comma 8 D. Lgs. 102/2014, oltre alla diffida a provvedere alla regolarizzazione entro il termine di quarantacinque giorni dalla data della contestazione immediata o dalla data di notificazione dell'atto, prevista dal comma 18 del medesimo articolo 16.

Non si esclude la responsabilità professionale del professionista che abbia indotto i condomini-clienti ad adottare una delibera non conforme a legge.

SUGGERIMENTO PER GLI ASSOCIATI

In materia di ripartizione della spesa del riscal-

damento a seguito dell'adozione dei sistemi di contabilizzazione e, ove previsto, di termoregolazione, viene suggerito agli Associati ANACI di consigliare l'assemblea ad adottare uno dei seguenti criteri:

- a) norma tecnica UNI 10200 e successive modifiche e aggiornamenti;
- b) ove tale norma non sia applicabile o laddove siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata (si ricorda che l'asseverazione va fatta in Tribunale), differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale superiori al 50 per cento, è possibile suddividere l'importo complessivo tra gli utenti finali attribuendo una quota di almeno il 70 per cento agli effettivi prelievi volontari di energia termica. In tal caso gli importi rimanenti possono essere ripartiti, a titolo esemplificativo e non esaustivo, secondo i millesimi, i metri quadri o i metri cubi utili, oppure secondo le potenze installate;
- c) per la prima stagione termica successiva all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione e, ove previsti, di termoregolazione, vi è la possibilità che la suddivisione si determini in base ai soli millesimi di proprietà.
- d) nel caso in cui alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 102/2014 così come modificato dal D. Lgs. 141/2016, si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi citati e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese, questa può essere mantenuta solo se rispettosa dei requisiti di Legge e, cioè, se è previsto il calcolo dei consumi effettivi consistenti nella corretta rilevazione degli effettivi prelievi volontari di energia termica utile (consumo volontario) e delle effettive dispersioni dalle tubazioni di distribuzione comuni (consumo involontario) ai sensi della norma UNI 10200, ovvero se la ripartizione sia già conforme a quanto qui indicato nella lettera b) previa relazione asseverata da far eseguire.

Nel caso in cui l'assemblea ritenesse di mantenere il criterio di ripartizione adottato anche se difforme da quelli qui sopra indicati, si consiglia all'Associato ANACI di suggerire di non conservare detto criterio e di sostituirlo con uno di quelli indicati, ricordando che la ripartizione non

conforme a legge esporrebbe il Condominio alla sanzione amministrativa da euro 500 a euro 2500 oltre alla diffida di provvedere alla regolarizzazione entro quarantacinque giorni. Nel caso in cui, nonostante il suggerimento che l'Amministratore avrà cura di mettere a verbale, l'assemblea dovesse persistere nel suo intendimento, al professionista non resta che dare esecuzione alla deliberazione assunta.

MOTIVAZIONE

L'articolo 9 comma 5 lettera d) del Decreto Legislativo 102/2014, in materia di ripartizione della spesa del riscaldamento a seguito dell'installazione dei sistemi di contabilizzazione e, ove previsti, di termoregolazione, contiene il seguente periodo che ha dato adito a differenti interpretazioni: "Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese". Da alcuni, il periodo sopra riportato è stato interpretato nel senso che qualsiasi criterio di ripartizione utilizzato antecedentemente alla data cui viene fatto riferimento nella norma, sia idoneo anche se contrario alle disposizioni contenute nella citata lettera d) ed esonera i condòmini dall'obbligo di adeguarsi ai criteri di Legge. Così, ad esempio, se fossero stati previsti coefficienti correttivi (ritenuti non conformi a legge), la disposizione citata deve essere intesa quale una sorta di "sanatoria".

ANACI, sentito il Centro Studi Nazionale, non condivide tale lettura per le seguenti motivazioni. Occorre innanzitutto precisare che la formulazione originaria della lettera d) contenuta nel Decreto Legislativo 102/2014 al momento della sua entrata in vigore (19 luglio 2014) era diversa e non conteneva il periodo sopra riportato. Quest'ultimo è stato inserito dall'art. 5, comma 1, lett. i), punto v), D.Lgs. 18 luglio 2016, n. 141, a decorrere dal 26 luglio 2016, ai sensi di quanto disposto dall'art. 14, comma 1 del medesimo D.Lgs. n. 141/2016, che ha modificato tutta la lettera d). La prima osservazione utile, pertanto, è quella che vede l'applicazione della norma così detta "transitoria" solo a decorrere dal 26 luglio 2016 (non avendo la stessa carattere retroattivo) mentre, dal 19 luglio 2014 sino al 25 luglio 2016, è rimasta in vigore la norma che non conteneva tale disposizione.

Precisato quanto sopra, si osservi anche quanto segue.

Il criterio di ripartizione a seguito dell'introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizza-

zione viene per la prima volta indicato dalla Legge 9 gennaio 1991 n. 10 (recante "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia") all'articolo 26 comma 5 il quale prevede quanto segue: "Per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile".

Il comma sopra riportato è stato oggetto di modifica da parte della Legge 220/2012 ma unicamente in riferimento al quorum deliberativo, fermo tutto il resto.

Già nel 1991, quindi, il legislatore, ritenendo gli interpreti che la legge 10 fosse una norma imperativa, obbligava, a seguito dell'introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione, a ripartire la conseguente spesa del riscaldamento sulla base dei "consumi effettivi". Il legislatore ha indicato, quindi, il principio senza dettare, però, lo strumento per individuare i consumi effettivi. Sin dall'origine, però, è stata data l'interpretazione nel senso che quali consumi effettivi dovesse essere intesi gli effettivi prelievi volontari di energia termica utile (per quanto attiene al consumo volontario) e le effettive dispersioni dalla rete comune di distribuzione (per quanto attiene al consumo involontario). Pertanto, non era possibile, ad esempio, ricorrere a coefficienti correttivi che, come noto, tengono in considerazione le dispersioni e non i prelievi volontari. Nemmeno sarebbe stato possibile prevedere una quota forfetaria in riferimento alla spesa per le dispersioni dalla rete comune (i così detti prelievi involontari o, con terminologia impropria, "quota fissa"). In tale ultimo caso, infatti, una percentuale di dispersioni non conforme al dato reale non avrebbe reso effettivo il calcolo del consumo.

In ogni caso, tale lacuna è stata colmata dal D.Lgs. 102/2014 il quale, all'articolo 9 comma 5, capoverso, ha fatto nuovamente ricorso al termine "consumi effettivi" (identico, quindi, a quello utilizzato nel 1991 nella legge 10), ma ha specificato, alla lettera d), che per il calcolo degli stessi si sarebbe dovuto fare ricorso alla norma tecnica UNI 10200. Il primo dato letterale porta quindi ad intendere che il principio di "consumi effettivi" risale al 1991 mentre il D. Lgs. 102/2014 altro non ha fatto che indicare lo strumento (la norma tecnica UNI 10200, appunto). Ne consegue che dal 1991 non è possibile fare ricorso ad un criterio di ripartizione che non preveda il calcolo corretto dei consumi effettivi (o, meglio, degli effettivi prelievi volontari

e della corretta individuazione della quota oggetto di dispersione dalle tubazioni comuni).

Ulteriore conferma è data dalla identità delle finalità dei due disposti normativi:

Finalità della Legge 10/1991:

Art. 1 (Finalità ed ambito di applicazione)

1. Al fine di migliorare i processi di trasformazione dell'energia, di ridurre i consumi di energia e di migliorare le condizioni di compatibilità ambientale dell'utilizzo dell'energia a parità di servizio reso e di qualità della vita, le norme del presente titolo favoriscono ed incentivano, in accordo con la politica energetica della Comunità economica europea, l'uso razionale dell'energia, il contenimento dei consumi di energia nella produzione e nell'utilizzo di manufatti, l'utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia, la riduzione dei consumi specifici di energia nei processi produttivi, una più rapida sostituzione degli impianti in particolare nei settori a più elevata intensità energetica, anche attraverso il coordinamento tra le fasi di ricerca applicata, di sviluppo dimostrativo e di produzione industriale.

2. La politica di uso razionale dell'energia e di uso razionale delle materie prime energetiche definisce un complesso di azioni organiche dirette alla promozione del risparmio energetico, all'uso appropriato delle fonti di energia, anche convenzionali, al miglioramento dei processi tecnologici che utilizzano o trasformano energia, allo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia, alla sostituzione delle materie prime energetiche di importazione.

(omissis)

Finalità del D. Lgs. 102/2014:

Art. 1. Finalità

1. Il presente decreto, in attuazione della direttiva 2012/27/UE e nel rispetto dei criteri fissati dalla legge 6 agosto 2013, n. 96, stabilisce un quadro di misure per la promozione e il miglioramento dell'efficienza energetica che concorrono al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico indicato all'articolo 3. Il presente decreto, inoltre, detta norme finalizzate a rimuovere gli ostacoli sul mercato dell'energia e a superare le carenze del mercato che frenano l'efficienza nella fornitura e negli usi finali dell'energia.

Art. 3. Obiettivo nazionale di risparmio energetico

1. L'obiettivo nazionale indicativo di risparmio energetico cui concorrono le misure del presente decreto, consiste nella riduzione, entro l'anno 2020, di 20 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio dei consumi di energia primaria, pari a

15,5 milioni di tonnellate equivalenti di petrolio di energia finale, conteggiati a partire dal 2010, in coerenza con la Strategia energetica nazionale.

2. Le Regioni, in attuazione dei propri strumenti di programmazione energetica possono concorrere, con il coinvolgimento degli Enti Locali, al raggiungimento dell'obiettivo nazionale di cui al comma 1.

Attese le identità delle finalità e la esatta corrispondenza della terminologia indicata, non vi sono motivi per non vedere la continuità tra la Legge 10/1991 ed il D.Lgs. 102/2014 in materia di significato dei termini "consumi effettivi".

Nemmeno è possibile ritenere che eventuali disposizioni regionali possano assurgere al rango di norma al pari della Legge 10/1991 e del D.Lgs. 102/2014. In primo luogo in quanto, ai sensi dell'articolo 117 della Costituzione, il criterio di ripartizione delle spese negli edifici in condominio è sottratto al potere legislativo delle regioni. In secondo luogo perché eventuali Delibere di Giunta Regionali non possono derogare a disposizioni di Legge dello Stato ai sensi dell'articolo 1 delle disposizioni sulla legge in generale il quale, nell'indicare le Fonti del Diritto, pone i Regolamenti (quali debbono essere considerati i Decreti Ministeriale e le Delibere di Giunta Regionali) gerarchicamente subordinati alle Leggi. Dello stesso tenore il successivo articolo 4 delle medesime disposizioni sulla legge in generale il quale, nell'indicare i limiti della disciplina regolamentare, prevede espressamente che "i regolamenti non possono contenere norme contrarie alle disposizioni delle leggi".

Pertanto, non vi sono altre norme applicabili alla materia in esame, oltre alle due già citate (Legge 10/1991 articolo 26 comma 5 e D. Lgs. 102/2014 articolo 9 comma 5 capoverso e lettera d) e, quindi, non vi possono essere criteri di ripartizione che non rispettino il criterio del calcolo del consumo effettivo in vigore dal 1991. Nemmeno possono trovare fondamento eventuali interpretazioni fatte da qualsiasi organo di una Regione. Prima di procedere occorre valutare il contesto nel quale è stato inserito l'obbligo di ripartire in base ai consumi effettivi.

L'articolo 26 comma 5 della Legge 10/1991 ha ritenuto che l'obbligatoria ripartizione della spesa del riscaldamento sulla base dei consumi effettivi, fosse utile per il perseguimento delle finalità volte al contenimento dei consumi energetici. Tale criterio di ripartizione, pertanto, deve essere visto quale strumento (inderogabile stante l'imperatività delle norme) per il raggiungimento dell'obiettivo imposto dal legislatore.

Nulla è cambiato nel 2014 e nel 2016, posto che in entrambe le versioni del capoverso del comma



5 dell'articolo 9 D. Lgs. 102/2014 si legge quanto segue: "Per favorire il contenimento dei consumi energetici attraverso la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime:" (seguono le lettere da a) a d) -ndr-). Nel capoverso del citato comma 5 viene quindi maggiormente precisato che "la contabilizzazione dei consumi di ciascuna unità immobiliare e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi delle medesime" (quello stesso criterio, quindi, in vigore dal 1991) è lo strumento per perseguire l'obiettivo di "favorire il contenimento dei consumi energetici".

La successiva lettera d) del medesimo comma 5 articolo 9, deve essere interpretata come l'indicazione dei criteri legali per la ripartizione della spesa ossequiosi del principio fondamentale del "consumo effettivo". La lettera d) altro non è che la specificazione del principio indicato nella Legge 10/1991 e nel capoverso del comma 5 articolo 9 D. Lgs. 102/2014.

Nell'interpretare il periodo in questione ("Le disposizioni di cui alla presente lettera sono facoltative nei condomini o gli edifici polifunzionali ove alla data di entrata in vigore del presente decreto si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di cui al presente comma e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese") occorre fare nuovamente riferimento sempre alle disposizioni sulla legge in generale. Nello specifico, l'articolo 11, nel disciplinare l'efficacia della legge nel tempo, prevede che "la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo".

L'interpretazione che vede il periodo della lettera d) oggetto di esame, costituire una sorta di "sanatoria" per tutti i criteri di ripartizione anche se difforni da quelli legali specificati dal D.Lgs. 102/2014 e, prima ancora, dalla Legge 10/1991, purché appro-

vati dall'assemblea condominiale prima del 26 luglio 2016, non può essere condivisa poiché di fatto costituirebbe una norma retroattiva in quanto prevederebbe la conformità a Legge di criteri che, al tempo della loro approvazione, non erano rispettosi del dettato normativo (che, si ricorda, è in vigore dal 1991). Inoltre, tale valore verrebbe dato senza una precisa indicazione del criterio "sanato" in quanto l'unico dato sarebbe quello del momento storico dell'approvazione (antecedente il 26 luglio 2016). Nemmeno si potrebbe dubitare che la locuzione "alla data di entrata in vigore del presente decreto" sia riferita alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 141/2016 (26 luglio 2016) e non alla data di entrata in vigore del D. Lgs. 102/2014 (19 luglio 2014) in quanto, diversamente, si avrebbe una norma retroattiva contraria all'articolo 11 delle disposizioni sulla legge in generale.

Pur vero che in tema di efficacia della legge nel tempo, posto che il divieto di retroattività della legge, pur costituendo fondamentale valore di civiltà giuridica, non è stato elevato a principio costituzionale, salva la previsione di cui all'art. 25 Cost. per la materia penale, al legislatore non è precluso di emanare norme retroattive, sia innovative che di interpretazione autentica, purché la retroattività trovi adeguata giustificazione nella esigenza di tutelare principi, diritti e beni di rilievo costituzionale, che costituiscono altrettanti motivi imperativi di interesse generale (Cass. civ. Sez. lavoro, 15-03-2016, n. 5065).

Tali presupposti non vengono rinvenuti nella disposizione transitoria oggetto di interpretazione in questa sede, non solo per la genericità del criterio "sanato", ma anche perché verrebbe violato il precetto fondamentale, cioè l'obiettivo che leggi in esame si prefiggono posto che, entrambe, hanno individuato il criterio di ripartizione sulla base del calcolo dei consumi effettivi quale stru-

mento per il perseguimento delle finalità previste nelle stesse leggi. Nemmeno vengono individuati diritti o beni di rilievo costituzionale costituenti altrettanti motivi imperativi di interesse generale che, nel contemperamento degli interessi, possano essere preferiti all'obbiettivo del contenimento dei consumi energetici in esecuzione di protocolli internazionali che coinvolgono decine di Stati (in primis il Protocollo di Kyoto).

Inoltre, una "sanatoria" simile, oltre che costituire di fatto una norma retroattiva, prevederebbe una categoria di cittadini che, sulla base di una delibera assembleare avvenuta entro un determinato momento storico, sarebbero autorizzati a non rispettare la Legge. Conseguenza che non può certo essere ammessa posto che violerebbe il principio costituzionale di uguaglianza.

Il solo divieto di retroattività preclude quindi l'interpretazione che vede possibile l'applicazione di criteri difformi da quelli legali deliberati prima del 26 luglio 2016. Tuttavia, dovendo comunque interpretare il periodo oggetto di esame, occorre richiamare l'articolo 12 delle disposizioni sulla legge in generale il quale prevede quanto segue: "Articolo 12: Interpretazione della legge.

Nell'applicare la legge non si può ad essa attribuire altro senso che quello fatto palese dal significato proprio delle parole secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore.

Se una controversia non può essere decisa con una precisa disposizione, si ha riguardo alle disposizioni che regolano casi simili o materie analoghe; se il caso rimane ancora dubbio, si decide secondo i principi generali dell'ordinamento giuridico dello Stato."

Innanzitutto, il periodo oggetto di esame fa riferimento ai "dispositivi di cui al presente comma" (comma 5, articolo 9, D.Lgs. 102/2014 - ndr-). Questi sono i dispositivi di termoregolazione e di contabilizzazione. Ai sensi dell'articolo 2 del D. Lgs. 102/2014, il sistema di contabilizzazione è il "sistema tecnico che consente la misurazione dell'energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze) servite da un impianto termico centralizzato o da teleriscaldamento o teleraffreddamento, ai fini della proporzionale suddivisione delle relative spese".

Si fa riferimento alla misurazione diretta (sotto-contatori) o indiretta (ripartitori) (di cui alle lettere b) e c) del citato comma 5 articolo 9) volta a determinare "l'energia termica o frigorifera fornita alle singole unità immobiliari (utenze)". Quindi, anche in questo caso, deve essere intesa l'energia effettivamente fornita che, nuovamente, ripete il concetto di consumi effettivi. Tali dispositivi devono quindi essere rispettosi degli obbiettivi previsti sia dalla Legge 10/1991 (data

di introduzione del principio di consumo effettivo) sia dal D. Lgs. 102/2014.

Non è possibile dare al significato delle parole una interpretazione contraria al dato letterale testé riportato. Infatti, la singola norma deve essere interpretata dando alle parole non solo il significato fatto palese, ma anche "secondo la connessione di esse, e dalla intenzione del legislatore". Il periodo oggetto di esame, quindi, non può essere letto senza ricordare che è contrario a legge un criterio di ripartizione che non sia rispettoso della misurazione (diretta o indiretta) dei consumi effettivi in vigore dal 1991.

Innanzitutto si consideri il momento storico di entrata in vigore del decreto 141/2016 il quale ha modificato una norma in vigore dal luglio 2014. Si ha, quindi, un criterio di ripartizione in vigore per due anni, successivamente modificato. Nel luglio 2014 era in vigore la norma tecnica UNI 10200 nella versione del 2013. Al momento dell'entrata in vigore della modifica apportata dal D.Lgs 141/2014, era (e lo è tuttora) in vigore la norma tecnica UNI 10200 nella versione del 2015.

Pertanto, partendo dal presupposto che la norma non può essere retroattiva e non può essere interpretata nel senso di prevedere soggetti esonerati dal rispetto del perseguimento degli obbiettivi del legislatore, non è possibile dare significato al periodo in esame se non nel senso che il diverso criterio deve comunque essere rispettoso della determinazione dei consumi effettivi.

Quindi, tutti coloro che, magari in ossequio ad una delibera di giunta regionale o in spregio al criterio legale di ripartizione hanno deliberato un criterio che prevede, ad esempio, coefficienti correttivi o quote di prelievi involontari diversi da quelli consentiti dalla legge, non possono vedersi "sanata" la loro posizione.

Nemmeno è possibile ipotizzare che il periodo in esame contenuto nella lettera d), comma 5, articolo 9 D. Lgs. 102/2014, abbia abrogato la legge 10/1991 ai sensi dell'articolo 15 delle disposizioni sulla legge in generale. Infatti, affinché si possa affermare che la legge successiva abbia abrogato la legge precedente occorre che vi sia dichiarazione espressa del legislatore (così non è), oppure che vi sia incompatibilità tra le nuove disposizioni e le precedenti o perché la nuova legge regola l'intera materia già regolata dalla legge anteriore. Nemmeno questa seconda ipotesi pare essere ricorrente posto che il D. Lgs. 102/2014 richiama finalità e terminologia identiche a quelle della Legge 10/1991.

Pertanto, sulla base delle motivazioni espresse, si richiamano le conclusioni ed i suggerimenti agli Associati ANACI di cui all'esordio della presente trattazione. ♦



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anacit.it • anaci@anaci.it

Centro Studi Nazionale

**MODELLO DI LETTERA RACCOMANDATA DA INVIARE AGLI ISTITUTI BANCARI CHE
ATTRIBUISCONO ILLEGITTIMAMENTE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO LA
QUALIFICA DI *TITOLARE EFFETTIVO* DEL CONTO CORRENTE AI SENSI DELLA
NORMATIVA SULL'ANTIRICICLAGGIO**

Accade frequentemente che, ai fini dell'apertura e del mantenimento del conto corrente bancario condominiale, alcuni Istituti bancari richiedano all'Amministratore di condominio varie dichiarazioni e documenti personali dello stesso ai fini dell'individuazione del *titolare effettivo* del conto corrente ai sensi della normativa sull'antiriciclaggio.

Si tratta di una prassi palesemente illegittima che ANACI ha contestato più volte non soltanto nei confronti delle banche che hanno formulato tale pretesa ma anche verso l'Associazione Bancaria Italiana.

L'allegato *modello* è stato predisposto per gli Amministratori professionisti aderenti ad ANACI al fine di diffidare gli Istituti bancari coinvolti dall'adottare tali comportamenti palesemente illegittimi e vessatori.

* * *

MODELLO

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACI.Pagina.Ufficiale
twitter.com/AnaciJt
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anacil.it • anaci@anacil.it

Centro Studi Nazionale

Raccomandata

Luogo, data

Spettabile

BANCA _____

Sede legale e direzione generale

Via _____

CAP _____ CITTA' _____

Oggetto: prassi adottata da questo Istituto bancario per l'individuazione del titolare effettivo del conto corrente intestato al condominio.

Spettabile Istituto,

nella mia qualità di Amministratore del condominio _____

formulo la presente per segnalare che la Vostra richiesta, indirizzata personalmente al sottoscritto, ai fini dell'apertura e del mantenimento del conto corrente bancario condominiale, di dichiarazioni e documenti, ai fini dell'individuazione del *titolare effettivo* del conto corrente ai sensi della normativa sull'antriciclaggio è manifestamente illegittima.

Infatti, ai sensi del d. lgs. n. 231/2007 e del Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013, l'identificazione del titolare effettivo può essere omessa giacchè il condominio è, evidentemente, assoggettato al "regime semplificato di adeguata verifica".

Si rammenta che la Banca d'Italia con nota n. 2901 del 4 dicembre 2015 avente ad oggetto "obblighi antriciclaggio: richiesta di chiarimenti" rispondeva al quesito posto da ABI (lett. b) - e cioè "la possibilità di **ritenere non esistente il titolare effettivo** di un rapporto quando non sia possibile, applicando i criteri previsti dalla legge e dalla regolamentazione secondaria, ricondurre ad una o più persone fisiche il controllo, anche di fatto, del cliente; secondo quanto rappresentato ciò avviene solitamente con enti quali **i condomini** o le parrocchie. Secondo l'ABI in simili ipotesi la banca dovrebbe concludere nel senso dell'inesistenza di titolari effettivi e procedere comunque all'apertura o al mantenimento del rapporto, indicando l'inesistenza del titolare effettivo in funzione della particolare natura dell'entità giuridica cliente e degli accertamenti espletati" - con le seguenti argomentazioni: "Per quanto attiene al quesito sub b), l'articolo 1, comma 2, lettera u), del decreto legislativo n. 231/2007 definisce il titolare effettivo come "la persona fisica per conto della quale è realizzata un'operazione o un'attività, ovvero, nel caso di entità giuridica, la persona o le persone fisiche che, in ultima istanza, possiedono o controllano tale entità, ovvero ne risultano beneficiari (...)"; l'articolo 2 dell'allegato tecnico del medesimo decreto legislativo e il Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013 in materia di adeguata verifica forniscono ulteriori indicazioni su come debba essere individuato il titolare effettivo del rapporto. Ai sensi del decreto legislativo n. 231/2007 e del Provvedimento Banca d'Italia 3 aprile 2013, inoltre, l'identificazione del titolare effettivo può essere omessa solo

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale

twitter.com/AnaciIt

<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anacli.it • anaci@anaci.it

Centro Studi Nazionale

quando il cliente è assoggettato al regime semplificato di adeguata verifica. Ciò posto, rimangono ipotizzabili casi - residuali - di entità giuridiche in cui, nonostante l'applicazione dei criteri rilevanti, l'intermediario giunga alla conclusione che nessuna persona fisica possiede, controlli, amministri il cliente o sia beneficiario della sua attività: in questi casi, in mancanza di una chiara previsione che, in via presuntiva e residuale, individui comunque il titolare effettivo, la banca, sulla base di una valutazione rimessa al suo responsabile apprezzamento e da svolgere caso per caso, potrebbe ritenere non esistente il titolare effettivo".

L'interpretazione della norma appare lineare e coerente giacché, come Vi è certamente noto, per la dottrina e la giurisprudenza costanti il *condominio* non è un ente dotato di personalità giuridica sicché esso non rappresenta un ente distinto dai partecipanti ma i singoli condòmini. Si tratta dell'impostazione tradizionale, individualistica e pluralistica, del condominio secondo cui i proprietari delle singole unità immobiliari sono anche comproprietari delle parti di uso comune e che la situazione soggettiva di condominio - consistente nella titolarità dei rapporti attivi e passivi - continua a fare capo non al gruppo ma ai singoli e che all'indisponibilità, da parte dell'assemblea, dei diritti e delle obbligazioni riguardanti le cose, gli impianti ed i servizi di uso comune derivanti dagli atti di acquisto e dalle convenzioni corrisponde il difetto - in capo al gruppo - della titolarità dei diritti e delle obbligazioni, la cui attribuzione ai singoli resta regolata dagli articoli 1118, c.c e 1123 c.c..

Si ritiene, pertanto, che la condotta posta in essere da questo Istituto (richiesta di individuazione del *titolare effettivo* ai fini dell'apertura e del mantenimento del conto corrente condominiale), contrasti con l'attuale configurazione giuridica dell'ente condominiale, con le disposizioni dell'Organismo di vigilanza e con le posizioni assunte dalla stessa ABL.

Si invita, pertanto, ad astenersi in futuro dal richiedere dati ed attestazioni al sottoscritto in quanto si tratta di una richiesta palesemente illegittima e vessatoria.

Con cordiali saluti

L'Amministratore

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





presentano



FONDO SALUTE ANACI

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

ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

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

INOLTRE:

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

PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

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

CENTRALE SALUTE



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

ASSOCIATA



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

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



IoTty s.r.l. | c/o POINT - Polo per l'Innovazione Tecnologica
via Pasubio, 5 (angolo via Einstein) | 24044 Dalmine (BG)
P.IVA: 09276730968 REA: BG 438703

uff.: +39 035 622 4211 | e-mail: info@iotty.it

Mitt: Claudio Magnani
Email: cmagnani@iotty.it
Mobile: +39 334 1103780

Spettabile **ANACI**
Via Cola di Rienzo 212 - 00192 ROMA
c.a. del Presidente **Ing. Francesco Burrelli**

Dalmine 23 febbraio 2018

Egregio Presidente,

Grazie per la manifestazione d'interesse al nostro sistema di **monitoraggio degli edifici ed impianti di ascensore** che ha voluto esprimere con la sua lettera del 16 Gennaio 2018.

Il nostro sistema di **monitoraggio statico e dinamico brevettato** per gli edifici, meglio descritto nel flyer allegato, è già disponibile per l'installazione in **immobili residenziali** - al momento - **fino a 6 piani**, dotati di ascensore. Il principio di funzionamento si può riassumere come segue:

- Nel vano corsa dell'ascensore viene applicato un sistema di sensori che, in modo del tutto analogo ad un "Holter", rileva 24 ore su 24 e 7 giorni su 7 una serie di parametri;
- Attraverso **sofisticati algoritmi**, sviluppati in partecipazione con accademici di prestigiose università quali, i Politecnici di Milano e Torino, le Università di Bologna, Bergamo e RomaTor Vergata, è possibile:
 - Monitorare eventuali cedimenti strutturali e spostamenti dell'edificio dovuti ad eventuali assestamenti
 - Monitorare le vibrazionali ambientali dovute ad esempio alle infrastrutture urbane, all'apertura di cantieri interni o nelle vicinanze dell'edificio, consentendo di valutare sia gli effetti sull'immobile (**UNI 9916:2014**) che il disturbo provocato sulle persone (**UNI 9614:2017**);
 - Registrare diversi parametri a seguito di eventi sismici;
 - Effettuare un'analisi predittiva sulle condizioni di funzionamento di alcune parti dell'impianto ascensore.

Grazie ai dati rilevati, consultabili sia attraverso una piattaforma Web che dispositivi mobili (iOS e Android), è possibile **ricevere notifiche e consultare** i dati relativi allo **"stato di salute" dell'edificio e del funzionamento dell'ascensore nel tempo**. La tipologia d'intervento può essere inoltre finanziata attraverso il **"Sisma Bonus"** nel caso di interventi di ristrutturazione per la messa in sicurezza degli edifici e può essere considerata a complemento dei **Certificati di Idoneità Statica (CIS)**, come recentemente richiesto dal Comune di Milano.

Infine, alcune **Compagnie Assicuratrici** stanno valutando l'utilizzo dei nostri sistemi di monitoraggio in maniera del tutto analoga ai principi delle "scatole nere" installate su autoveicoli ed in questo senso, riteniamo che un edificio monitorato agevererà anche la **rivalutazione economica** del valore dell'immobile. Restiamo a vostra completa disposizione ed in attesa di un vostro gradito riscontro per gli approfondimenti necessari.

Cordiali saluti

IoTty s.r.l.
Direzione Commerciale **Claudio Magnani**

Marche, resta alta la guardia per la sicurezza degli edifici



Miglioramento delle condizioni di sicurezza, ma anche **monitoraggio** e **adeguamento antisismico** degli **impianti**: **ANACI Marche** assieme all'**organizzazione nazionale** ha promosso un convegno **per fare il punto sul tema, richiamare proprietari e condomini a fare squadra** e proporre la digitalizzazione dei documenti sulla condizione degli edifici

Difficile pensare ad un bene più primario della casa, specie nelle Marche gravemente colpite dagli effetti delle emergenze sismiche. Oggi più che mai, sul territorio è pertanto naturale adoperarsi per migliorare l'efficacia del binomio casa-sicurezza. Di questo si è discusso in occasione del convegno "Sicuri in casa. Condomini, amministratori e tecnici a confronto per una sicurezza responsabile", promosso ad Ancona al Ridotto del Teatro delle Muse da Anaci (Asso-

ciazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) e Anaci Marche. Come risultato dai dati emersi durante l'incontro, a mettere in pericolo le abitazioni non sono, tuttavia, solo i terremoti, ma anche le mancate manutenzioni, i guasti, le imperizie che provocano incidenti domestici. Nelle Marche, sulla base di una ricerca Istat datata 2014, le persone che hanno subito incidenti in ambito domestico rappresentano l'11,5 per mille della popolazione (15,2 nel 2006), in linea con la pur elevata media nazionale (11,3 per 1.000 abitanti).

Sempre nella regione, in relazione allo stato dell'impiantistica elettrica, idraulica, del gas, di riscaldamento, fognario dei sistemi antincendio e degli ascensori, fa sapere Anaci, possono essere ritenuti a rischio circa il 50 - 60 per cento dei condomini (su un totale di circa 24mila). Più in generale, in Italia, nelle abitazioni si contano annualmente 30.000 incidenti di cui 6.000 proprio di origine elettrica, circa 900mila condomini su 1 milione 200 mila condomini sono a rischio sicurezza.



Il presidente di Anaci Francesco Burrelli ricorda che “non stiamo lontano dalla verità se diciamo tra il 50 e 60 per cento dei condomini andrebbe ricostruito o adeguato alle vigenti norme legislative per quanto concerne i loro beni comuni. E’ necessario insistere sulla prevenzione e sulla formazione. Anaci, ad esempio, propone la digitalizzazione dei documenti sullo stato di salute degli edifici”.

“Il condominio è un sistema complesso, occorre fare squadra con gli altri professionisti ma anche con i proprietari e i condòmini. L’amministratore, grazie alla propria competenza e alle esperienze maturate, rappresenta una figura autorevole che va ascoltata sulle necessarie sollecitazioni ed indicazioni. Questo incontro vuole quindi essere anche un appello a creare una ‘squadra’ con i nostri amministrati. Non sempre siamo sufficientemente ascoltati”, spiega Marco Cimarelli, presidente Anaci Marche.

La sicurezza degli edifici da un punto di vista statico e di quello dell’impiantistica rappresenta pertanto un momento di grande attenzione da



parte degli amministratori condominiali che hanno riunito ad Ancona proprietari, associazione dei consumatori, professionisti, Vigili del Fuoco, per riflettere su come aumentare il livello delle garanzie per case e cittadini. A questo aspetto va poi ad aggiungersi anche quello relativo agli infortuni domestici: la categoria maggiormente coinvolta dagli incidenti sono le donne dai 65 anni in avanti (24,9 per mille), quindi quelle dai 25 ai 64 anni (15,3), poi i maschi dai 65 anni (11,3). Tra il tipo di incidenti più frequenti, la caduta è il principale motivo di offesa. Infine gli ambienti più a rischio (su 100 incidenti): la cucina (26,5%), quindi balcone terrazzo e giardino (in un'unica categoria) per i maschi, mentre cucina, bagno e camera da letto per le femmine.

Anaci, a livello nazionale e locale, si mette pertanto a disposizione del territorio, riproponendo il valore di strumenti come il Registro dell'anagrafe condominiale, contenente i dati relativi alle condizioni di sicurezza di un immobile nelle sue parti comuni e lanciando la proposta relativa alla digitalizzazione dei documenti, capace di consentire la conoscenza in tempo reale delle condizioni di una struttura e di poter intervenire non solo tempestivamente, ma anche preventivamente.

"E' fondamentale per un amministratore confrontarsi con gli altri professionisti, come nel caso del convegno di Ancona, per ampliare il proprio bagaglio di conoscenze e così porsi come autorevole e preparato interlocutore dei cittadini e delle istituzioni", concludono i rappresentanti di Anaci. ♦



Francesco Burrelli / Presidente Nazionale Anaci

“Il tema della sicurezza così come il risparmio energetico e la sostenibilità rappresentano gli elementi chiave tra le attività di un condominio, che è un sistema complesso per il quale occorre fare rete tra i molti soggetti deputati alla sua gestione. L'amministratore deve potersi confrontare continuamente con le altre professioni, soprattutto quelle tecniche, ma anche le fiscali, le giuridiche, per poter ampliare adeguatamente le proprie competenze e conoscenze così da risultare un interlocutore credibile ed autorevole nei confronti dei cittadini innanzitutto e poi delle stesse istituzioni. Siamo chiamati a compiere un passo sempre in avanti e non fermarci, specie quando siamo davanti alle questioni legate alla sicurezza degli edifici. Per questo, dopo le proposte avanzate in passato relativamente al Fascicolo del Fabbriato, ed ora l'obbligo del Registro dell'A-

nagrafe Condominiale, utile a poter conoscere le strutture e quindi a trovare per esse le adeguate soluzioni di miglioramento, vogliamo spingerci ancora in avanti proponendo la digitalizzazione dei documenti che attestano lo stato di salute o meno di una struttura abitativa, così da poter sapere in tempo reale quali sono le sue condizioni e provvedere pertanto nell'immediato, offrendo uno strumento in più alla pratica della prevenzione. Per questo associamo ancora una volta i termini di prevenzione e formazione, poiché la tecnologia può farci compiere passi avanti molto significativi a patto però che venga gestita e governata in modo adeguato, professionale. Da questo presupposto muove l'esigenza di formare i nostri colleghi ad un sapere che sia all'avanguardia e quindi garanzia di sicurezza per i condòmini e le loro case”. ♦



Marco Cimarelli / Presidente Anaci Marche

“L'obiettivo di questo appuntamento è finalizzato a creare una percezione comune sul tema sicurezza tra amministratori condominiali, proprietari e condòmini. Solo creando una cultura condivisa tra questi tre soggetti - e il resto delle realtà che in qualche modo sono chiamate ad agire per la sicurezza degli edifici - potremmo compiere davvero passi in avanti in questa direzione. L'amministratore avoca a sé responsabilità importanti ma non è certo l'unico ad averne, per questo motivo vorremmo che i nostri appelli potessero essere raccolti con ancora maggiore sollecitudine da proprietari e condòmini, le nostre competenze e la nostra esperienza è, prima di tutto, al servizio dei cittadini ed essendo consapevoli dei rischi che possono corrersi all'interno di una struttura abitativa, altro non facciamo che agire per la prevenzione, ben consapevoli di come que-

sta in alcuni casi possa anche avere dei costi che, a causa della crisi economica, non sono sempre facilmente sostenibili dalle famiglie, anche marchigiane. Ma per un amministratore la tutela della sicurezza e la prevenzione sono principi irrinunciabili. Abbiamo pertanto organizzato l'incontro di Ancona per favorire il confronto su questo argomento, far circolare ulteriormente le conoscenze e, non ultimo, lanciare un messaggio, proprio nelle Marche, volto a creare o rafforzare una coscienza comune tra amministratori e amministrati sulla necessità di monitorare costantemente la sicurezza delle nostre case: basta, infatti, il dislivello minimo di ascensore, la scarsa manutenzione dei sistemi impiantistici, il mancato ricambio di un interruttore a creare disagi, talvolta molto gravi. E' la prevenzione la risposta a tutto questo”. ♦



Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217965 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anaci.it • anaci@anaci.it

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

Prot AN 114/3

Roma, 26 febbraio 2018

Ill.mo
Ministro dell'Economia e delle Finanze
On. Pier Carlo PADOAN
ufficiodigabinetto@pec.mef.gov.it

Ill.mo
Vice Ministro dell'Economia e delle Finanze
On. Luigi CASERO
segreteria.casero@mef.gov.it

Ill.mo
Direttore Generale delle Finanze
Prof.ssa Fabrizia LAPECORELLA
df.dirgen.segreteria@mef.gov.it
df.udg@pce.mef.gov.it

Ill.mo
Direttore Generale dell'Agenzia delle Entrate
Dott. Ernesto Maria RUFFINI
agenziaentratepec@pce.agenziaentrate.it

Oggetto: **Comunicazione delle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico su parti condominiali**
Richiesta di proroga del termine di invio al prossimo 7 marzo

Con riferimento all'adempimento di cui a margine, istituito con il DM 1° dicembre 2016, relativo alla trasmissione telematica delle comunicazioni dei dati inerenti le spese per gli interventi di recupero edilizio e di riqualificazione energetica effettuati sulla parti condominiali, che devono essere inviate dagli amministratori di condominio ai fine della precompilazione delle dichiarazioni 2018 (per i redditi 2017) entro la prossima scadenza del 28 febbraio, questa Associazione chiede che detto termine venga prorogato dal 28 febbraio al prossimo 7 marzo uniformandolo così con la scadenza dell'invio telematico delle CU.

A tale riguardo si fa presente che:

- l'adempimento in argomento richiede una mole di lavoro non indifferente per la complessità e varietà delle casistiche da riportare, nonché per la quantità di dati da inserire peraltro non sempre di agevole reperibilità;
- i dubbi e le problematiche emerse in fase di compilazione si sono rivelati parecchi, come si evince dalla continua attività chiarificatrice svolta direttamente da parte dell'Agenzia delle

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/AnaciIt
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba41b2>





Via Cola di Rienzo 212 - 00192 Roma • Tel 06/3214963 - 3215399 • Fax 06/3217165 • Codice Fiscale 04846741009 • www.anacit.it • anaci@anaci.it

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

Entrate in risposta alle numerose FAQ inviate. Peraltro a tutt'oggi permangono ancora parecchi aspetti incerti;

- la versione definitiva del software è stata messa a disposizione solamente in data 13 febbraio 2018 rendendo assai difficile e comunque non tempestivo l'aggiornamento da parte delle varie software house dei rispettivi gestionali, riducendo altresì l'intervallo temporale a disposizione per l'espletamento dell'incombenza;
- le specifiche tecniche per la trasmissione dei dati relativi ai redditi 2017 hanno presentato numerose e complicate novità rispetto a quelle dell'annualità precedente, tali da richiedere un ulteriore lasso temporale per il relativo apprendimento, nonché per la corretta conoscenza ed interpretazione del software e della sua corretta compilazione;
- l'obbligo in oggetto non permette eventuali correzioni successivamente alla scadenza del termine ed anzi è previsto un sistema sanzionatorio piuttosto rigido. Ciò impone tempi di controllo e verifica dei dati inseriti ulteriormente allungati;
- anche per l'esercizio scorso si era resa necessaria una proroga alla data del 7 marzo come da comunicato stampa dell'Agenzia delle Entrate del 21 febbraio 2017;
- il rinvio richiesto alla data del 7 marzo, uniformando così l'adempimento con la scadenza dell'invio telematico delle CU, non ne compromette la finalità e cioè la tempistica per l'elaborazione della dichiarazione precompilata.

Sulla scorta di quanto sopra illustrato si fa pertanto istanza che il termine in oggetto venga prorogato dal **28 febbraio** al **7 marzo**. Vista la collaborazione da parte di TUTTI gli amministratori, sarebbe un bel gesto da parte Vostra, per chi lavora in condizioni precarie, di informazioni, strumenti e di tempo almeno, sapere, che non saranno applicate SANZIONI.

Grati per l'attenzione e rimanendo a Vostra disposizione per una collaborazione sempre più stretta e costruttiva, sperando di avere quanto prima gli strumenti informatici adeguati, oltre che la chiarezza univoca delle informazioni. In attesa di Vostre cortesi comunicazioni

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/AnaciJt
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2aba4fb2>





di Annalisa Galante
Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech



Abitare BioTech

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



Energia - Più veicoli elettrici, ma cambierà la domanda di energia?

Tra qualche anno circoleranno molti più veicoli elettrici, sicuramente cambierà la domanda di energia delle nostre città, ma vediamo come



Secondo Terna sarà contenuto al 5% dei consumi elettrici complessivi l'impatto sulla domanda di energia elettrica, nonostante il forte aumento ipotizzato del numero di veicoli elettrici circolanti. Per quanto riguarda l'effetto sui picchi della domanda, potrebbe essere quan-

tificabile in 1-1,5 GW per milione di mezzi elettrici, ma dipenderà, ovviamente, dalle modalità e dai tempi di ricarica e dalle modalità e tempi di cessione dell'energia alla rete anche da parte dei veicoli stessi.

Publicato a febbraio 2018 da Terna il un focus su

come la parziale elettrificazione dei trasporti potrebbe impattare sulla domanda elettrica in Italia e in altri tre Paesi europei (Germania, Francia e Belgio).

Qualche dato di stima

A oggi la quota di mercato dei veicoli elettrici in Italia è inferiore allo 0,1%, ma le stime per i prossimi anni sono di una forte crescita, fino ad arrivare a circa 27% al 2030; anche se la diffusione, precisano gli analisti nel focus "dipenderà da numerose forze e fattori abilitanti che dovranno garantire sia la fattibilità economica che tecnica". L'associazione europea degli operatori di trasmissione elettrica, ENTSO-E, stima che per il 2030 in Italia il numero di veicoli elettrici sia tra 4,3 e 6,2 milioni. Un'altra previsione, quella di Enel e Ambrosetti, dipinge diversi scenari in cui il parco di mezzi elettrici italiano al 2030 va da un minimo di 2 milioni di veicoli a un massimo di 9.

La media tra gli scenari ENTSO-E e lo scenario alto di Enel, usata da Terna per il suo studio, è pari a circa 6,5 milioni, cioè il 17% dell'attuale flotta di 38 milioni di automobili.

Con questi numeri, in Italia, i veicoli elettrici raggiungerebbero fino al 5,2% dei consumi di elettricità del 2016. In termini assoluti, il consumo di elettricità dei mezzi elettrici potrebbe oscillare tra 5 e 16 TWh nel 2030, a seconda dello scenario, stima il focus. In fondo un numero modesto e gestibile secondo gli analisti di Terna.

Scenari di sviluppo

La diffusione dei veicoli elettrici potrebbe poi modificare la domanda di picco e, più in generale, cambiare il profilo orario dei consumi fatto questo di particolare interesse dal punto di vista della rete elettrica. Saranno il comportamento del con-

sumatore, cioè quando si effettua la ricarica, e le tipologie di infrastrutture di ricarica i principali fattori che determineranno l'impatto.

L'ipotesi di Terna è che la modalità di ricarica più diffusa sia con sistemi di tipo, wall box, cioè colonnine installabili in casa o nel garage condominiale, con una potenza nominale inferiore o comunque limitata rispetto ad altre opzioni che permettono di fare il pieno di elettricità più rapidamente (modalità maggiormente diffusa nelle stazioni di servizio stradali). Nello scenario migliore per l'Italia si ipotizza l'installazione di 4,5 milioni di wall box, il che implicherebbe un rapporto di 0,5 wall box per veicolo elettrico, con un carico che, secondo la stima di RTE, arriva fino a 1,5 GW per 1 milione di veicoli elettrici.

Se le ricariche avvenissero in gran parte quando i cittadini tornano a casa dal lavoro, potrebbe aumentare il carico fino a 1,1 GW per 1 milione di veicoli elettrici nelle ore serali, quando la domanda di elettricità è generalmente elevata, stima sempre RTE.

Tale impatto comunque, si precisa, dovrebbe essere attutito dall'introduzione di sistemi di ricarica intelligenti che possano concentrare i prelievi nelle ore notturne quando la domanda di elettricità è generalmente più bassa e, quindi, senza aumentare il carico di punta.

Teniamo però in considerazione che la diffusione dei veicoli elettrici fornirebbe anche servizi di accumulo alla rete che, almeno in parte, dovrebbero smussare l'impatto al rialzo sui carichi orari: come detto, le auto elettriche potrebbero anche diventare una fonte di flessibilità importante - ossia delle batterie itineranti - considerando che, come stima lo studio, un milione di veicoli elettrici equivale a circa 40-60 GWh di volume di accumulo.

Se ne sta parlando sempre di più, forse l'era dell'elettrico è davvero vicina. ♦



Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo



La banda ultra larga negli edifici in condominio

In materia di banda ultralarga, negli edifici in condominio sono principalmente applicabili le norme contenute nel Decreto Legislativo 1 agosto 2003 n. 259 (codice delle comunicazioni elettroniche) e la disciplina del condominio negli edifici contenuta nel codice civile, così come modificata dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220 (così detta Riforma del condominio).

Il Decreto Legislativo 1 agosto 2003 n. 259

Formano oggetto del D. Lgs. 259/2003, tra le altre, le disposizioni in materia di reti e servizi di comunicazione elettronica ad uso pubblico, la fornitura dei quali è di preminente interesse generale così come previsto dall'articolo 3 comma 2 del D. Lgs. 259/2003.

Su tale premessa, l'articolo 90 del D. Lgs. 259/2003 prevede, al comma 1, che gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico, ovvero esercitati dallo Stato, e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti, hanno carattere di pubblica utilità ai sensi degli articoli 12 e seguenti del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

Ai sensi del comma 2 (così modificato dall'art. 80, comma 1, lett. f), D.Lgs. 28 maggio 2012, n. 70, a decorrere dal 1° giugno 2012, ai sensi di quanto disposto dall'art. 82, comma 1, del medesimo D.Lgs. 70/2012) gli impianti di reti di comunicazioni elettronica e le opere accessorie di uso esclusivamente privato possono essere dichiarati di pubblica utilità con decreto del Ministro dello sviluppo economico, ove concorrano motivi di pubblico interesse.

Ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera dd) del citato D. Lgs., quali reti di comunicazione elettronica devono intendersi i sistemi di trasmissione e, se del caso, le apparecchiature di commutazione o di instradamento e altre risorse, inclusi gli elementi di rete non attivi, che consentono di trasmettere segnali via cavo, via radio, a mezzo di fibre ottiche o con altri mezzi elettromagnetici, comprese le reti satellitari, le reti terrestri mobili

e fisse (a commutazione di circuito e a commutazione di pacchetto, compresa Internet), le reti utilizzate per la diffusione circolare dei programmi sonori e televisivi, i sistemi per il trasporto della corrente elettrica, nella misura in cui siano utilizzati per trasmettere i segnali, le reti televisive via cavo, indipendentemente dal tipo di informazione trasportato (Lettera così sostituita dall'art. 1, comma 1, lett. p), D.Lgs. 28 maggio 2012, n. 70, a decorrere dal 1° giugno 2012, ai sensi di quanto disposto dall'art. 82, comma 1, del medesimo D.Lgs. 70/2012).

A norma dell'art. 2, comma 15, D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito, con modificazioni, dalla L. 6 agosto 2008, n. 133, le disposizioni dei citati articoli 90 e 91 del D. Lgs. 259/2003, si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica su immobili di proprietà privata (ivi



compresi pertanto gli edifici in condominio), senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza.

La Corte Costituzionale del 27-07-2005, n. 336 ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale del citato articolo 90 sollevate in riferimento agli artt. 117 e 118 della Costituzione, così come sono non fondate le questioni di legittimità costituzionale relative all'intero capo V del titolo II (artt. 86-95) del D.Lgs. n. 259 del 2003 sollevate, in riferimento agli artt. 117 e 118 della Costituzione. Infatti le norme contenute nel codice delle comunicazioni elettroniche devono ritenersi costituzionalmente legittime in quanto perseguono la finalità di dettare principi generali di disciplina della materia destinati ad assicurare un trattamento uniforme sul territorio nazionale di tutti gli operatori presenti. Nè può dirsi che le norme in esso contenute invadono la sfera di competenza che la costituzione attribuisce alla legge regionale. Sui principi dettati per la installazione degli impianti della rete di telecomunicazione emerge l'esistenza di un preciso vincolo comunitario ad attuare un vasto processo di liberalizzazione del settore, armonizzando le procedure amministrative ed evitando ritardi nella realizzazione delle infrastrutture di comunicazione elettronica. Per individuare i principi fondamentali nel settore delle infrastrutture di comunicazione elettronica non si può prescindere dalla considerazione che ciascun impianto costituisce parte integrante di una complessa ed unitaria rete nazionale sicché non è neanche

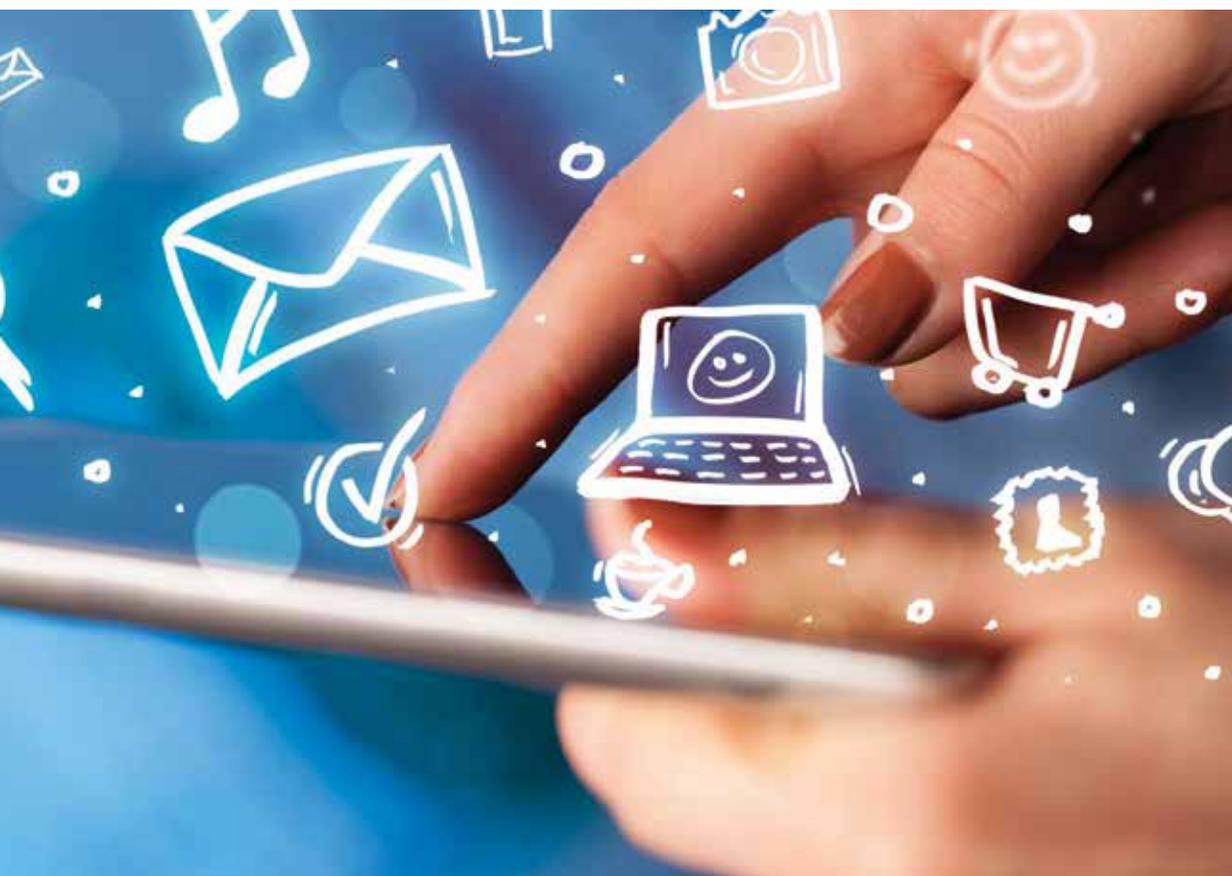
immaginabile una parcellizzazione di interventi nella fase di realizzazione di una rete. Pertanto, i procedimenti autorizzativi all'installazione degli impianti devono avere carattere di unitarietà e uniformità su tutto il territorio nazionale disciplinato dal legislatore statale seguendo i principi di tempestività, semplificazione di non discriminazione. In questo ambito le Regioni possono prescrivere ulteriori modalità procedurali rispetto a quelle previste dallo Stato, ma solo in vista di una più accentuata semplificazione delle stesse. Gli edifici in condominio sono interessati dall'articolo 91 del D. Lgs. 259/2003 recante limitazioni legali della proprietà.

Per quanto attiene agli edifici privati, negli impianti di reti di comunicazione elettronica di cui all'articolo 90, commi 1 e 2, i fili o cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra della proprietà privata, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre od altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario od il condominio non può opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto, nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini.

I fili, cavi ed ogni altra installazione debbono essere collocati in guisa da non impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione.

Oltremodo incisivi sono i commi 4, 4-bis e 4-ter del medesimo articolo 91.

Il proprietario è tenuto a sopportare il passag-



gio nell'immobile di sua proprietà del personale dell'esercente il servizio che dimostri la necessità di accedervi per l'installazione, riparazione e manutenzione degli impianti di cui sopra.

L'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può, in ogni caso, accedere a tutte le parti comuni degli edifici al fine di installare, collegare e mantenere gli elementi di rete, cavi, fili, riparti, linee o simili apparati privi di emissioni elettromagnetiche a radiofrequenza. Il diritto di accesso è consentito anche nel caso di edifici non abitati e di nuova costruzione. L'operatore di comunicazione ha l'obbligo, d'intesa con le proprietà condominiali, di ripristinare a proprie spese le parti comuni degli immobili oggetto di intervento nello stato precedente i lavori e si accolla gli oneri per la riparazione di eventuali danni arrecati (art. 14, comma 7, D.L. 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla L. 17 dicembre 2012, n. 221, che ha introdotto il comma 4-bis)

L'operatore di comunicazione, durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica, può installare a proprie spese gli elementi di rete, cavi, fili, ripartilinee o simili, nei percorsi aerei di altri servizi di pubblica utilità sia esterni sia interni all'immobile e in appoggio ad essi, a condizione che sia garantito che l'installazione medesima non alteri l'aspetto esteriore dell'immobile né provochi alcun danno o pregiudizio al medesimo. Si applica in ogni caso l'ultimo periodo del comma 4-bis (art. 6-ter, comma 1, D.L. 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla L. 11 novembre 2014, n. 164, che ha introdotto il comma 4-ter).

Nei casi previsti dal citato articolo 91, al proprietario non è dovuta alcuna indennità.

L'operatore incaricato del servizio può agire direttamente in giudizio per far cessare eventuali impedimenti e turbative al passaggio ed alla installazione delle infrastrutture.

La già riportata sentenza della Corte costituzionale, 14-27 luglio 2005, n. 336, ha dichiarato inammissibili le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 91 e del successivo articolo 92 sollevate in riferimento agli artt. 117 e 118 della Costituzione.

Con riguardo ad un edificio in condominio ed all'installazione d'apparecchi per la ricezione di programmi radiotelevisivi, il diritto di collocare nell'altrui proprietà antenne televisive è subordinato all'impossibilità per l'utente, onerato della corrispondente dimostrazione, di utilizzare spazi propri o condominiali, giacché altrimenti sarebbe ingiustificato il sacrificio imposto ai proprietari (Cass. civ. Sez. I, 07-07-2017, n. 16865). Si ritiene che il principio sia mutuabile per i casi, ove

compatibili, disciplinati nel medesimo articolo 91 commi da 1 a 4, mentre in riferimento a quanto previsto nei commi 4-bis e 4-ter, l'operatore di comunicazione durante la fase di sviluppo della rete in fibra ottica può accedere alle sole le parti comuni degli edifici.

Secondo la Corte Costituzionale (Sentenza, 28-01-2010, n. 20), è infondata la censura di legittimità costituzionale dell'art. 2, comma 14, del D.L. n. 112 del 2008, sollevata in riferimento agli artt. 3 e 119 Cost. nella parte in cui, non prevedendo alcuna indennità per l'utilizzo di suolo pubblico appartenente al patrimonio disponibile delle Regioni per l'installazione di reti ed impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica, di fatto assoggetterebbe in modo irragionevole gli enti pubblici ad un trattamento deteriore rispetto a quello garantito ai soggetti privati, a favore dei quali sarebbe comunque assicurata un'indennità, nel caso in cui le installazioni siano tali da impedire il libero uso della cosa secondo la sua destinazione, come evincibile a contrario dall'art. 91, commi 3 e 5, D.Lgs. n. 259 del 2003, espressamente richiamato dalla stessa disposizione. La legittimità della impugnata decisione discende dalla considerazione che essa non preclude affatto alla Regione di invocare, ove ricorrano i presupposti, la previsione di cui all'art. 92, D.Lgs. n. 259 del 2003, che, in ordine alle servitù occorrenti al passaggio con appoggio dei fili, cavi ed impianti connessi alle opere considerate dall'art. 90, sul suolo, nel sottosuolo o sull'area soprastante, ammette l'indennizzabilità del sacrificio sofferto. Ai sensi dell'articolo 92 D. Lgs. 259/2003, fuori dei casi previsti dall'articolo 91, le servitù occorrenti al passaggio con appoggio dei fili, cavi ed impianti connessi alle opere considerate dall'articolo 90, sul suolo, nel sottosuolo o sull'area soprastante, sono imposte, in mancanza del consenso del proprietario ed anche se costituite su beni demaniali, ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327, e della legge 1° agosto 2002, n. 166.

La domanda, corredata dal progetto degli impianti e del piano descrittivo dei luoghi, è diretta all'autorità competente che, ove ne ricorrano le condizioni, impone la servitù richiesta e determina l'indennità dovuta ai sensi dell'articolo 44 del decreto del Presidente della Repubblica 8 giugno 2001, n. 327.

La servitù deve essere costituita in modo da riuscire la più conveniente allo scopo e la meno pregiudizievole al fondo servente, avuto riguardo alle condizioni delle proprietà vicine.

Il proprietario ha sempre facoltà di fare sul suo fondo qualunque innovazione, ancorché essa importi la rimozione od il diverso collocamento de-

gli impianti, dei fili e dei cavi, né per questi deve alcuna indennità, salvo che sia diversamente stabilito nella autorizzazione o nel provvedimento amministrativo che costituisce la servitù.

Il Codice Civile

Il Codice Civile, in materia di condominio negli edifici, disciplina i rapporti tra privati.

A tale fine, l'articolo 1120 al comma 2 (introdotto ex novo dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220), prevede che i condomini, con la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio, possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto, tra l'altro, l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, ad esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

La norma riguarda pertanto l'iniziativa dei condomini e disciplina un caso diverso da quello invece previsto dal D. Lgs. 259/2003.

Il quorum ordinario per le innovazioni è quello previsto dall'articolo 1136 comma V codice civile, secondo il quale le delibere aventi ad oggetto le innovazioni di cui all'articolo 1120 comma I, devono essere approvate dall'assemblea con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti ed almeno i due terzi del valore dell'edificio. Il legislatore del 2012 ha quindi individuato alcune innovazioni meritevoli di particolare attenzione e tali da godere di un quorum ridotto.

Le innovazioni vanno distinte dalle migliorie. Per innovazioni delle cose comuni devono intendersi non tutte le modificazioni (qualunque "opus novum"), ma solamente quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale ovvero vengano ad essere utilizzate per fini diversi da quelli precedenti. Le modificazioni che mirino a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lascino immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui sopra. La richiesta deve con-

tenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

L'articolo 1120 codice civile disciplina le modifiche realizzate sulle parti comuni a seguito di deliberazione assembleare.

Diversa è invece la portata dell'articolo 1122-bis del codice civile, il quale, invece, disciplina il caso del singolo condomino che intende apportare modifiche alle parti comuni per trarre maggior godimento a vantaggio della propria unità immobiliare. Le installazioni di impianti, tra gli altri, per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (tra i quali si deve intendere anche la banda larga), anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione per le singole utenze, sono realizzati in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà individuale, preservando in ogni caso il decoro architettonico dell'edificio, salvo quanto previsto in materia di reti pubbliche. Qualora 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. L'assemblea può prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136 (maggioranza degli intervenuti all'assemblea e almeno due terzi dei millesimi), adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. L'assemblea, con la medesima maggioranza, può altresì subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali. Si ritiene, al pari della disciplina di cui all'articolo 1102 codice civile, che l'assemblea non sia chiamata a dare autorizzazioni né possa negare l'uso della cosa comune. L'adunanza deve però essere messa in condizioni di accertare che sussistono i presupposti di legge. Diversamente la questione dovrà essere rimessa all'Autorità Giudiziaria.

L'accesso alle unità immobiliari di proprietà individuale deve essere consentito ove necessario per la progettazione e per l'esecuzione delle opere. Non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative.

Quest'ultima disposizione è simile a quella prevista nel D. Lgs. 259/2003 cui sopra è stato fatto cenno. ♦



di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro

L'ESONERO CONTRIBUTIVO PREVISTO DALLA LEGGE DI BILANCIO 2018 SI APPLICA NEI CASI DI CONTRATTI STIPULATI A TEMPO INDETERMINATO AI GIOVANI STUDENTI?

L'esonero previsto dalla norma della legge di bilancio (L. n° 205/2017) è elevato alla misura dell'esonero totale dal versamento dei complessivi contributi previdenziali a carico dei datori di lavoro, con esclusione dei premi e contributi dovuti all'INAIL, fermi restando il limite massimo di importo pari a 3.000 euro su base annua e il previsto requisito anagrafico, ai datori di lavoro privati che assumono, con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato a tutele crescenti, entro sei mesi dall'acquisizione del titolo di studio:

- studenti che hanno svolto presso il medesimo datore attività di alternanza scuola- lavoro pari almeno al 30 per cento delle ore di alternanza, ovvero pari almeno al 30 per cento del monte ore previsto per le attività di alternanza all'interno dei percorsi erogati ai sensi del capo III del decreto legislativo 17 ottobre 2005, n. 226, ovvero pari almeno al 30 per cento del monte ore previsto per le attività di alternanza realizzata nell'ambito dei percorsi di cui al capo II del decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 25 gennaio 2008, pubblicato nella Gazzetta Ufficiale n. 86 dell'11 aprile 2008, ovvero pari almeno al 30 per cento del monte ore previsto dai rispettivi ordinamenti per le attività di alternanza nei percorsi universitari;

- studenti che hanno svolto, presso il medesimo datore di lavoro, periodi di apprendistato per la qualifica e il diploma professionale, il diploma di

istruzione secondaria superiore, il certificato di specializzazione tecnica superiore o periodi di apprendistato in alta formazione

PROSPETTO INFORMATIVO: PROROGATA AL 28 FEBBRAIO LA SCADENZA PER L'INVIO

Nel sito del Ministero del lavoro è stato pubblicato in data 31 gennaio 2018 che, a seguito di interventi di manutenzione tecnica straordinaria sui servizi online presenti sui siti internet ministeriali (Ministero del Lavoro, ANPAL, INL, Cliclavoro), potrebbero sussistere difficoltà nell'accedere ai servizi stessi. Per tanto per chi doveva inviare il PROSPETTO INFORMATIVO e non è riuscito, il Ministero ha stabilito la proroga al 28 febbraio 2018 della scadenza per l'invio del Prospetto Informativo disabili.

GESTIONE SEPARATA INPS: PUBBLICATE LE ALIQUOTE CONTRIBUTIVE PER IL 2018

In data 31 gennaio 2018 l'INPS, con la Circolare n. 18 ha reso noto che, dal 1° gennaio 2018, le aliquote contributive per i versamenti alla Gestione Separata INPS sono pari al:

- 33,72% o 34,23% per i soggetti non assicurati presso altre forme pensionistiche obbligatorie, in funzione del fatto che siano o meno soggetti alla DIS-COLL;
- 24,00% per i soggetti titolari di pensione o provvisti di altra tutela pensionistica obbligatoria.

Si precisa che l'aliquota contributiva dovuta, per il 2018, alla Gestione Separata INPS da parte dei lavoratori autonomi, titolari di partita IVA, privi di



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.

altra Cassa previdenziale o non pensionati è pari, complessivamente, al 25,72%.

INPS INTERVIENE COME TEMPISTICA (ARCO TEMPORALE) SULL'OMMISSIONE DEL VERSAMENTO DEI CONTRIBUTI

L'INPS ha pubblicato il Messaggio n. 437 del 31 gennaio 2018, fornendo dei chiarimenti in merito alle modalità di identificazione dell'arco temporale di riferimento per il calcolo della soglia di omesso versamento delle ritenute previdenziali.

A tal riguardo l'Istituto afferma che "i versamenti che concorrono al raggiungimento della soglia di 10.000 euro annui sono quelli relativi al mese di dicembre, da versare entro il 16 gennaio, fino a quelli relativi al mese di novembre dell'annualità considerata, da versare entro il 16 dicembre".

Pertanto nell'individuazione dell'importo annuo deve farsi quindi riferimento alle mensilità di scadenza dei versamenti contributivi.

RIFIUTO DEL LAVORATORE PER IL TRASFERIMENTO –RISOLUZIONE CONSENSUALE NASPI

L'INPS, con messaggio n. 369 del 26 gennaio 2018, si è pronunciato in merito all'accesso alla NASpI nei casi di risoluzione consensuale in seguito al rifiuto del lavoratore al proprio trasferimento ad altra sede della stessa azienda di:

- risoluzione consensuale in seguito al rifiuto da parte del lavoratore al proprio trasferimento ad altra sede della stessa azienda distante oltre 50 chilometri dalla residenza del lavoratore e/o mediamente raggiungibile in 80 minuti (o oltre) con i mezzi di trasporto pubblico;
- dimissioni per giusta causa a seguito del trasferimento del lavoratore.

Al riguardo, l'Istituto- riepilogando le istruzioni fornite nel corso degli anni - ha ribadito che in talune ipotesi in cui la cessazione del rapporto lavorativo non è conseguenza di un atto unilaterale del datore di lavoro, è ammesso il ricorso al trattamento di disoccupazione. In particolare, lo stato di disoccupazione è da ritenersi involontario nei casi di cessazione del rapporto per risoluzione consensuale, sia in esito alla procedura di conciliazione che al rifiuto del lavoratore di trasferirsi ad altra sede della stessa azienda come nel caso di specie.

GARANTE PRIVACY: SÌ AL CONTROLLO DELLE SIM AZIENDALI, MA SOLO PER VERIFICARE I CONSUMI

Con il Provvedimento n. 3 dell'11 gennaio 2018, il Garante della Privacy ha autorizzato l'ammissibilità a predisporre un piano aziendale di controllo sistematico dei volumi del traffico telefonico, chiedendo però all'azienda di stendere un apposito regolamento

interno. In base al provvedimento, inoltre, va rispettato il principio di necessità e quindi, le informazioni sul traffico telefonico possono essere raccolte ed analizzate solo se necessarie, pertinenti e non eccedenti e, comunque, se comportano dei costi.

Il Garante impone l'adozione di una policy aziendale sulle condizioni di utilizzo delle sim da parte dei dipendenti cui sono assegnate.

MANCATA APPLICAZIONE DEI CONTRATTI COLLETTIVI -EFFETTI – CHIARIMENTI DELL'INL

Con la Circolare del 25 gennaio 2018, n. 3 l'Ispettorato Nazionale del Lavoro - con Circolare del 25 gennaio 2018, n. 3 - ha fornito alcune indicazioni per un corretto esercizio dell'azione di vigilanza in caso di mancata applicazione dei contratti collettivi sottoscritti da organizzazioni comparativamente più rappresentative sul piano nazionale.

Nello specifico, l'INL ha chiarito che qualora il datore di lavoro applichi una disciplina dettata da un contratto collettivo che non è quello stipulato dalle organizzazioni comparativamente più rappresentative, non trovano applicazione gli effetti derogatori o di integrazione della disciplina normativa.

L'INL, infine, ha ribadito che l'applicazione di contratti collettivi sottoscritti da organizzazioni comparativamente più rappresentative sul piano nazionale è indispensabile per il godimento di "benefici normativi e contributivi", ex art. 1, comma 1175, legge n. 296/2006

NON LICENZIABILE LA LAVORATRICE ASSENTE INGIUSTIFICATA PERCHÉ DEVE ASSISTERE LA FIGLIA DEPRESSA

Con la Sentenza n. 1922 del 25 gennaio 2018 la Corte Cassazione chiarisce che, l'omesso inoltre da parte di una dipendente della richiesta di fruire di un congedo familiare, per assistere la figlia affetta da una grave depressione post partum non può far scattare il licenziamento per giusta causa della stessa.

La Corte di Cassazione precisa che, nel caso di specie l'inosservanza, da parte della lavoratrice, delle modalità per richiedere il congedo a fronte di una situazione caratterizzata dall'urgenza e dalla gravità, non può giustificare la decisione di interrompere il rapporto di lavoro.

NON SI DEVONO DECURARE DALLE FERIE I PERMESSI EC LEGGE 104/92 (PERMESSI PER L'ASSISTENZA AL FAMILIARE DISABILE)

La Corte di Cassazione, con l'ordinanza n° 2466 del 31 gennaio 2018 ha respinto il ricorso presentato da un'azienda, confermando che in tema di computabilità dei permessi ai fini della maturazione delle ferie, la limitazione della computabilità prevista dall'art. 33, comma 3, l. n. 104/1992 (Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti

delle persone handicappate), opera soltanto nei casi in cui i permessi debbano cumularsi effettivamente con il congedo parentale ordinario e con il congedo per malattia del figlio, per i quali compete un'indennità inferiore alla retribuzione normale.

APPALTO FITTIZIO DI MANODOPERA - RICHIESTA DI REINTEGRA PRESSO IL DATORE DI LAVORO TERZO

La Corte di Cassazione, con la sentenza n. 2303 del 30 gennaio 2018, ha riconosciuto l'esistenza di un appalto fittizio, per mera fornitura di manodopera ex articolo 29 del D.Lgs n. 276/2003, tra un lavoratore e un'impresa, accogliendo il ricorso del dipendente che chiedeva la reintegra presso il datore di lavoro che formalmente non era il suo.

A tal riguardo la S.C. ha precisato che nel caso in specie si può applicare quanto previsto dalla Legge n. 92/2012 sull'impugnazione del recesso datoriale da parte del lavoratore che chiede l'applicazione della tutela ex articolo 18 dello Statuto dei lavoratori, indipendentemente dalla relazione originale intercorrente tra le parti. Infatti, la tutela dell'articolo 18, può essere chiesta non solo quando il rapporto è "in nero", ma anche qualora il rapporto intercorra con un soggetto diverso rispetto a quello con cui formalmente il rapporto è instaurato.

TRATTENUTE PREVIDENZIALI, DEPENALIZZAZIONE AMPIA DELL'OMESSO VERSAMENTO DELLE RITENUTE

Con la Sentenza n. 4206 del 30 gennaio 2018 la Corte di Cassazione ha chiarito che l'omesso versamento delle ritenute previdenziali e assistenziali si applica anche alle condanne definitive; il giudice dell'esecuzione, chiamato a revocare la sentenza a carico del datore di lavoro, non può infatti rivisitare il giudizio di merito, per effetto della depenalizzazione dell'omesso versamento di ritenute, un'inversione dell'onere della prova

Pertanto i giudici della S.C. hanno accolto il ricorso di un imprenditore, condannato in via definitiva per l'omesso versamento di trattenute previdenziali, interpretando in maniera ampia alla depenalizzazione delle omesse ritenute.

ILLEGITTIMO IL LICENZIAMENTO DI UNA LAVORATRICE CHE SI ASSENTE PER ASSISTERE LA FIGLIA DEPRESSA

Con la Sentenza n. 1922 del 25 gennaio 2018 la Corte Cassazione chiarisce che l'omesso inoltro da parte di una dipendente della richiesta di fruizione di un congedo familiare, per assistere la figlia affetta da una grave depressione post partum non può far scattare il licenziamento per giusta causa della stessa. La S.C. precisa che, nel caso di specie l'inosservanza, da parte della lavoratrice, delle mo-

dalità per richiedere il congedo a fronte di una situazione caratterizzata dall'urgenza e dalla gravità, non può giustificare la decisione di interrompere il rapporto di lavoro.

RIDUZIONE DEI PREMI E CONTRIBUTI PER L'ASICURAZIONE CONTRO GLI INFORTUNI SUL LAVORO E MALATTIE PROFESSIONALI

Il Ministero del Lavoro e delle Politiche Sociali ha pubblicato, di concerto con il Ministero dell'Economia e delle Finanze, relativo alla riduzione dei premi e contributi per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro e le malattie professionali, Sulla base della Determinazione INAIL n. 388 del 24 ottobre 2017, per l'anno 2018 la riduzione dell'importo dei premi e contributi è fissata nella misura del 15,81%.

CHIARIMENTI DELL'INPS IN MERITO AL REQUISITO DELLE 13 SETTIMANE DI CONTRIBUZIONE PER L'ACCESSO ALLA NASPI

L'INPS ha emanato il messaggio n. 710 del 15 febbraio 2018, con il quale fornisce alcuni chiarimenti in ordine alla utilità, ai fini della ricerca del requisito delle 13 settimane di contribuzione per l'accesso alla prestazione NASpI, dei contributi figurativi accreditati per maternità obbligatoria nonché dei periodi di congedo parentale.

In particolare l'Istituto precisa che sono considerati utili:

- i contributi figurativi accreditati per maternità obbligatoria se all'inizio dell'astensione risulta già versata o dovuta contribuzione contro la disoccupazione. I predetti contributi figurativi sono, pertanto, da considerarsi utili ai fini di cui sopra, sia nella ipotesi in cui il periodo di astensione obbligatoria inizi in costanza di rapporto di lavoro sia nella ipotesi in cui l'astensione obbligatoria inizi entro sessanta giorni dalla data di risoluzione del rapporto di lavoro;
- i periodi di congedo parentale purché regolarmente indennizzati e intervenuti in costanza di rapporto di lavoro.

RICONOSCIMENTO DEL LIVELLO SUPER CHI HA, ANCHE, MANSIONI ORGANIZZATIVE E CURA I RAPPORTI CON LA CLIENTELA

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 3752 del 15 febbraio 2018 ha riconosciuto il sesto livello CCNL alla lavoratrice che coordina i colleghi e presiede le riunioni sindacali.

Nel provvedimento si legge che la lavoratrice è un impiegato di concetto super "perché svolge complessi compiti di organizzazione delle attività entro i limiti delle direttive ricevute dal datore (.) con facoltà di decisione e autonomia di iniziativa". (fonte seac)

ADDIO CARTELLA INPS SUI CONTRIBUTI PERCHÉ IL DATORE NON DEVE COMUNICARE L'INCREMENTO DEI DIPENDENTI

La corte di cassazione con la Sentenza n. 3459 del 13 febbraio 2018 ha rigettato il ricorso presentato dall'INPS, ha stabilito che il datore di lavoro non ha l'obbligo di comunicare all'Istituto la variazione del numero dei dipendenti che comporta il passaggio da impresa artigiana a industriale, dal momento che, trasmettendo Dm 10 e gli E-mens l'INPS è già a conoscenza di tali informazioni.

Nella pronuncia in esame si stabilisce che "lo stesso disposto normativo non prevede comunque un obbligo a carico del datore di lavoro di comunicare all'Inps qualsivoglia variazione a seguito del mutamento dell'attività svolta". (fonte seac)

NON È PUNIBILE L'IMPRENDITORE CHE HA PREFERITO PAGARE GLI STIPENDI DEI DIPENDENTI ANZICHÉ VERSARE LE RITENUTE

La corte di Cassazione con la Sentenza n. 6737 del 12 febbraio 2018 la Corte di Cassazione, ha stabilito che, in tema di omesso versamento di ritenute fiscali, non può essere ritenuto sussistente l'elemento soggettivo del reato per l'agente che, a fronte di una crisi di liquidità, abbia consapevolmente scelto di far fronte agli adempimenti verso i lavoratori dipendenti ai fini del loro sostentamento e di quello delle loro famiglie. Pertanto viene a cadere in questo caso il dolo che, quale elemento soggettivo del reato, deve essere sempre ben accertato ai fini della condanna.

USO IMPROPRIO USO DEL TELEFONO PER MOTIVI NON ATTINENTI ALLE ESIGENZE DI SERVIZIO -CONVERSIONE IN LICENZIAMENTO PER GIUSTIFICATO MOTIVO SOGGETTIVO

La corte di Cassazione con la sentenza n° 3315 del 12 febbraio 2018 ha precisato che In materia di licenziamento per giusta causa, la piena legittimità del provvedimento espulsivo nei confronti del dipendente che, con l'alibi della depressione da lavoro, ha effettuato molte e lunghe telefonate per alleviare i momenti difficili della giornata.

I giudici della S.C. hanno puntualizzato, che anche nell'ipotesi in cui la depressione non fosse una scusa, ma una patologia di cui soffre seriamente il lavoratore e per motivi di lavoro, non è giustificabile l'uso indebito dei mezzi aziendali come il telefono a fini personali con un grave danno economico al datore di lavoro.

SENTENZA DELLA CASSAZIONE IN MERITO ALLA CONVERSIONE IN RAPPORTO DI LAVORO SUBORDINATO IN MANCANZA DEL PROGETTO

I giudici della Corte di Cassazione con la Sentenza n. 4337 del 22 febbraio 2018 hanno chiarito che la

manca di un progetto nell'ambito di una "prestazione di lavoro a progetto" la mancanza comporta la riconduzione del rapporto in quella che è la forma tipica del rapporto di lavoro, cioè un contratto di lavoro subordinato a tempo pieno e indeterminato.

La S.C. in questo modo si è espressa, riformando la decisione della Corte d'Appello che aveva dato ragione all'azienda sulla base del fatto che il lavoratore era libero di scegliere il proprio orario di lavoro, viene precisato che è la legge, e per la precisione l'articolo 69 del D.Lgs n. 276/2003, che prevede la conversione del rapporto in mancanza del progetto: pertanto, indipendentemente dalle altre caratteristiche del rapporto, la mancata indicazione di uno specifico progetto rende illecita la collaborazione.

RISARCIMENTO DEL DANNO: IN CASO DI MANCATA CONVERSIONE DEL CONTRATTO DA TEMPO DETERMINATO IN INDETERMINATO

La Corte di Cassazione con la sentenza n. 4358 del 22 febbraio 2018 ha rigettato il ricorso presentato dal lavoratore, stabilendo che l'interruzione di un rapporto lavorativo, quale naturale conseguenza della tipologia di contratto a tempo determinato, non può essere equiparato alla mancata conversione e non costituisce presupposto per il risarcimento del danno; alla pari non giustifica alcun ristoro a favore del dipendente, anche se il datore di lavoro ne ha fatto un uso non corretto. Ciò in quanto la cessazione dell'impiego prevista dalla particolare tipologia contrattuale, non è classificata dalla legge come un pregiudizio risarcibile.

LEGITTIMITÀ DEI CONTRATTI DI LAVORO A CHIAMATA (CHE SCADONO A 25 ANNI DI ETÀ)

Con la Sentenza n. 4223 del 21 febbraio 2018, la Corte di Cassazione, facendo propri i principi espressi dalla Corte Europea di Giustizia nella causa C- 143/16, ha affermato che la disciplina sui massimi limiti di età prevista dall'art. 13, comma 2, del decreto legislativo n. 81/2015 (rapporto iniziato entro i 24 anni e conclusosi entro il venticinquesimo anno) è compatibile con la direttiva europea contro le discriminazioni in quanto persegue in maniera adeguata la necessità di fronteggiare il fenomeno, abbastanza corposo, della disoccupazione giovanile.

Se il "fine giustifica i mezzi" quando si tratta di favorire l'ingresso dei più giovani sul mercato del lavoro, anche forme contrattuali flessibili e temporanee devono ritenersi preferibili alla disoccupazione.

I Giudici della S.C. hanno ritenuto che non sussistono gli elementi per chiedere un giudizio di costituzionalità della norma rispetto all'art. 3 della Costituzione (pari dignità sociale dei cittadini) ♦



di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI



Invenzioni, cultura e storia

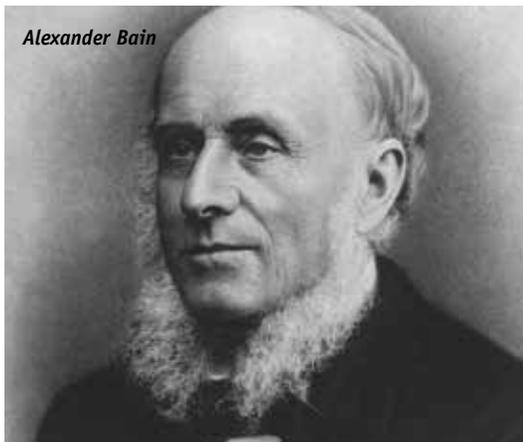
Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



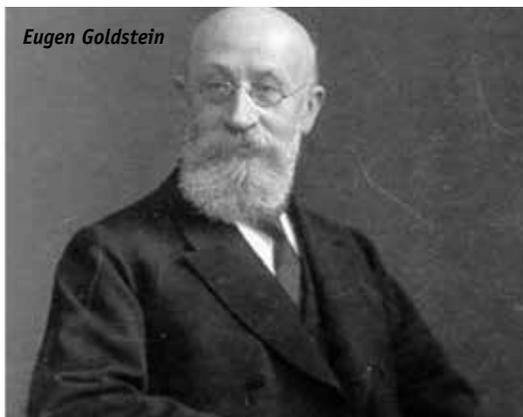
La Televisione

L'idea di trasmettere a distanza immagini trasformate in segnale elettrico si deve nel 1842 all'inventore scozzese, Alexander Bain. Ma alla realizzazione della televisione si è arrivati attraverso una serie di piccoli passi, tutti molto significativi. La prima data da citare è il 1876: in quell'anno, il fisico tedesco Eugen Goldstein scoprì che in un tubo a vuoto (cioè un tubo di vetro svuotato dall'aria, nel quale le due estremità erano a un diverso potenziale elettrico) scorreva un flusso di radiazioni che andava dal polo negativo ("catodo") a quello positivo ("anodo"). Quelle radiazioni, che nel punto di arrivo generavano un fenomeno di fluorescenza, furono chiamate da Goldstein "raggi catodici", nel 1888, il tedesco scoprì le radioonde. Nel 1894 l'italiano Guglielmo Marconi scoprì che un lungo filo verticale collegato a un ricevitore di radioonde rendeva i segnali molto più forti e chiari: era stata inventata l'antenna. Nel 1906 il fisico americano Reginald Fessenden realizzò la prima trasmissione radio a modulazione di ampiezza, e nel 1919 Edwin Armstrong costruì un più efficien-

Alexander Bain



Eugen Goldstein





Heinrich Hertz



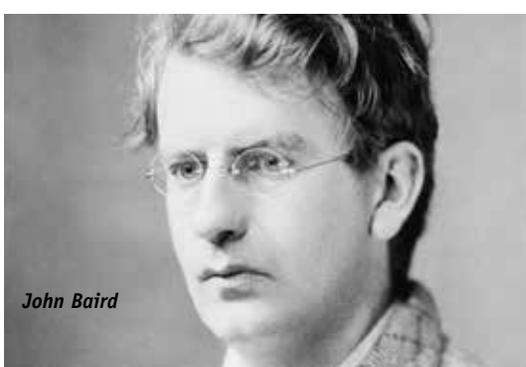
Guglielmo Marconi



Reginald Fessenden



Edwin Armstrong



John Baird

te ricevitore, che negli anni Venti ha permesso di dare il via alle trasmissioni radio pubbliche. Nel frattempo, era stato scoperto che un fascio di raggi catodici modulato da un campo magnetico poteva "dipingere" un'immagine su uno schermo. Nel 1923 l'inglese John Baird realizzò il primo impianto televisivo: sei anni dopo la BBC iniziò le trasmissioni. La prima telecamera vera e propria venne inventata nel 1934, mentre la prima trasmissione a colori venne realizzata nel 1953, negli Stati Uniti. La televisione a colori fu per la prima volta teorizzata da Maurice Le Blanc nel 1880, senza che fossero però definiti i dettagli di funzionamento; il primo brevetto al riguardo risale al 1897 ad opera di Jan Szczepanik, ma non fu mai realizzato, si trattava di un sistema basato su scansione meccanica, grazie al movimento di prismi e specchi. La prima trasmissione a colori fu realizzata da John Logie Baird il 3 luglio 1928, usando una variante della televisione a disco di Nipkow, in cui ogni disco invece di avere una sola spirale di fori ne aveva tre, con filtri per i tre colori fondamentali (rosso, verde e blu). La prima trasmissione su vasta scala con questo sistema avvenne il 4 febbraio 1938. La prima dimostrazione di un televisore a colori con scansione elettronica avvenne nel 1940 ad opera della RCA. Nel 1953 fu definito lo standard NTSC, e nel 1954 iniziarono negli Stati Uniti le trasmissioni a colori regolari. Il problema di analizzare punto per punto l'immagine da trasmettere venne risolto in modo efficace dallo scienziato russo-tedesco Paul Nipkow. Il suo apparecchio consisteva in un disco dotato di una serie di fori disposti a spirale che, ruotando a grande velocità, trasformava l'immagine di un oggetto che gli stava di fronte in una successione di impulsi luminosi. Questi impulsi andavano a colpire delle fotocellule di selenio e venivano trasformati in segnali elettrici, che potevano essere inviati lungo un cavo. L'immagine veniva ricostituita all'arrivo grazie ad un disco analogo dotato di lenti e ad un tubo al neon. Il dispositivo, brevettato nel 1884, verrà sviluppato per costruire i primi apparecchi televisivi solo molti anni dopo. Per avere le prime trasmissioni, infatti, bisogna aspettare il 20esimo secolo. La prima televisione è realizzata proprio utilizzando il sistema di Nipkow, dall'ingegnere scozzese John Logie Baird, che la battezza Radiovision. Baird inizia le sue sperimentazioni intorno al 1923 e nel 1925 è il primo al mondo a fondare una società televisiva. Con le apparecchiature di Baird nel 1927 l'ente radiofonico inglese BBC realizza la prima stazione televisiva, in grado di trasmettere grazie alle onde radio immagini formate da 30 linee ciascuna fino a 20 chilometri di distanza. Quando ne guardiamo troppa i nostri genitori ci rimproverano!

Eppure non ne possiamo fare a meno. Nessuno, in realtà, può ormai fare a meno della tv! Il 26 gennaio del 1926, ben 90 anni fa, nessuno pensava che la televisione avrebbe cambiato così tanto la nostra vita. Nemmeno il suo inventore, l'ingegnere scozzese John Logie Baird. La storia dell'invenzione della televisione inizia, in realtà, alla fine del 1800, ben due secoli fa! Precisamente il 24 dicembre del 1883, grazie a uno speciale disco "bucherellato" inventato dal tedesco Paul Gottlieb Nipkow. Si trattava di un semplice disco pieno di fori disposti a spirale che, ruotando, analizzava le immagini: in pratica il principio base su cui si fonda la TV. Il sistema visto oggi fa sorridere, in quanto era molto rudimentale, tuttavia era troppo avveniristico per la tecnologia dell'epoca e non venne mai costruito. Passarono così ben 42 anni fin quando, l'ingegnere scozzese John Logie Baird, il 25 marzo 1925, dal primo centro commerciale Selfridges di Londra dimostrò pubblicamente il funzionamento del suo "televisor". Fu un successo: qualche mese dopo, il 2 ottobre 1925, avvenne la prima trasmissione televisiva dal laboratorio di Baird alla stanza a fianco. La prima immagine trasmessa fu il viso di un fattorino del laboratorio di Baird, William Taynton. Circa tre mesi dopo, il 26 gennaio 1926, lo scienziato scozzese trasmise da una stanza all'altra il viso della sua socia Daisy Elizabeth Gandy, alla presenza della stampa: era nata la TV. Due anni dopo l'ingegnere trasmise un segnale televisivo non tra due stanze ma tra due città distanti 700 km, ossia Londra e Glasgow, grazie a una comune linea telefonica. Nel 1928,



fece la prima trasmissione transoceanica, da Londra a New York e, sempre quell'anno, trasmise le prime immagini a colori. La televisione di Baird si basava su un insieme di componenti meccanici: il disco di Nipkow. Per questa ragione venne chiamata televisione elettromeccanica. Tuttavia il suo sviluppo durò poco. Nel 1939, infatti, questo sistema di tv fu abbandonato in favore della televisione completamente elettronica, che aveva prestazioni molto migliori. Questa tecnologia fu dimostrata il 7 settembre 1927 dall'americano Philo Farnsworth a San Francisco, anche Lui, partì da un'idea che risaliva al 1800, precisamente dal tubo a raggi catodici, che fu inventato dal fisico tedesco Ferdinand Braun nel 1897. ♦





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.

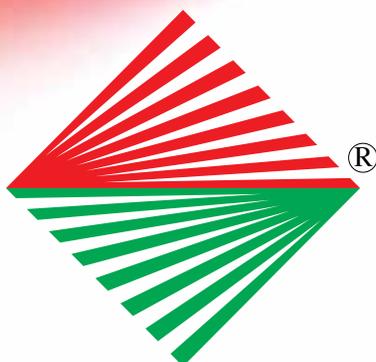
Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condòmini:

Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com

Estratti del volume “*Gli approfondimenti del CSN*” (seconda 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!*

Il compenso del professionista/amministratore normativa di riferimento e determinazione del suo contenuto

23 gennaio 2017

SOMMARIO:

- 1) *Le professioni disciplinate dalla Legge 4/2013;*
 - 2) *Le professioni disciplinate dal codice civile.*
 - 3) *Il compenso dell'amministratore nel codice civile: normativa condominiale e in materia di mandato;*
 - 4) *Il codice deontologico e di condotta ANACI;*
 - 5) *L'abolizione delle tariffe professionali;*
 - 6) *Le clausole vessatorie: codice civile e Codice del Consumo*
 - 7) *Il contenuto del compenso, prestazioni comprese nell'importo globale deliberato dall'assemblea e prestazioni escluse;*
 - 8) *Casi specifici*
- CONCLUSIONI**

1) Le professioni disciplinate dalla Legge 4/2013

La legge 14 gennaio 2013 n. 4 "Disposizioni in materia di professioni non organizzate" non contiene alcuna disposizione in materia di compenso. La legge 4/2013 disciplina la "professione non organizzata in ordini o collegi" intesa quale attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.

Possono essere costituite, dai soggetti che esercitano la professione non organizzata in ordini o collegi, associazioni professionali che hanno, tra gli altri, il fine di garantire il rispetto delle regole deontologiche e l'irrogazione delle sanzioni disciplinari.

Le associazioni adottano un codice di condotta ai sensi dell'art. 27 bis del "Codice del consumo" (D.Lgs. 6 settembre 2005 n. 2016).

Le associazioni promuovono forme di garanzia a tutela dell'utente tra cui l'attivazione di uno sportello di riferimento per il cittadino consumatore, presso il quale a) i committenti delle prestazioni

professionali possono rivolgersi in caso di contenzioso con i singoli professionisti b) i committenti delle prestazioni professionali possono rivolgersi per ottenere informazioni relative all'attività professionale in generale ed agli standard qualitativi dalle associazioni medesime richiesti agli iscritti.

2) Le professioni disciplinate dal codice civile

Il codice civile, negli articoli da 2229 a 2238, disciplina la materia delle "professioni intellettuali". L'art. 2229, 1° comma dispone che la legge determina le professioni intellettuali per l'esercizio delle quali è necessaria l'iscrizione in appositi albi o elenchi.

L'art. 2231, 1° comma dispone che quando l'esercizio di un'attività professionale è condizionato all'iscrizione in un albo o elenco, la prestazione eseguita da chi non è iscritto non gli dà azione per il pagamento della retribuzione.

L'art. 2233, 1° comma dispone che il compenso, se non è convenuto dalle parti e non può essere determinato secondo le tariffe o gli usi, è determinato dal giudice.

L'art. 2233, 2° comma dispone che "In ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera e al decoro della professione".

La Cassazione ha precisato che l'art. 2233 pone una garanzia di carattere preferenziale tra i vari criteri di determinazione del compenso, attribuendo in primo luogo rilevanza alla convenzione intervenuta tra le parti e poi, solo in mancanza di quest'ultima e, in ordine successivo, alle tariffe e agli usi e, infine, alla determinazione del giudice (Cass. 5 ottobre 2009 n. 21235).

3) Il compenso dell'amministratore nel codice civile: normativa condominiale e in materia di mandato

La normativa condominiale non detta criteri in ordine alla determinazione del compenso e del suo contenuto, mentre stabilisce le competenze dell'assemblea al riguardo e descrive in diverse norme quali sono le attribuzioni, i poteri, i doveri dell'amministratore ossia identifica l'attività per la quale il compenso viene corrisposto.

In particolare, si ricordano le seguenti disposizioni.

L'assemblea provvede alla conferma dell'amministratore ed all'eventuale sua retribuzione (art. 1135, 1° comma n. 1).

L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta. (art. 1129, 14° comma).

Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi (art. 1129, 8° comma). L'art. 1129, 15° comma c.c. precisa che, per quanto non disciplinato dallo stesso articolo, al rapporto dell'amministratore con il Condominio si applica la disciplina del contratto di mandato. La normativa in materia di mandato specifica che lo stesso si presume oneroso e rimette all'autonomia contrattuale delle parti la determinazione del compenso, prevedendo in via alternativa diversi mezzi. Il codice civile stabilisce che il mandato si presume oneroso e la misura del compenso, se non è stabilita dalle parti è determinata in base alle tariffe professionali o agli usi; in mancanza è determinata dal giudice (art. 1709 cod.civ.).

4) Il codice deontologico e di condotta ANACI

Il "Codice deontologico e di condotta professionale" approvato dal Congresso Straordinario ANACI tenutosi a Verona il 17 dicembre 2016, in vigore dal 1° gennaio 2017, espressamente richiama ("Considerato che") sia la legge 4/2013, sia il D.Lgs. 206/2005 "Codice del Consumo" precisando che per "Amministratore" si intende il soggetto professionista che fornisce servizi di amministrazione condominiale ed immobiliare che aderisce al codice stesso, mentre per "Consumatore" o "utente" si intende qualsiasi soggetto che acquisti un servizio per uso o consumo privato e comunque per scopi estranei al suo mestiere, attività o professione, ivi compreso il "condominio".

Per quanto riguarda il compenso dell'amministratore associato, l'art. 3 (Art. 3- Identificazione e informazioni) prevede che "Fin dai primi contatti con gli utenti, gli Associati devono identificare sé stessi e informare in ordine all'adesione all'Associazione. Essi, inoltre, devono fornire le seguenti informazioni: - le principali caratteristiche del servizio offerto, - il compenso per lo svolgimento del proprio incarico, - le spese rimborsabili, se ve ne sono, - i termini di pagamento del compenso.

Le informazioni devono essere fornite agli utenti in modo chiaro e comprensibile, tenendo conto dei principi di buona fede e correttezza, affinché gli stessi possano conoscere esattamente i contenuti del contratto."

L'art. 19 prevede che "Chiunque ne abbia interesse può denunciare la violazione del presente codice al Responsabile del Codice mediante comunicazione a mezzo raccomandata o strumenti equipollenti, alla Sede Nazionale dell'Associazione in via Cola di Rienzo, 212 Roma".

5) L'abolizione delle tariffe professionali

Con il D.L 4 luglio 2006 n. 223 c.d. "Decreto Bersani", convertito in legge 4 agosto 2006 n. 248, sono state introdotte misure di liberalizzazione nel settore delle professioni e si è proceduto alla eliminazione delle tariffe minime obbligatorie per i professionisti.

La disposizione è stata ribadita per le professioni regolamentate nel sistema ordinistico; il Decreto Legge 24 gennaio 2012 n. 1 "Disposizioni sulle professioni regolamentate" convertito in legge 24 marzo 2012 n. 27, ha infatti abrogato le tariffe delle professioni regolamentate nel sistema ordinistico; ed ha stabilito che nel caso di liquidazione da parte di un organo giurisdizionale il compenso sia determinato in base a "parametri" stabiliti con decreto del Ministero vigilante.

La Cassazione (sentenze 14 febbraio 2013 n. 3715, 17 aprile 2013 n. 9358, 24 aprile 2013 n. 10042) ha affermato che l'abrogazione della obbligatorietà delle tariffe riguarda la generalità delle professioni.

Il Consiglio di Stato con sentenza 22 gennaio 2015 n. 238, in esito a vertenza avente ad oggetto una sanzione irrogata dall'Autorità Garante della Concorrenza e del Mercato nei confronti del Consiglio Nazionale dei Geologi, ha rigettato l'appello del Consiglio dell'Ordine e ha affermato i seguenti principi: le regole deontologiche secondo cui il compenso deve essere commisurato, oltre che alla qualità e all'importanza della prestazione del servizio, anche al decoro professionale, sono restrittive della concorrenza e non sono necessarie al perseguimento di legittimi obiettivi collegati alla tutela del consumatore; le regole deontologiche che impongano di praticare compensi commisurati al decoro della professione non trovano copertura nell'art. 2233, 2° comma c.c. che è norma che disciplina esclusivamente i rapporti con il cliente nell'ambito del singolo rapporto contrattuale, e che non attribuisce alcun potere di vigilanza agli Ordini in merito alle scelte contrattuali dei propri iscritti.

6) Le clausole vessatorie: il codice civile e il "Codice del Consumo"

Le *clausole vessatorie* non hanno effetto se non sono specificamente approvate per iscritto da parte del contraente a carico del quale sono poste (art. 1341, 2° comma codice civile).

Si tratta delle clausole che stabiliscono a favore di colui che le ha predisposte: - limitazioni di responsabilità,- facoltà di recedere dal contratto o di sospenderne l'esecuzione - ovvero sanciscono a carico dell'altro contraente: decadenze, limitazioni alla facoltà di opporre eccezioni, restrizioni alla libertà contrattuale nei rapporti con i terzi - tacita proroga o rinnovazione del contratto - clausole compromissorie - deroghe alla competenza dell'autorità giudiziaria.

Perché queste clausole siano valide ed abbiano effetto occorre una loro sottoscrizione autonoma e distinta rispetto a quella apposta in calce al testo completo del contratto; possono essere approvate anche più clausole purchè siano specificamente e chiaramente identificate con i numeri e le lettere. La materia delle clausole vessatorie è stata oggetto di diversi provvedimenti legislativi che hanno integrato/modificato le disposizioni del codice civile. La materia della clausole vessatorie trova attuale disciplina sia nell'articolo 1341, 2° comma codice civile sopra visto, sia nell'art. 1469 bis introdotto nel codice civile dal Decreto Legislativo 6 settembre 2005 n. 206 "Codice del Consumo".

L'art. 1469 bis prevede che le disposizioni del codice civile in materia di contratti in generale si applicano ai contratti del consumatore ove non derogate dal codice del consumo o da altre disposizioni più favorevoli al consumatore.

Il "Codice del consumo" prevede che "Nel contratto concluso tra il consumatore ed il professionista si considerano vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto" (art. 33, 1° comma).

Lo stesso codice del consumo: - elenca le clausole che, in aggiunta a quelle già specificate nel codice civile, si presumono vessatorie fino a prova contraria (art. 33, 2° comma codice del consumo), - indica i criteri di accertamento della vessatorietà, che viene esclusa quando la clausola o i suoi elementi sono stati oggetto di trattativa individuale (art. 34), - specifica i criteri della loro interpretazione (art.35), - statuisce la loro nullità, ed elenca altresì le clausole comunque nulle benchè siano state oggetto di trattativa (art. 36 "Nullità di protezione").

La Cassazione con una prima sentenza n. 10086 del 24 luglio 2001, e con successiva altra sentenza n. 4562 del 12 gennaio 2005, ha confermato che il Condominio può invocare la normativa in

materia di contratti del consumatore perchè l'Amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini i quali devono essere considerati consumatori in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale.

7) Il contenuto del compenso, prestazioni comprese nell'importo globale deliberato dall'assemblea e prestazioni escluse

Con giurisprudenza costante la Cassazione ha stabilito che il compenso dell'attività dell'amministratore connessa ed indispensabile all'espletamento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, deve ritenersi compreso nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale, senza necessità di separata liquidazione. In mancanza di delibera assembleare che stabilisca un compenso straordinario per lavori specifici non si può riconoscere tale diritto in quanto, quando è stabilito dall'assemblea un compenso forfetario a favore dell'amministratore, non opera la presunzione di onerosità del mandato che viene superata dal riconoscimento espresso di una determinata retribuzione da parte del condominio. (Cass. sent. 28 aprile 2010 n. 10204).

Si intende dunque che le prestazioni rese dall'amministratore fanno tutte parte di un complesso unitario rappresentato dall'oggetto dell'incarico ricevuto, e non è possibile procedere al loro frazionamento; mentre la richiesta di un compenso aggiuntivo potrebbe configurare l'ipotesi di esercizio di una ingiustificata attività extra mandato, ossia eccedente i limiti del mandato stesso.

Ed ancora la Cassazione ha statuito che in assenza di una deliberazione dell'assemblea l'amministratore non può pretendere il rimborso delle spese da esso sostenute, in quanto il principio posto dall'art. 1720 c.c. (in base al quale il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario) deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo cui il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea. (Cassazione 27 gennaio 2012 n. 1224).

L'obbligo di specificazione analitica del compenso posto a carico dell'amministratore dalla Riforma (art. 1129, 14° comma) risulta coerente con le finalità perseguite dal legislatore: finalità che si possono individuare, tra le altre, nell'esigenza di garantire la massima chiarezza e trasparenza nei rapporti tra amministratore e condomini, anche a garanzia degli interessi tutelati dal Codice del Consumo.

Si deve altresì evidenziare la natura “contrattuale” dell’incarico dell’amministratore, sostanzialmente introdotta e/o confermata (secondo le diverse linee di pensiero) dalla Riforma.

Dunque va tenuto conto di quanto segue:

- a) L’amministratore esercita una professione non ordinistica, disciplinata dalla Legge 4/2013 che nulle dispone in materia di compenso. L’abolizione delle tariffe obbligatorie riguarda tutte le professioni, non solo quelle ordinistiche.
- b) In materia di compenso la normativa condominiale non contiene prescrizioni relative alla determinazione dello stesso ed al suo contenuto: si limita a prescrivere, oltre alla competenza dell’assemblea al riguardo, gli obblighi di comunicazione di cui all’art. 1129, 14° comma e le limitazioni di cui all’art. 1129, 8° comma.
- c) L’attività dell’amministratore, per la quale il compenso è richiesto, viene invece descritta dalla normativa condominiale, che specifica in diverse norme le attribuzioni e i poteri/doveri dell’amministratore stesso.
- d) L’incarico dell’amministratore è disciplinato, per quanto non previsto dalla normativa condominiale, dalle norme che disciplinano il contratto di mandato, contratto nel quale la misura del compenso se non è stabilita dalle parti è determinata in base alle tariffe professionali o gli usi; in mancanza, è determinata dal giudice (art. 1709 c.c.); in ogni caso, in base ai principii generali in materia di professioni intellettuali, la misura del compenso deve essere adeguata all’importanza dell’opera e al decoro della professione (art. 2233, 2° comma c.c.).
- e) L’onnicomprendività, stabilita dalla Cassazione, del compenso deliberato al momento del conferimento dell’incarico non esclude la possibilità di libere di emolumenti ulteriori.

Si può dunque concludere che l’amministratore debba redigere una indicazione analitica di tutte le componenti delle competenze richieste, indicando separatamente e dettagliatamente le prestazioni non comprese nella determinazione globale: ciò allo scopo di garantire ai condomini di conoscere esattamente, sin dal conferimento dell’incarico, quale sarà l’importo totale del costo del mandato. Si dovranno pertanto escludere riferimenti a criteri variabili, non predeterminati, che possano alterare in maniera imprevedibile ed incontrollabile l’importo globale del compenso deliberato. Volendo considerare l’ipotesi di compensi relativi ad eventuali lavori straordinari, sarà pertanto opportuno fissare criteri oggettivi e predeterminati sulla base dei quali sarà calcolata, in relazione al

valore delle opere, l’integrazione del compenso. Potranno dunque essere indicate percentuali fisse in relazione a scaglioni differenziati e crescenti, avendo cura di precisare che i valori percentuali non si sommeranno tra di loro.

Appare opportuno precisare, seppure ad *abundantiam*, che il “compenso” per l’attività svolta/da svolgere è concetto diverso dalle “spese” che l’amministratore si trova a dover anticipare per l’esercizio del suo incarico.

Si ricorda a tale proposito l’art. 1720 c.c. a norma del quale il mandante deve rimborsare al mandatarario le anticipazioni fatte, oltre a pagargli il compenso che gli spetta.

Dunque dall’indicazione analitica delle prestazioni comprese nel “compenso” onnicomprensivo saranno escluse le singole spese anticipate per lo svolgimento dell’incarico (es. spese borsuali, postali...); tali anticipazioni, adeguatamente documentate, saranno rimborsate dal condominio all’amministratore in aggiunta al pagamento del suo compenso.

8) Casi specifici

Il compenso dopo la cessazione dell’incarico: passaggio delle consegne e attività urgenti (“prorogatio”)

Secondo la Riforma, “alla cessazione dell’incarico” l’amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio ed ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni “senza diritto ad ulteriori compensi” (art. 1129, 8° comma).

In primo luogo si ricorda che, sulla base dell’attuale normativa, la cessazione dall’incarico si verifica nei seguenti casi: a) scadenza del secondo anno di mandato e mancata nomina da parte dell’assemblea, b) revoca da parte dell’assemblea o dell’Autorità Giudiziaria, c) rinuncia all’incarico per dimissioni, d) perdita dei requisiti “moralì” di cui all’art. 71 bis disp.att.c.c., e) revoca da parte dell’assemblea per carenza dei requisiti di formazione/aggiornamento obbligatori ai sensi del D.M. 140/2014.

Si evidenzia altresì che, secondo interpretazione che al momento pare condivisibile, la previsione normativa di limitare le attribuzioni dell’amministratore cessato dall’incarico alle sole attività urgenti, porta a ritenere non più applicabile il principio della *prorogatio*.

Tornando alla norma in esame, l’elemento qualificante della stessa appare essere l’aggettivo “ulteriori” che si riferisce al compenso inizialmente deliberato dall’assemblea; non risulta dunque vietata la previsione, al momento del conferimento dell’incarico, di un diverso specifico compenso

avente ad oggetto l'attività del "passaggio delle consegne" (attività per la quale costante giurisprudenza da tempo afferma non avere diritto, l'amministratore, ad alcun compenso).

Allo scopo di garantire trasparenza e certezza dell'importo che i condomini dovranno pagare, sarà necessario evitare riferimenti a criteri variabili (ad es. un compenso sulla base del numero di ore) e si dovrà invece indicare una somma precisa e predeterminata. Tale somma andrà prudenzialmente valutata dall'amministratore sulla base delle caratteristiche del condominio, volta per volta. Se l'attività connessa al "passaggio consegne" è, sia pure indicativamente e forfetariamente prevedibile e quantificabile, più difficile risulta prevedere, e conseguentemente quantificare, quali saranno le "attività urgenti" cui fa riferimento l'art. 1120, 8° comma e per quanto tempo esse dovranno venire svolte.

Analogamente a quanto detto per il passaggio delle consegne, si potrà prevedere al momento del conferimento dell'incarico e della delibera del compenso, una somma forfetariamente determinata a fronte del compimento delle attività urgenti (quali e quante esse saranno) previste dalla legge nel caso in cui l'assemblea non provvedesse tempestivamente alla nomina di nuovo amministratore che subentrasse, altrettanto tempestivamente, nell'incarico.

Qualora la situazione di stallo si protraesse a lungo, l'amministratore cessato potrà rivolgersi al Tribunale per chiedere la nomina di un Amministratore.

Revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza naturale dell'incarico

Secondo l'interpretazione data all'art. 1129, 10° comma, allo stato unanimemente condivisa anche dalla giurisprudenza di merito, l'incarico dell'amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato (in forza di proroga legale) di un altro anno, a meno che l'assemblea non decida, al termine del primo anno, di sostituirlo con altro soggetto.

Dunque, al diritto alla proroga legale in capo all'amministratore (che porta il suo mandato alla durata legale di un biennio) corrisponde il diritto dell'assemblea di nominare altro soggetto alla scadenza del primo anno del biennio stesso, senza fornire alcuna motivazione.

Senza poi dimenticare che l'assemblea ha il potere di revocare l'amministratore in qualsiasi momento prima della scadenza naturale del suo incarico, dunque anche prima della scadenza del primo anno del biennio di cui sopra, senza necessità di fornire motivazioni o giustificazioni di sorta, essendo sufficiente che sia raggiunto il quorum previsto dalla legge.

Quanto al compenso dell'amministratore, lo stesso

viene deliberato dall'assemblea in relazione ad un anno, durata base dell'incarico.

In materia di contratto di mandato l'art. 1723 c.c. dispone che il mandante può revocare il mandato; ma se era stata pattuita l'irrevocabilità, risponde dei danni, salvo che ricorra una giusta causa (art. 1723 c.c.) La revoca del mandato oneroso conferito per un tempo determinato o per un determinato affare obbliga il mandante a risarcire i danni se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa (art. 1725, 1° comma c.c.).

Ci si domanda se sia lecita e/o se sia vessatoria la pattuizione per la quale l'amministratore, in caso di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza naturale dell'incarico (primo anno e/o biennio) senza motivi che possano giustificare la revoca giudiziaria, abbia diritto a percepire il compenso integrale che sarebbe dovuto sino alla scadenza naturale dell'incarico, intendendosi per tale il biennio di cui sopra.

La disamina della questione rende opportuno il richiamo ad alcune fattispecie disciplinate dalla legge.

1) Clausole vessatorie

L'art. 33, n. 2 lettera f) Codice del Consumo presume vessatoria fino a prova contraria la clausola che impone al consumatore, in caso di inadempimento o ritardo nell'adempimento, il pagamento di una somma di denaro a titolo di risarcimento, clausola penale o altro titolo equivalente d'importo manifestamente eccessivo.

L'art. 34 Codice del Consumo esclude la vessatorietà quando la clausola o i suoi elementi sono stati oggetto di trattativa individuale.

2) Il recesso unilaterale

Il recesso è il diritto di sciogliere il contratto, indipendentemente da qualsiasi inadempimento, comunicandolo all'altra parte: esso è legale quando previsto e regolato espressamente dal codice civile ma può anche essere convenzionale, quando è pattuito dalle parti con apposita clausola e con la previsione della caparra penitenziale.

L'art. 1373 codice civile prevede che se a una parte è attribuita la facoltà di recedere dal contratto, tale facoltà può essere esercitata finché il contratto non abbia avuto un principio di esecuzione. Nei contratti a esecuzione continuata o periodica tale facoltà può essere esercitata anche successivamente, ma il recesso non ha effetto per le prestazioni già eseguite o in corso di esecuzione. Qualora sia stata stipulata la prestazione di un corrispettivo per il recesso, questo ha effetto quando la prestazione è eseguita; salvo in ogni caso il patto contrario.

1) *Clausola penale*

Con la clausola penale si stabilisce a priori quanto dovrà essere pagato per risarcimento del danno da parte di chi si sarà reso inadempiente.

Le parti possono prevedere espressamente la conservazione del diritto di richiedere anche il risarcimento di un maggior danno. Se il danno subito è di gran lunga inferiore alla somma pattuita come penale, è possibile chiedere al giudice che l'ammontare della penale sia equamente ridotto. Se la penale è prevista per l'inadempimento assoluto, chi pretende la penale non può chiedere la prestazione principale oggetto del contratto. Se invece la penale è prevista per il semplice ritardo, allora si può pretendere sia la penale sia la prestazione (articoli da 1382 a 1384 c.c.).

2) *La caparra penitenziale*

La caparra penitenziale è legata alla facoltà della parte di recedere dal contratto indipendentemente da qualsiasi inadempimento dell'altra.

L'art. 1386 codice civile stabilisce che se nel contratto è stipulato il diritto di recesso per una o per entrambe le parti, la caparra ha la sola funzione di corrispettivo del recesso. In questo caso, il recedente perde la caparra data o deve restituire il doppio di quella che ha ricevuta.

La caparra penitenziale costituisce il corrispettivo del diritto di recesso, convenzionalmente stabilito, nell'ipotesi in cui le parti abbiano inteso riservarsi il diritto di recedere dal contratto, con conseguente possibilità di sciogliere il contratto stesso per effetto della dichiarazione unilaterale recettizia del recedente e il solo obbligo del medesimo di soggiacere alla perdita della caparra data o di restituire il doppio di quella ricevuta senza che l'altra parte possa pretendere altro.

3) *La multa penitenziale*

Simile alla caparra penitenziale è la multa penitenziale: anch'essa è una somma che rappresenta il corrispettivo per il diritto di recesso, ma non viene consegnata all'atto della stipulazione del contratto, bensì in seguito al recesso, che diverrà efficace solo quando la somma verrà effettivamente versata.

Esaminate le fattispecie appena viste, si ritiene di poter concludere che nessuna di esse sia applicabile al rapporto amministratore/condominio, rapporto disciplinato in primo luogo dalla normativa condominiale e poi dalla normativa in materia di mandato, per quanto non disposto dalla prima.

Ora, la normativa condominiale attribuisce all'assemblea il diritto di revocare in ogni tempo l'amministratore anche in assenza di motivi che ne giustificerebbero la revoca giudiziaria e/o comunque di gravi motivi, senza il dovere di

corrispondere alcuna somma, diversa da quella del compenso deliberato per la durata annuale dell'incarico, né a titolo di compenso né a titolo di penale né a titolo di risarcimento del danno.

Non si è dunque in presenza di un "recesso" o di un "inadempimento".

Pur volendo invocare l'autonomia contrattuale nella determinazione del compenso sottoposto all'approvazione dell'assemblea, la clausola avente ad oggetto il diritto dell'amministratore a percepire l'importo corrispondente all'intero compenso del biennio appare affetta da elementi di invalidità: - per indeterminatezza dell'oggetto (non è dato sapere quale sarà l'importo dovuto, anche se la base di calcolo è nota, e dunque si potrebbe ritenere facilmente determinabile - art. 1346 c.c.) - per vessatorietà ai sensi degli artt. 33 e 34 Codice Consumo in quanto comporta una penale non soggetta a trattativa individuale (in questo caso, la delibera assembleare assunta a maggioranza non configurerebbe la fattispecie di una "trattativa individuale").

L'autonomia contrattuale delle parti consente loro di accordarsi come meglio credono e in via transattiva il Condominio può essere disposto a riconoscere all'amministratore revocato una sorta di indennizzo: ciò non è però sufficiente, con tutta evidenza, ad affermare l'esistenza giuridica di un diritto al riguardo.

Alle conclusioni di cui sopra si giunge anche sulla base delle opinioni di autorevole dottrina nonché delle indicazioni fornite dalla Cassazione nel contenuto della sentenza a Sezioni Unite n.20957/2004, che di seguito si riassumono.

Secondo Antonio Scarpa all'amministratore anticipatamente revocato non spetta il pagamento dell'integrale compenso stabilito per la normale durata annuale dell'incarico, ma la minor somma da liquidare in proporzione al tempo di effettiva esecuzione del mandato.

L'amministratore revocato dall'assemblea potrà, inoltre, conseguire il soddisfacimento dei crediti che gli sono attribuiti dagli artt. 1719 e 1720 c.c. L'amministratore potrà eventualmente in sede di cognizione ordinaria, alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento dell'anticipata estinzione del rapporto di revoca (art. 1725, comma 1 c.c.).

Secondo Roberto Triola pur non potendosi escludere in mancanza di un'espressa deroga l'applicazione dell'art. 1725 c.c. in tema di mandato, l'indennizzo spettante all'amministratore è limitato al corrispettivo che era stato pattuito per l'opera da lui prestata.

Secondo Alberto Celeste non è da ritenersi applicabile l'art. 1725, 1° comma all'amministratore revocato dall'assemblea anticipatamente rispetto

alla scadenza naturale dell'incarico, in assenza di giusta causa.

La sentenza della Cassazione a Sezioni Unite 29 ottobre 2004 n. 20957 ha statuito in materia di diritto processuale (proponibilità del ricorso per cassazione avverso il provvedimento che decide sul reclamo avverso la revoca o il rigetto dell'istanza di revoca di amministratore) ma, all'interno della motivazione, la sentenza tratta incidentalmente anche la questione della revoca anticipata dell'amministratore in assenza di giusta causa ed espone le seguenti considerazioni, che sono da considerarsi ancora valide anche dopo la Riforma in vigore dal 2013.

A conferma della natura di mandato e, conseguentemente, del carattere fiduciario dell'incarico, l'art. 1129, comma 2 c.c., pur fissando in un anno la durata dell'incarico, consente la revoca in ogni tempo dell'amministratore da parte dell'assemblea: si deve pertanto escludere un diritto dell'amministratore alla irrevocabilità dell'incarico.

Trattandosi, però, di mandato che si presume oneroso, se la revoca interviene prima della scadenza dell'incarico, l'amministratore avrà diritto alla tutela risarcitoria, esclusa solo in presenza di una giusta causa a fondamento della revoca (art. 1725, comma 1 c.c.); dovendosi ritenere che le tre ipotesi di revoca giudiziale previste dall'art. 1129, comma 3 c.c. configurino altrettante ipotesi di giusta causa per la risoluzione anticipata del rapporto.

Spetterà, ovviamente, all'amministratore revocato anche il soddisfacimento dei crediti, eventualmente insoddisfatti, cui ha diritto ai sensi degli artt. 1719 e 1720 c.c.

La Cassazione afferma dunque la possibilità per l'Amministratore di chiedere il risarcimento dei danni derivanti non tanto dalla violazione del suo diritto, inesistente, alla irrevocabilità del suo incarico e/o al mantenimento dell'incarico per la durata biennale prevista dalla legge, bensì dai pregiudizi economici derivanti dalla revoca anticipata: pregiudizi che sono rigorosamente da dimostrare secondo quanto prevedono gli articoli 1223 e 2697, 1° comma codice civile che così dispongono.

Art. 1223 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.

Art. 2697, 1° comma Chi vuol far valere un diritto in giudizio deve provare i fatti che ne costituiscono il fondamento.

Esternalizzazione

Volendo ricorrere alla "esternalizzazione" di servizi compresi nell'esercizio del proprio incarico stipu-

lando apposito contratto (outsourcing) con altro soggetto, l'amministratore dovrà ricordare e tenere conto di quanto segue:

- La sostituzione del mandatario deve essere autorizzata dal mandante
- L'amministratore che nell'esecuzione della sua attività di mandato sostituisca altri a sé stesso senza esservi autorizzato da apposita delibera assembleare, e senza che ciò sia necessitato dalla natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto.
- L'art. 33, n. 2 lettera s) del Codice del Consumo prevede la vessatorietà della clausola che consente al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo.

L'amministratore dovrà:

a) nei rapporti con il Condominio

- Specificare analiticamente le attività che saranno oggetto di esternalizzazione ottenendo la relativa delibera assembleare di autorizzazione
- Specificare analiticamente nel proprio compenso i costi delle attività oggetto di esternalizzazione, con relativa delibera assembleare di approvazione
- Garantire il rispetto della previsione di cui all'art. 33 Codice del Consumo

b) nei rapporti con il soggetto esterno incaricato

- Definire correttamente l'oggetto dell'incarico e delle prestazioni, e il compenso
- Definire le garanzie e le responsabilità, tenendo conto che, sotto l'aspetto civilistico contrattuale, l'outsourcer risponderà sulla base delle garanzie offerte dalla legge per il contratto che sarà scelto allo scopo (ad es. contratto di appalto, contratto d'opera, o cessione di ramo d'azienda). Ferme restando le responsabilità, ad es. fiscali-tributarie e/o penali, che incombono in ogni caso in capo al Condominio e/o all'Amministratore.

CONCLUSIONI

a) L'amministratore esercita una professione non ordinistica, disciplinata dalla Legge 4/2013 che nulla dispone in materia di compenso. L'abolizione delle tariffe obbligatorie riguarda tutte le professioni, non solo quelle ordinistiche.

b) In materia di compenso la normativa condominiale, che pure specifica in diverse norme le attribuzioni e i poteri/doveri dell'amministratore ossia l'attività per la quale il compenso è richiesto, non contiene prescrizioni relative alla determinazione dello stesso ed al suo contenuto: si limita a prescrivere, oltre alla competenza dell'assemblea che

il compenso stesso delibera (art. 1135, 1° comma n. 1), gli obblighi di comunicazione di cui all'art. 1129, 14° comma e le limitazioni di cui all'art. 1129, 8° comma.

c) L'incarico dell'amministratore è disciplinato, per quanto non disciplinato dal presente articolo, dalle norme sul contratto di mandato, contratto nel quale la misura del compenso, se non è stabilita dalle parti è determinata in base alle tariffe professionali o gli usi; in mancanza, è determinata dal giudice (art. 1709 c.c.).

In base ai principi generali in materia di professioni intellettuali, in ogni caso la misura del compenso deve essere adeguata all'importanza dell'opera e al decoro della professione (art. 2233, 2° comma c.c.).

d) La "professionalità" attribuita all'attività dell'amministratore comporta a carico dell'amministratore stesso il dovere di adempiere alle proprie obbligazioni con diligenza valutata con riguardo alla natura dell'attività esercitata non essendo sufficiente la diligenza del buon padre di famiglia (art. 1176 c.c.).

e) Il "Codice deontologico e di condotta professionale" approvato dal Congresso Straordinario ANACI tenutosi a Verona il 17 dicembre 2016, in vigore dal 1° gennaio 2017, per quanto riguarda il compenso dell'amministratore associato, dispone (art. 3) che fin dai primi contatti con gli utenti, gli Associati devono fornire le seguenti informazioni: - le principali caratteristiche del servizio offerto, - il compenso per lo svolgimento del proprio incarico, - le spese rimborsabili, se ve ne sono, - i termini di pagamento del compenso.

f) Sono considerate vessatorie le clausole che, malgrado la buona fede, determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto (art. 33 Codice del Consumo). Non sono vessatorie le clausole o gli elementi di clausola che siano stati oggetto di trattativa individuale (art. 34 Codice del Consumo).

g) L'onnicomprensività (stabilita dalla Cassazione con giurisprudenza unanime sino all'entrata in vigore della Riforma) del compenso deliberato al momento del conferimento dell'incarico non esclude la possibilità di deliberare di emolumenti ulteriori.

h) Dall'assenza di normativa condominiale specifica in materia di determinazione del compenso, e dunque, di conseguenza, dall'inutilità del consenso unanime di tutti i condomini, consenso che sarebbe invece richiesto in presenza di deroga a norma derogabile, deriva la validità, vincolante anche per gli assenti e i dissenzienti che non la impugnino, della delibera assembleare di approvazione del

compenso richiesto dall'amministratore al quale è stato conferito l'incarico.

Si può dunque concludere che:

L'amministratore deve redigere una indicazione analitica di tutte le componenti delle competenze richieste, indicando separatamente e dettagliatamente le prestazioni non comprese nella determinazione globale, evitando riferimenti a criteri variabili, non predeterminati, che possano alterare in maniera imprevedibile ed incontrollabile l'importo globale del compenso deliberato.

Volendo considerare l'ipotesi di compensi relativi ad eventuali lavori straordinari, sarà pertanto opportuno fissare criteri oggettivi e predeterminati sulla base dei quali sarà calcolata, in relazione al valore delle opere, l'integrazione del compenso. Potranno dunque essere indicate percentuali fisse in relazione a scaglioni differenziati e crescenti, avendo cura di precisare che i valori percentuali non si sommeranno tra di loro.

Potrà essere previsto uno specifico compenso avente ad oggetto l'attività del passaggio delle consegne anche in questo caso evitando riferimenti a criteri variabili (ad es. un compenso sulla base del numero di ore) e indicando invece una somma precisa e predeterminata, che l'amministratore prudenzialmente valuterà sulla base delle caratteristiche del condominio, volta per volta.

Si potrà anche prevedere una somma forfetariamente determinata a fronte del compimento delle attività urgenti (quali e quante esse saranno) previste dalla legge nel caso in cui l'assemblea non provvedesse tempestivamente alla nomina di nuovo amministratore che subentrasse, altrettanto tempestivamente, nell'incarico.

Volendo ricorrere alla esternalizzazione di servizi compresi nell'esercizio del proprio incarico, l'amministratore dovrà:

- Specificare analiticamente le attività che saranno oggetto di esternalizzazione ottenendo la relativa delibera assembleare di autorizzazione.

- Specificare analiticamente i costi delle attività oggetto di esternalizzazione, con relativa delibera assembleare di approvazione.

- Garantire che non risulti diminuita la tutela dei diritti dei condomini nel rispetto dell'art. 33, comma 2 lettera s) del Codice del Consumo (che prevede la vessatorietà della clausola che consente al professionista di sostituire a sé un terzo nei rapporti derivanti dal contratto, anche nel caso di preventivo consenso del consumatore, qualora risulti diminuita la tutela dei diritti di quest'ultimo).

Elenco oneri accessori e criteri di formazione del compenso

Analisi e considerazioni giuridiche - 23 gennaio 2017

VOCI DI COMPENSO ORDINARIO

- Rappresentanza legale del condominio;
- Rappresentanza fiscale presso gli Enti competenti (Agenzia delle Entrate), Condomini e Fornitori del Condominio;
- Convocazione dell'assemblea annuale ordinaria a mezzo raccomandata A/R o mezzo equivalente (fax o P.E.C.) e presenza alla stessa; trasmissione del verbale a tutti i Condomini, con esclusione di quanto indicato alla voce "Rimborsi Spese";
- Esecuzioni delle delibere assembleari in materia ordinaria;
- Gestione contabile e amministrativa, attraverso software gestionali validati e certificati
- Predisposizione ed invio annuale della seguente documentazione:

- a) nota sintetica esplicativa (relazione) della gestione;
- b) rendiconto condominiale (con indicazione delle entrate ed uscite, dei crediti e debiti, della situazione patrimoniale); consuntivo delle voci di spesa relative all'annualità gestionale con allegato il relativo stato di ripartizione;
- c) preventivo ordinario con il relativo stato di ripartizione;
- d) trasmissione degli stessi a tutti i Condomini con quantificazione a parte delle spese di invio in relazione alla metodologia utilizzata;

- Disciplina d'uso delle cose comuni e della prestazione dei servizi;
- Vigilanza sull'osservanza del Regolamento condominiale;
- Riscossione delle quote ordinarie di condominio ed erogazione delle spese relative alla manutenzione ordinaria delle parti comuni degli edifici e per l'esercizio dei servizi comuni;
- Emissione ed invio a tutti i Condomini dei bollettini relativi alle spese di gestione ordinaria;

- Gestione del conto corrente obbligatorio, bancario o postale, intestato al condominio, con gestione unicamente attraverso tale conto corrente di corrispondenza;
- Cura dei rapporti con i fornitori del Condominio per le prestazioni ordinarie compresa la corrispondenza epistolare con i fornitori per solleciti di prestazioni d'opera e/o per la richiesta di preventivi di spesa;
- Accesso al condominio ed agli spazi comuni laddove se ne presenti la necessità;
- Presentazione ai Condomini, all'atto della nomina, di una polizza individuale e R.C. per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato, con indicazione dei relativi oneri economici;
- Acquisizione dei dati gestionali da precedente Amministratore ed impostazione nel software gestionale di studio della situazione condominiale, comprese eventuale anagrafe, millesimi e quat'altro oggetto di passaggio consegne;
- Sopralluogo iniziale del condominio;
- Apertura o volturazione del Codice Fiscale del condominio;
- Apertura o volturazione del Conto corrente del condominio;
- Volturazione recapiti e gestione contratti di utenza comune;
- Consultazione di Tecnici e Legali, richiesta preventivi per la gestione ordinaria, ricerca fornitori, tenuta dei rapporti con le proprietà contigue;
- Stipula e/o aggiornamento polizze di assicurazione; predisposizione, ove non esistente, del R.A.C. (Registro di Anagrafe Condominiale) ai sensi dell'art. 1130 comma 1 n. 6 c.c. come modificato dalla L. 220/2012;
- tenuta e aggiornamento del R.A.C. in seguito ad informazioni comunicate direttamente dal Condomino;
- tenuta e aggiornamento del Registro nomina e revoca dell'Amministratore;

VOCI NON COMPRESSE NEL COMPENSO ORDINARIO:

1 Rimborsi spese:

- postali tramite servizi postale
- marche da bollo

secondo il consumo
secondo il consumo

2 Adempimenti fiscali:

- registrazione in contabilità delle ritenute d'acconto cod. 1019 - 1020 -

euro._____,00 + IVA cad

1040: compilazione e pagamento in via telematica del Mod. F24:

- certificazione delle ritenute d'acconto operate a ciascun fornitore soggetto;
- elaborazione, compilazione e trasmissione in via telematica del Mod. CU (Certificazione Unica) comprese le licenze per la trasmissione in via telematica;
- elaborazione, compilazione e trasmissione in via telematica del Mod. 770s, comprese le licenze per la trasmissione in via telematica;
- elaborazione, compilazione e trasmissione in via telematica del QUADRO AC;
- adempimenti fiscali relativi ai Dipendenti del Condominio: F24, Mod. 770 (sezione IV).

3 Prestazioni extra:

- convocazione e tenuta assemblee straordinarie;
- assemblee che dovessero andare deserte o che comunque non dovessero raggiungere i quorum costitutivi;
- convocazione e tenuta riunioni Consiglio di Condominio;
- convocazione e partecipazione riunioni di Commissioni ; speciali anche presso Uffici della Pubblica Amministrazione;
- invio estratto conto su richiesta del Condomino;
- sollecito tramite racc.ta ai Condomini morosi;
- messa in mora (ultimo avviso) ai Condomini morosi;
- predisposizione documenti e rapporti con il Legale all'uopo incaricato per il Decreto Ingiuntivo nei confronti del Condomino moroso;
- predisposizione documenti e rapporti con il Legale all'uopo incaricato per l'opposizione a decreto ingiuntivo;
- ricerche necessarie ai fini della tenuta del R.A.C. (Registro di Anagrafe Condominiale) nel caso in cui il Condomino non provveda a fornire le comunicazioni previste dall'art. 1130 comma 1 n. 6 c.c. come modificato dalla L. 220/2012;
- subentri nella proprietà e conseguente aggiornamento contabile;
- lavori straordinari (ricerca e contatti con Tecnici specializzati, ricerca e contatti con ditte concorrenti l'appalto e richiesta preventivi, trattative con definizione degli elementi essenziali del contratto e assegnazione dell'appalto alla presenza dei Condomini, redazione e stipula di specifico contratto di appalto e relativi allegati sia con la Ditta che con il Tecnico scelti dall'assemblea, richiesta e ripartizione rate straordinarie di acconto, registrazione rate straordinarie e pagamenti ai fornitori (gestione straordinaria) con bonifici del 50/65%, redazione consuntivo lavori e relativo stato di ripartizione;
- pratiche per recupero IRPEF sui lavori eseguiti;
- registrazione contratti relativi a lavori straordinari;
- valutazione del fabbricato ai fini assicurativi gestione pratiche assicurative;
- reperibilità nei giorni di Sabato e Festivi;
- postali a mano;
- invio tramite P.E.C.;
- fotocopie;
- fax;
- invio informative tramite SMS;
- supporti magnetici;
- diritti di archivio;

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA annuali

euro._____,00 + IVA annuali

euro._____,00 + IVA annuali

euro._____,00 + IVA annuali

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA cad

a carico degli interessati

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA annuali

euro._____,00 + IVA cad

- spese generali non analiticamente documentabili (cancelleria, telefoniche, ecc.);
- informativa Privacy;
- gestione Privacy in Condominii con videosorveglianza;
- assistenza ai sopralluoghi con Tecnici;

- assistenza ai sopralluoghi per pratiche analisi dei rischi - DVR - DUVRI;
- attivazione e gestione del sito internet del condominio, ad accesso individuale per i singoli Condomini, protetto da una password personale, che consenta a tutti gli aventi diritto di accedere ai seguenti contenuti:
 - 1 bacheca informativa contenente le informazioni generali e le comunicazioni dell'Amministratore al Condominio, contenente inoltre uno spazio disponibile per eventuali comunicazioni / segnalazioni da parte dei singoli Condomini;
 - 2 posizione contabile individuale dei Condomini nei confronti del Condominio con evidenza delle somme dovute (accessibile solo da ogni singolo utente) ed inserimento del quadro annuale dei versamenti previsti successivamente all'approvazione del bilancio preventivo con aggiornamento immediato (inteso entro le 72 ore nei giorni lavorativi) rispetto all'estratto conto bancario ricevuto dall'Amministratore;
 - 3 spazio documentale, nel quale verranno pubblicati, sempre protetti da password, i bilanci approvati, i preventivi richiesti e pervenuti, i contratti stipulati con i fornitori.
- revisione contabile di anni gestionali precedenti all'incarico a seguito di specifico mandato dell'assemblea;
- gestione dei Dipendenti del Condominio per tenuta libri paga, adempimenti previdenziali e assicurativi obbligatori, tenuta rapporti con il Dipendente;
- adempimento connessi alla gestione dei Lavoratori retribuiti tramite Voucher;
- redazione e stipula contratti di prestazione occasionale;
- partecipazione a mediazione civile: cad. incontro;

- partecipazione a negoziazione assistita: cad. incontro;

- partecipazione ad arbitrato: cad. incontro;

- partecipazione ad udienza;

- adempimenti connessi alla gestione di unità immobiliare condominiale:
 - 1 ricerca del Conduttore;
 - 2 redazione e registrazione del contratto di locazione;
 - 3 consegna dell'unità immobiliare e redazione del verbale;
 - 4 incasso e gestione del canone di locazione e degli oneri accessori e tenuta dei rapporti con il Conduttore;
 - 5 calcolo e liquidazione delle imposte gravanti sull'immobile comune;
 - 6 disdetta del Condominio o recesso del Conduttore dal contratto di locazione;
 - 7 riconsegna dell'unità immobiliare alla proprietà e redazione del relativo verbale;
 - 8 adempimenti contabili e fiscali conseguenti all'incasso dei canoni di locazione;
- adempimenti contabili e fiscali connessi alla gestione con-

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

a vacanza con un min

euro._____,00 + IVA

a vacanza con un min

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA cad

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

o a vacanza

euro._____,00 + IVA

euro._____,00 + IVA

trattuale di impianti (antenne, ripetitori, insegne pubblicitarie) installate su parti comuni dell'edificio condominiale:

- 1 redazione e registrazione del contratto di locazione;
 - 2 consegna dello spazio oggetto della locazione e redazione del verbale;
 - 3 incasso e gestione del canone di locazione e tenuta dei rapporti con il Conduttore;
 - 4 disdetta del Condominio o recesso del Conduttore dal contratto di locazione;
 - 5 riconsegna dello spazio oggetto della locazione alla proprietà e redazione del relativo verbale;
 - 6 adempimenti contabili e fiscali conseguenti all'incasso dei canoni di locazione;
- assistenza del personale di studio per l'estrazione di copia ex-art.1129 c.c. della documentazione condominiale;

- importo della vacanza;

Prestazioni a favore del Singolo Condomino:

- gestione del rapporto privato con il proprio Conduttore a seguito di mandato da parte del Condomino Proprietario interessato con costo a proprio carico;
- gestione anagrafica polizze dei singoli Condomini per problematiche legate alla coassicurazione;

Norme contrattuali eventuali

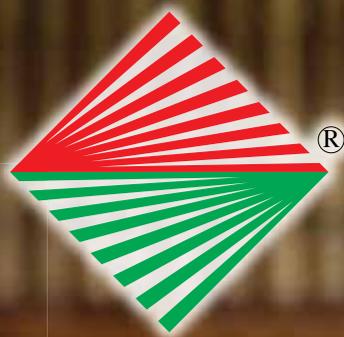
- in caso di dimissioni, mancata conferma o revoca per inadempienza ai sensi degli artt. 1129 - 1130 del Codice Civile, all'Amministratore spettano il rimborso delle spese sostenute e le competenze in proporzione al periodo che va dall'inizio dell'esercizio finanziario fino al giorno della nomina del nuovo Amministratore

costo pari al costo orario lordo di riferimento del personale con una maggiorazione del ___% oltre al costo fotocopia euro.____,00 + IVA oraire

euro.____,00 + IVA cad

euro.____,00 + IVA cad

forfettario



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



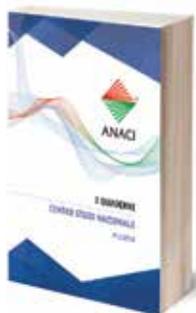
V001_2018_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

NOVITÀ

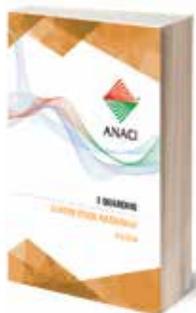


V001_2018_Casi e Questioni in tema di Condominio

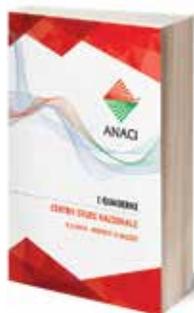
■ I Quaderni del CSN



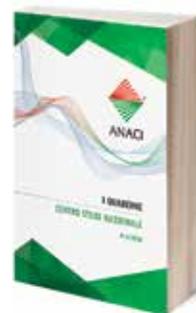
CSN001_2016_I Quaderni del CSN



CSN002_2016_I Quaderni del CSN



CSN003_2017_I Quaderni del CSN



CSN004_2017_I Quaderni del CSN

Impossibilità per le società cooperative di svolgere l'incarico di amministratore di condomino

Art. 71-bis comma III - Disposizioni di Attuazione del Cod. Civ.

15 gennaio 2018

OGGETTO

Interpretazione dell'articolo 71-bis comma III delle disposizioni di attuazione del codice civile, circa la possibilità per le società cooperative di svolgere l'incarico di amministratore di condominio.

La norma richiamata prevede quanto segue: (omissis)

Comma III: "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi".

(omissis)

CONCLUSIONI

Si ritiene che le società cooperative di cui al Libro V, Titolo VI del Codice Civile non possano assumere l'incarico di amministratore di condominio. Il contratto tra condominio e società cooperativa (così come la delibera assembleare di nomina), in violazione di una norma imperativa, deve intendersi nullo. Ne consegue che, non assumendo la società cooperativa la rappresentanza dei Condomini, tutti gli atti dalla stessa compiuti non producono direttamente effetti nei confronti del Condominio e, conseguentemente, restano a carico della società stessa.

MOTIVAZIONE

L'articolo 71-bis disp. att. cod. civ. è stato introdotto dalla Legge 11 dicembre 2012 n. 220, entrata in vigore il 18 giugno 2013.

Situazione in epoca antecedente la Legge 220/2012

Prima dell'entrata in vigore della Legge 220/2012 (così detta "Riforma del Condominio"), la Giurisprudenza, nel silenzio della Legge, si era espresa circa la possibilità per una società di svolgere l'incarico di amministratore di Condominio.

Già secondo la Corte di Cassazione Civile, Sezione II, del 24 dicembre 1994, n. 11155, doveva consi-

derarsi pienamente legittima la delibera condominiale che attribuisse la carica di amministratore ad una società di persone, non essendovi ostacoli normativi in tal senso e nulla impedendo che il mandato fiduciario possa essere conferito ad una pluralità di soggetti.

Secondo la Corte, si doveva escludere che la possibilità di inserimento di nuovi soci, nelle società di persone, si rivelasse incompatibile con il carattere personale del mandato conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini, dato che, come nel caso di nomina dell'amministratore unico, che è dotato della facoltà di delega dei suoi poteri ad un sostituto, l'"intuitus personae" risiede nella originaria scelta del mandatario e che l'ingresso di nuovi soci non riduce, ma semmai accresce, la garanzia per i condomini.

Si ricorda che le società di persone sono le seguenti: Società Semplice, Società in Nome Collettivo e Società in Accomandita Semplice.

A completamento di quanto sopra, era intervenuta la Corte di Cassazione Civile, Sezione II, del 23 gennaio 2007, n. 1406, secondo la quale l'incarico di amministratore del condominio può essere conferito, oltre che a una persona fisica, anche a una persona giuridica tenuto conto che questa non soffre di limitazioni di capacità, se non nei casi tassativamente previsti dalla legge, e che essa è in grado di offrire, quanto all'adempimento della relativa obbligazione ed all'imputazione della conseguente responsabilità, un grado di affidabilità pari a quello della persona fisica.

Le società di capitali sono le seguenti: Società a Responsabilità limitata, Società per Azioni, Società in Accomandita per Azioni.

Tra queste, però, vi sono anche le Società Cooperative a Responsabilità Limitata. Va tuttavia precisato che, in epoca antecedente alla Legge 220/2012, non si ha notizia di sentenze che si siano pronunciate espressamente a favore (o contro) la possibilità per le società cooperative di assumere l'incarico di amministratore di condominio.

Situazione successiva all'entrata in vigore della Legge 220/2012

Nel 2012, il Legislatore, con l'articolo 71-bis Disp. Att. Cod. Civ., detta i requisiti soggettivi che devono essere posseduti per poter svolgere l'incarico di amministratore di condominio.

Il legislatore, con il comma III sopra riportato, precisa che anche le società possono svolgere tale incarico e, a tal fine, identifica tali società con quelle di cui al titolo V del libro V del Codice Civile.

In un contesto giurisprudenziale ben delineato, il Legislatore decide quindi di intervenire nella materia.

Il Libro Quinto del Codice Civile tratta "Del lavoro", mentre il Titolo V dello stesso tratta "Delle società".

Il Capo I del Titolo V, disciplina le disposizioni generali (articoli da 2247 a 2250).

I Capi II, III e IV del medesimo Titolo V, disciplinano le società di persone prive di personalità giuridica, cioè la Società Semplice (articoli da 2251 a 2290), la Società in Nome Collettivo (articoli da 2291 a 2312) e la Società in Accomandita Semplice (articoli da 2313 a 2324).

I Capi V, VI e VII dello stesso Titolo disciplinano, invece, le società di capitali aventi personalità giuridica, e cioè la Società Per Azioni (articoli da 2325 a 2451), la Società in Accomandita Per Azioni (articoli da 2452 a 2461) e la Società a Responsabilità Limitata (articoli da 2462 a 2483). Le Società Cooperative sono invece disciplinate dal Titolo VI, Capo I del medesimo Libro V.

Le differenze sono sostanziali tra le società previste e disciplinate nei Titoli V e VI.

Le prime (società di persone e di capitali), ai sensi dell'articolo 2247 codice civile, hanno ad oggetto l'esercizio in comune di una attività economica allo scopo di dividerne gli utili. Lo scopo, pertanto, è il lucro.

Le società cooperative, invece, hanno la caratteristica dello scopo mutualistico.

Il Legislatore, pertanto, ha fatto una scelta ben precisa nell'escludere dalla possibilità di svolgere l'incarico di amministratore di condominio, le società diverse da quelle previste dal Titolo V citato. Già il dato letterale, porta quindi a ritenere che le società cooperative non possono essere nominate amministratore.

Carattere imperativo dell'Articolo 71-bis Disp. Att. Cod. Civ.

Per poter estendere tale facoltà a Società diverse da quelle contenute nel Titolo V, occorre capire la portata dell'articolo 71-bis Disp. Att. Cod. Civ. e, cioè, se lo stesso abbia carattere imperativo (e quindi non derogabile) o meno.

L'imperatività è contenuta nella stessa norma, al comma I, il quale, testualmente, esordisce ritenendo che "Possono svolgere l'incarico di ammini-

stratore di condominio coloro (omissis)". L'uso del verbo "potere" porta a ritenere che la norma non preveda la possibilità di deroga. Letta "al contrario", infatti, si legge che non possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro che non hanno i requisiti previsti dalla Legge.

Si sono già registrate pronunce giurisprudenziali secondo le quali la nomina dell'amministratore, in violazione della norma citata, è nulla (Tribunale di Padova, con Sentenza n. 818/2017 pubbl. il 24/03/2017, RG n. 2485/2016).

Si consideri anche il contesto normativo nel quale tale disposizione è stata inserita.

Il Legislatore nel 2012 ha modificato alcune professioni ordinistiche e, con la Legge 4/2013, ha disciplinato anche le professioni non ordinistiche. L'amministratore di condominio rientra tra queste seconde e, in questo contesto, il Legislatore ha, in aggiunta, previsto requisiti per l'accesso e la permanenza nella professione con il citato articolo 71-bis Disp. Att. Cod. Civ..

A sottolineare l'importanza che lo Stato ha attribuito a questa professione si osservino le seguenti Leggi:

- Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 convertito, con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 2014, n. 9, all'articolo 1 comma 9 con il quale è stato previsto che con Regolamento del Ministro della Giustizia, sono determinati i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi della formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71-bis, primo comma, lettera g), delle disposizioni per l'attuazione del Codice Civile, per come modificato dalla Legge 11 dicembre 2012, n. 220.

- Decreto Ministeriale 13 agosto 2014, n. 140 recante la determinazione dei criteri e delle modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione per gli amministratori condominiali.

- Legge 14 gennaio 2013 n. 4 recante disposizioni in materia di professioni non organizzate. Questa, tra le altre cose, considera pratica commerciale scorretta tra professionista e consumatore ai sensi del Decreto Legislativo 6 settembre 2005, n. 206, il mancato adempimento di quanto previsto nell'articolo 1 comma 3 della stessa Legge 4/2013.

- Articolo 1135 ultimo comma Codice Civile, secondo il quale "l'assemblea può autorizzare

l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato".

- Decreto Legge 20 febbraio 2017 n. 14 convertito dalla Legge 18 aprile 2017 n. 48, recante Disposizioni urgenti in materia di sicurezza delle città, all'articolo 7 comma 1-bis, prevede che al fine di conseguire una maggiore diffusione delle iniziative di sicurezza urbana nel territorio, nonché per ulteriori finalità di interesse pubblico, gli accordi e i patti di cui al comma 1 del medesimo articolo possono riguardare progetti proposti tra l'altro, da amministratori di condominii per la messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati, dotati di software di analisi video per il monitoraggio attivo con invio di allarmi automatici a centrali delle forze di polizia o di istituti di vigilanza privata convenzionati.

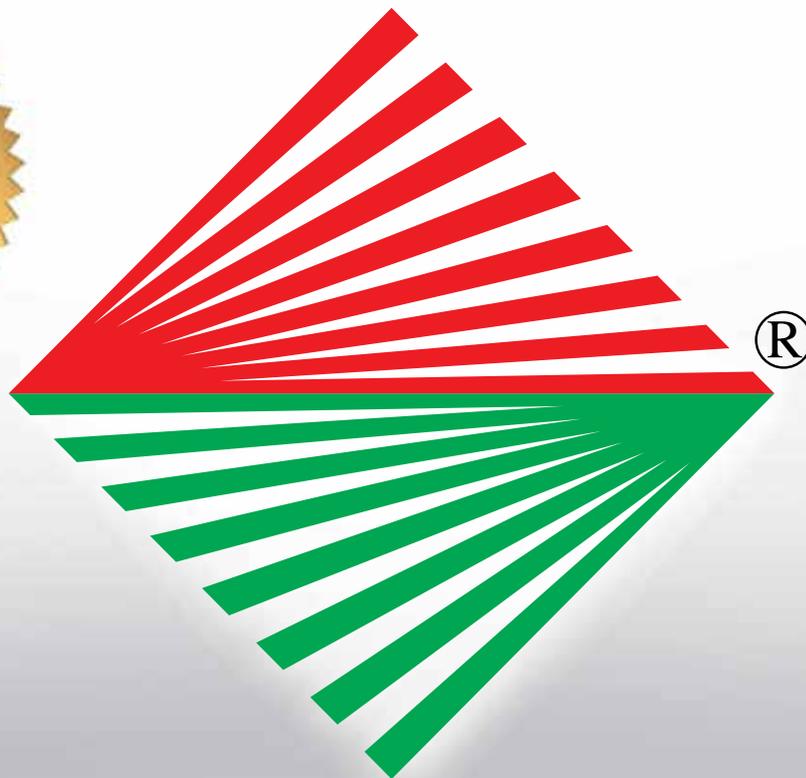
- Decreto Legge 17 ottobre 2016, n. 189 recante interventi urgenti in favore delle popolazioni colpite dagli eventi sismici del 2016, convertito dalla Legge 15 dicembre 2016, n. 229 il quale, all'articolo 31 prevede che gli amministratori assumono la qualifica di incaricato di pubblico servizio, ai sensi dell'articolo 358 del codice penale. Sulla scorta di quanto sopra, atteso il dato lette-

rale dell'articolo 71 bis Disp. Att. Cod. Civ, l'evoluzione giurisprudenziale e il contesto legislativo nel quale è collocata la professione di amministratore di condominio, si ritiene che i requisiti per poter svolgere l'incarico abbiano natura imperativa.

Ne consegue che il contratto tra il condominio e l'amministratore sprovvisto dei requisiti contenuti nell'articolo 71-bis Dis. Att. Cod. Civ. (così come la delibera assembleare di nomina) è nullo per contrarietà a norme imperative, ai sensi dell'articolo 1418 comma I Codice Civile.

La nullità può essere fatta valere da chiunque vi ha interesse (quindi anche da soggetto diverso da un condomino e dall'amministratore) e può essere rilevata d'ufficio dal giudice (Articolo 1421 Codice Civile). L'azione per far dichiarare la nullità non è soggetta a prescrizione (Articolo 1422 Codice Civile). Il contratto nullo non può essere in alcun modo convalidato (Articolo 1423 Codice Civile). Attesa la nullità, il soggetto (che, a questo punto, non essere definito amministratore) non ha assunto la rappresentanza del condominio e gli atti giuridici da lui compiuti (ad esempio stipulazione di contratti, messe in mora, interruzioni della prescrizione, decreti ingiuntivi, azioni giudiziarie, adempimenti fiscali ecc) non producono effetti nei confronti dei condomini.

Benchè la Giurisprudenza antecedente la Riforma del Condomino abbia previsto la possibilità per le società di svolgere l'incarico di amministratore, seppur mai pronunziandosi espressamente circa le società Cooperative, si ritiene che l'intervento Legislativo abbia messo un punto fermo sulla questione.



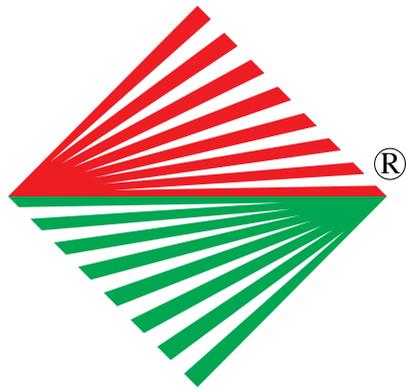
ANACI

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