periodico mensile - euro 4,00

anno XXIII - numero 220 - **gennaio** 2018

AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI

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

ANACI Day 2018 / 8° edizione p.35

Le novità della Legge di Bilancio 2018 sulle notificazioni a mezzo posta p.18

Le convocazioni assembleari secondo gli articoli 1130 e 1136 c.C. p.31

Conformità degli impianti p.52

La rilevanza delle norme antisismiche nel sequestro di sicurezza degli edifici p.8

Estratti del volume *"Gli approfondimenti del CSN"* (prima 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 potabilita' acqua ■ Controllo legionellosi

EUROCERT®
ORGANISMO DI CERTIFICAZIONE

Buona

OFFICIAL PARTNER

MULTI FATTURE

www.eurocert.it ■ commerciale@eurocert.it

Assistenza Clienti
848-391.991

AMMINISTRARE Immobili
Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

A.N.A.I.

anaci
associazione italiana amministratori di condomini e immobili

anno XXIII - numero **220**
gennaio 2018

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

Direttore editoriale - Franesco Burrelli
Direttore responsabile - Franesco Burrelli

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

Progettazione e Realizzazione grafica
fvconsulting srl Management&Consulting
info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22 Roma

Poste italiane spa
spedizione in abbonamento postale 70%
dcb Roma

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

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

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

fvconsulting srl Management&Consulting
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

Il periodico "AMMINISTRARE IMMOBILI"
è associato all'UNIONE STAMPA PERIODICA ITALIANA

L'EDITORIALE p.2

L'«invenzione» della sussidiarietà della revoca giudiziale dell'amministratore rispetto all'inerzia dell'assemblea p.6
di Antonio Scarpa

La rilevanza delle norme antisismiche nel sequestro di sicurezza degli edifici p.8
di Giulio Benedetti

Se undici anni e cinque giudizi non sono sufficienti p.11
di Cristoforo Moretti

Denuncia di danno temuto da una parte condominiale p.13
di Gian Vincenzo Tortorici

Tabelle dei contributi dovuti all'INPS per la gestione separata anno 2018 p.16
di Vincenzo Di Domenico

Le novità della Legge di Bilancio 2018 sulle notificazioni a mezzo posta p.18
di Maurizio Villani

Autotutela nel diritto tributario p.26
di Iolanda Pansardi

Le convocazioni assembleari secondo gli articoli 1130 e 1136 c.C. p.31
di Franco Folli

ANACI Day 2018 / 8° edizione p.35
di Leonardo Caruso

Una nuova frontiera per le attività manutentive p.42
di Oliviero Tronconi

RASSEGNA STAMPA p.46

ABITARE BIOTECH **Energia - Manomettere le valvole è reato** p.50
di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA **Conformità degli impianti** p.52
di Centro Studi Nazionale ANACI

FLASHLAVORO p.56
di Vincenzo Di Domenico

BIBLIOTECA CONDOMINIALE **La storia in miniatura** p.58
di Francesco Burrelli

INVENZIONI CULTURA E STORIA **La Fibra Ottica** p.60
di Francesco Burrelli

di Andrea Finizio

Il prezzo da pagare

Il prezzo che ha voluto pagare ANACI per la sua credibilità, per il valore e qualità della FORMAZIONE, seria e documentata di ogni iscritto, deve assurgere a costo di investimento per il futuro del Sodalizio, nonché per le future generazioni di amministratori che vorranno esibire con orgoglio l'appartenenza e il marchio ANACI.

Si è concluso il primo periodo formativo così come introdotto e disciplinato dal nuovo Statuto e dal nuovo Regolamento dell'attività di formazione e assieme alle situazioni da affinare dell'intero sistema, possono essere fatte delle considerazioni generali su come ANACI abbia inteso non relegare il preciso obbligo di formazione continua ad una mera operazione di presenza agli eventi da parte degli iscritti, intenti a "strisciare" la propria tessera per marcare la propria persona ed acquisire i crediti formativi professionali (C.F.P.).
Una prima riflessione deve essere fatta da parte di tutti, da parte dei Dirigenti, in particolare da parte di ogni Presidente Locale che ha avuto – talvolta per il primo mandato – la responsabilità di organizzare, gestire ed erogare l'offerta formativa avendo cura del controllo e del rilevamento delle presenze. Ciascun Dirigente deve poter analizzare l'andamento dell'intero periodo formativo appena conclusosi con la necessaria rigorosità, al fine di verificare l'insieme degli avvenimenti di cui è stato direttamente o indirettamente responsabile.
E' fuor di dubbio infatti che le fortune di un'Associazione come la nostra passino dalla rispettosa disciplina interna, posta in essere non solo – e ci mancherebbe – attraverso le buone intenzioni manifestate ai Consigli Nazionali, ma soprattutto dall'attività quotidiana nelle rispettive sedi locali, svolta senza smagliature e mai sorvolando sui passaggi tecnici di controllo e rilevamento delle presenze effettive.
Perché non ci potrà mai essere una politica nazionale, la più indovinata o lungimirante possibile, senza che la stessa politica nazionale venga perpetrata nel territorio attraverso le sedi provinciali e regionali che la rendano viva, effettiva, condivisa e rispettata. Non solo a parole.
Per fare un esempio, vorrei spiegarmi con la rappresentazione del miglior programma presidenziale possibile, scritto perfettamente e con effetti speciali roboanti, bene, che ne sarebbe di quell'insieme di parole e di principi se il Presidente Provinciale di Nuoro o di Isernia (cito queste due provincie a titolo esemplificativo) decidessero di non condividerlo fattivamente, impegnandosi ad attuarlo nel proprio territorio? Cosa succederebbe se quei due presidenti provinciali, dopo aver approvato il programma, dopo averlo applaudito in Congresso e dopo averlo incensato ai successivi Consigli Nazionali decidessero di non "portarlo" ai Colleghi iscritti nella propria provinciale? di non seguirlo materialmente nella coerente gestione della sede? di non "spingerlo" a sufficienza affinché il territorio percepisca la forza della filiera associativa? di non applicarlo con scienza e coscienza per il bene dell'Associazione che si rappresenta? Cosa accadrebbe a quel bellissimo programma? Cosa accadrebbe ad ANACI?
Fortunatamente in ANACI questo non è accaduto perché il programma approvato dal Congresso di Rimini nel 2014 è stato sostanzialmente (dopo essere stato posto in essere dal Presidente Burrelli, quasi nella sua interezza) seguito ed attuato nella maggior parte delle sedi locali.
Fortunatamente, la stragrande maggioranza della base associativa ha seguito quel programma, con profondità e con un particolare e lodevole senso del dovere che fa onore ai Presidenti stessi e ad ANACI, rendendo orgoglioso il presidente nazionale.
Perché la stragrande maggioranza dei Presidenti Locali ha:

- Garantito un'offerta formativa di qualità;
- Garantito un'offerta formativa quantitativamente sufficiente a far raggiungere la soglia dei 28 C.F.P. (crediti formativi professionali) ai propri Colleghi;
- Garantito il funzionamento della filiera associativa, per mezzo della quale ogni iniziativa nazionale viene portata a conoscenza della base;
- Garantito la corretta gestione degli eventi, affinché sia resa effettiva e tracciabile la formazione di ogni singolo partecipante;
- Garantito che tutti i partecipanti agli eventi siano tutelati, sia dal punto di vista della valorizzazione degli sforzi fatti per l'apprendimento (con la corretta e tempestiva registrazione informatizzata delle presenza) e sia rispetto agli assenti;
- Garantito la veicolazione e la valorizzazione dell'impostazione scientifica del Centro Studi Nazionale (C.S.N.), anche con l'impiego dei testi nazionali per la formazione;
- Garantito la corretta tempistica per gli eventi, evitando di fornire alla sede nazionale all'ultimo

di Andrea Finizio

momento le locandine per l'accreditamento degli eventi locali;
- Garantito la corretta gestione dei Corsi D.M. 140/2014, utilizzando le procedure e le modulistiche del nazionale che servono unicamente per tutelare gli iscritti, affinché gli sforzi prodotti per le ore di studio si possano tracciare con una reportistica che documenti e certifichi il superamento dell'esame D.M. 140/2014, ai sensi di Legge;
- Garantito che i 5 Codici ANACI siano portati a conoscenza della base (Statuto, Regolamento di attuazione, Codice deontologico e di condotta professionale, Regolamento dell'attività di formazione, Regolamento di uso del Marchio);
- Garantito che nei Corsi sia svolta sempre la lezione sulla deontologia professionale e sui Codici ANACI.

Aver svolto tutto questo lavoro con dedizione e profondità ha portato l'Associazione a raggiungere livelli altissimi in tutti i settori, con una credibilità del Sodalizio sempre maggiore sia verso la cittadinanza che verso le Istituzioni e gli addetti ai lavori. Questo è successo e c'è da esserne orgogliosi.
Ma non vi è nessun rinnovamento profondo e nessun risultato si può ottenere senza il sacrificio di un prezzo da pagare.
ANACI ha deciso di scegliersi il **prezzo da pagare!**
Perché ha individuato in quelle poche centinaia di iscritti che hanno avuto scarsa disponibilità allo studio e all'aggiornamento professionale, il giusto prezzo da pagare alla credibilità e alla valorizzazione della stragrande maggioranza dei Colleghi che si sono sacrificati nelle 28 ore di formazione ANACI.
Ci sarà tempo per valutare ancora i meccanismi e la rigorosità nel rilevamento e nella registrazione delle presenze per l'effettiva attribuzione dei C.F.P., ma il sistema ha funzionato, perché ANACI si è dotata di una piattaforma informatica credibile e rispettata che ha saputo garantire un servizio eccellente al quale hanno lavorato le segretarie della sede nazionale in maniera lodevole.

Una piattaforma informatica ideata nel 2011 dall'allora Vicario Burrelli e approvata finanziariamente con la Presidenza Membri nel Consiglio Nazionale di Milano Marittima a maggio 2011; che dire? Eravamo all'indomani dell'aumento della quota per la polizza assicurativa RC, ma si decise di investire sul futuro ancora incerto per molti e che qualcuno, al contrario, già intravedeva molto bene, anticipandone le mosse. Anche in questo caso **un prezzo da pagare**.
E allora oggi mi piace accumunare i due prezzi pagati da ANACI, quello attuale e quello del 2011, perché penso siano due facce della stessa medaglia, una medaglia chiamata investimento verso il futuro!
Perché l'investimento nella piattaforma informatica del 2011 (in quell'anno non ci immaginavamo neanche lontanamente il 71 bis e il D.M. 140 con 15 ore obbligatorie) ha consentito ad ANACI di farsi trovare pronta alla sfida della formazione obbligatoria, nata con l'avvento della Riforma e del successivo decreto del Ministero Giustizia del 2014, vincendo la gara della credibilità nel tracciare – proprio grazie alla piattaforma informatica decisa nel 2011 – le ore di formazione effettivamente seguite da ciascun iscritto. ANACI ha pagato il prezzo, ma è stata credibile!
Anche il prezzo pagato oggi deve essere considerato parimenti come un costo di investimento, perché pretendere per tutti la formazione richiesta dalla Legge e da ANACI per arrivare ai 28 C.F.P. è innanzitutto un modo per continuare a rendere credibile l'Associazione e le regole che si è data. E la credibilità di ANACI andava mantenuta, ad ogni costo. Perché proprio nel primo periodo formativo, all'indomani dell'entrata in vigore del nuovo Statuto, vi era una delle sfide più importanti, la sfida delle sfide, quella della credibilità, altrimenti avrebbe potuto farsi largo il solito ritornello della proroga o sanatoria dell'ultimo giorno.
Ma ANACI ha preferito, per alcuni forse a caro prezzo, essere e continuare ad essere CREDIBILE!
Gli altri se ne facciano una ragione. ◆

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

ANACI

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

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:

PRESENTAZIONE DELLA CANDIDATURA → ANALISI DOCUMENTALE
↓
ESAME DI CERTIFICAZIONE ← RILASCIO DELLA CERTIFICAZIONE

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.

TÜV Italia srl TÜV Examination Institute Via Isonzo, 61 - Casalecchio di Reno (BO)
+39 051 2987.411 info@tuvcertificazionepersonale.it www.tuv.it/tei

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

TÜV®

di Antonio Scarpa
Consigliere della Corte di Cassazione

L'«invenzione» della sussidiarietà della revoca giudiziale dell'amministratore rispetto all'inerzia dell'assemblea

I.Paolo Grossi, nei suoi mirabili studi , ci ha spiegato come al moderno giudice civile non si addice più l'«esegesi», ovvero il sillogismo logicamente deduttivo caro al giudice «bouche de la loi» pensato da Montesquieu (De l'esprit des lois, 1748). Il giudice civile dei nostri giorni, piuttosto, procede ad operazioni squisitamente valutative, con cui ricostruisce, a mezzo delle prove, il caso da risolvere e poi adatta la norma al fatto di vita, individuandone la disciplina che meglio si confà al conflitto da risolvere. La ricerca di soluzione del conflitto cui procede il giudice civile contemporaneo è, dunque, per dirla con Grossi, una invenzione, ovvero qualcosa di assolutamente diverso dalla asettica razionalità del procedimento sillogistico, che, infatti, sollecita al contrario le qualità assiologiche di intuizione, percezione e comprensione del magistrato. In tal senso, il giudice civile oggi «inventa», cioè reperisce, e dunque «crea il diritto»; che sia, però, non -come per Dio - creatio ex nihilo ("creazione dal nulla"), ma pur sempre pronuncia sulla causa seguendo le norme del diritto (art. 101, comma 2, Cost.; art. 113 c.p.c.).

II. Dapprima il Tribunale di Asti, con decreto del 18 agosto 2017, poi, in sede di reclamo, la Corte d'Appello di Torino, con decreto del 13 dicembre 2017, hanno dichiarato improcedibile il ricorso per revoca giudiziale di un amministratore di condominio, proposto da un condomino perché l'amministratore stesso era stato penalmente condannato in primo grado per appropriazione indebita, ritenendo necessario, per poter agire giudizialmente, procedere dapprima a convocare un'assemblea dei condomini avente ad oggetto la revoca dell'amministratore e constatare la mancata deliberazione di revoca da parte dell'organo collegiale (essendosi, nella specie, l'assemblea limitata a rinnovare l'incarico dell'amministratore, pur prendendo atto della condanna penale). In verità, la Corte d'Appello ha anche aggiunto che la condotta addebitata all'amministratore non costituisse alcuna delle "gravi irregolarità" tipizzate dall'art. 1129, comma 11, c.c. Il Tribunale di Asti e la Corte d'Appello di Torino hanno così «inventato», nel significato prima esposto, la regola della sussidiarietà dell'intervento dell'autorità giudiziaria ai fini della revoca dell'amministratore, subordinandolo sempre alla mancata adozione del provvedimento di rimozione in sede assembleare e quindi all'inutile ricorso dell'interessato alla facoltà di convocazione diretta dell'assemblea per deliberare sulla revoca, in maniera da non espropriare in radice la competenza dell'organo collegiale, ma di supplirne soltanto l'eventuale inerzia.

III. Il procedimento di revoca giudiziale, ex artt. 1129, commi 11, 12 e 13, c.c., e 64 disp. att. c.c., riveste, in verità, un carattere eccezionale ed urgente, perciò del tutto sostitutivo della volontà assembleare, essendo ispirato dall'esigenza di assicurare una rapida ed efficace tutela ad una corretta gestione dell'amministrazione condominiale, a fronte del pericolo di grave danno derivante da determinate condotte dell'amministratore.

Di regola, le cause che possono fondare un revoca giudiziale sono di tale gravità da legittimare anche uno solo dei condomini a rivolgersi al giudice, non dovendosi attendere sul punto una previa deliberazione dell'assemblea condominiale, e quindi neppure presupporre un'inerzia dell'organo collegiale: quando, infatti, si sia verificata un'irrimediabile alterazione funzionale della relazione gestoria tra amministratore e condominio, non può rivestire un ruolo preclusivo né pregiudiziale la diversa intenzione della maggioranza dei partecipanti.

L'art. 1129 c.c. attribuisce perciò al condomino la possibilità di provocare la rimozione dell'amministratore, a prescindere dalla volontà degli altri condomini, senza prevedere alcun obbligo di sottoporre l'istanza di revoca al previo esame assembleare, ovvero senza assegnare rilievo ostativo alcuno all'eventuale deliberazione con cui l'assemblea abbia respinto la richiesta di revoca dell'amministratore.

Si osserva, in proposito, come l'art. 1129 c.c. affidi la titolarità del potere di revoca solamente all'assemblea, mentre la revoca disposta dall'autorità giudiziaria ha un esplicito carattere sanzionatorio, "coerentemente al quale il ruolo del singolo condomino è esclusivamente di impulso" .

Soltanto nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o risulti non aperto o utilizzato il conto corrente, intestato al condominio, su cui l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute e quelle erogate per conto del condominio, i condomini, anche individualmente, devono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore, potendosi per tali inadempienze rivolgere all'autorità giudiziaria soltanto in caso di mancata

revoca da parte dell'assemblea. Ove poi sia accolta la domanda, il ricorrente ha titolo di rivalsa per le spese legali nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato (art. 1129, comma 11, c.c.). In queste due ipotesi, pertanto, il legislatore ha voluto che il ricorso all'autorità giudiziaria rivesta un ruolo suppletivo e sussidiario, avendo il condomino l'onere di sottoporre pregiudizialmente l'istanza di revoca alla decisione dell'assemblea. L'intervento del giudice, volto alla rimozione dell'amministratore dal suo ufficio, si sostanzia, in tal modo, nel tener luogo della mancata deliberazione assembleare di revoca, culminando in un provvedimento che ha lo stesso contenuto e gli stessi effetti di quella. La specificità di tali situazioni, attinenti ai profili fiscali e contabili del rapporto di amministrazione, ha indotto a preservare qui la rilevanza del carattere fiduciario del mandato intercorrente tra condominio ed amministratore, ed a salvaguardare l'autonomia dell'assemblea, alla quale viene assicurato un iniziale intervento sui delicati argomenti, prima di consentire all'intervento esterno del giudice di esautorare l'organo collegiale delle sue prerogative, così imponendo al condomini di subire la rimozione dell'amministratore per profili inerenti forse anche al "merito" delle scelte gestorie condominiali. Il tutto sul presupposto, evidentemente, che, in presenza di gravi irregolarità fiscali o inutilizzazione del conto corrente condominiale, non sussista alcun pericolo di pregiudizio imminente ed irreparabile per il condominio nel tempo normalmente occorrente per provocare il previo pronunciamento dell'assemblea. Ai condomini, in presenza di questi inadempimenti gestori, è perciò dato di richiedere, anche singolarmente, la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. E' facile temere che, in tali eventualità, l'amministratore non mostri grande sollecitudine ad esaudire l'istanza del singolo condomino di convocare l'assemblea per discutere della sua revoca. In proposito, con problematica espressione, la Riforma ha ravvisato, tuttavia, quale fattispecie di "grave irregolarità" legittimante la revoca giudiziale dell'amministratore, ex art. 1129, comma 12, n. 1, c.c., proprio il "ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore". Così, vien più facile pensare che, allorché il singolo condomino intenda dolersi delle irregolarità fiscali o della mancata utilizzazione di un conto corrente condominiale attribuibili all'amministratore, non potendo agire per la revoca giudiziale inerente a tali addebiti gestori prima della convocazione di un'assemblea sul punto, sarà poi sempre il diverso presupposto dell'omessa convocazione dell'assemblea da parte dell'amministratore, a ciò sollecitato dal condomino, a funzionare come diversa causa immediata della rimozione ope iudicis del mandatario.
Diversamente, riconoscendo l'art. 1129, comma 11, c.c., anche al singolo condomino la facoltà di richiedere la convocazione dell'assemblea, allo stesso andrebbe altresì riconosciuta la (onerosa) facoltà di convocazione diretta dell'assemblea, decorsi inutilmente i dieci giorni dalla richiesta, indipendentemente dai presupposti numerici e di valore minimi imposti di regola dall'art. 66, comma 1, disp. att., c.c.
IV. Al di fuori dei casi di revoca per gravi irregolarità fiscali o per mancata apertura o utilizzazione del conto corrente, dunque, la revoca dell'amministratore può, quindi, essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, indipendentemente dalla preventiva convocazione assembleare. Ciò sia nell'ipotesi prevista dal comma 4 dell'art. 1131 c.c., ovvero se l'amministratore contravvenga all'obbligo, sancito dal comma 3 dello stesso articolo, di informare tempestivamente l'assemblea di essere stato convenuto in giudizio per fatti esorbitanti dalle sue attribuzioni; sia se l'amministratore non renda il conto della gestione; sia ove ricorrano ulteriori gravi irregolarità, che il comma 12 dell'art. 1129 c.c. elenca in modo non tassativa, ma meramente esemplificativo. Questo significa che seppur la condotta addebitata all'amministratore non rientra in alcuna delle fattispecie contemplate nell'elenco non è per nulla precluso al tribunale di accertare se tale fatto giustifichi comunque la risoluzione immediata del rapporto di amministrazione, perché indicativi del venir meno del necessario rapporto di fiducia con i condomini. Sul vaglio giudiziale di fondatezza della causa di revoca dell'incarico di amministrazione azionata dal singolo partecipante non incide, peraltro, né la preventiva investitura dell'assemblea sul punto, né l'eventuale delibera con cui l'assemblea stessa, all'uopo chiamata a pronunciarsi, abbia respinto la proposta richiesta di revoca dell'amministratore, né il favore maggioritario di cui quest'ultimo goda ancora in seno all'organo collegiale , tant'è che, a seguito della Riforma del Condominio, l'assemblea non può neppure nominare nuovamente l'amministratore appena revocato dal giudice.
Basterebbe, forse, rassegnarsi al confronto tra il testo del comma 1 dell'art. 1129 c.c., il quale, per la nomina dell'amministratore, delinea effettivamente un intervento giudiziario suppletivo e secondario rispetto all'inerzia dell'assemblea ("se l'assemblea non vi provvede"), e il testo del comma 11 del medesimo art. 1129, che soltanto per i casi di gravi irregolarità fiscali o di mancata apertura o utilizzazione del conto corrente subordina la facoltà del condomino di rivolgersi all'autorità giudiziaria alla "mancata revoca da parte dell'assemblea". ◆

di Giulio Benedetti
Sostituto Procuratore Generale Corte d'Appello di Milano

La rilevanza delle norme antisismiche nel sequestro di sicurezza degli edifici

Quando deve essere valutata la sicurezza antisismica di un edificio qualsiasi tecnico premette che la sicurezza assoluta è una chimera e poi effettua le prove e trae le relative valutazioni basandosi sulle "Norme tecniche per le costruzioni" emanate con il d.m. 14 gennaio 2008. La Corte di Cassazione con la sentenza n. 190/2018 ha annullato, con rinvio per un nuovo esame, l'ordinanza emessa dal Tribunale del Riesame che, a sua volta, aveva revocato il sequestro preventivo disposto dal G.I.P. di un edificio scolastico soggetto al rischio sismico. In particolare il Tribunale aveva ritenuto l'insussistenza di un pericolo concreto ed attuale di crollo derivante dall'utilizzo o dell'immobile in quanto l'attività scolastica si protraeva nel predetto dalla fine degli anni sessanta. Inoltre nella predetta ordinanza veniva data rilevanza all'accertamento del tecnico che aveva redatto il certificato di idoneità statica nell'edificio in cui il rischio sismico, sulla base delle norme tecniche, veniva determinato in 0,985, "registrando in tal modo una inadeguatezza minima rispetto ai vigenti parametri costruttivi antisismici soddisfatti al raggiungimento del valore "1", espressivo dell'assenza di criticità in caso di terremoto, in un territorio a bassa sismicità, quale era quello su cui insisteva l'edificio già attinto da sequestro". La Corte di Cassazione afferma che nel carattere non prevedibile dei terremoti la regola tecnica di edificazione è ispirata alla finalità di contenimento del rischio di verificazione dell'evento. Ne consegue che il rischio sismico , apprezzato su tutto il territorio nazionale, classificato per zone con indicazione per ciascuna della percentuale di esposizione all'evento sismico, si traduce nella mappatura di tutti gli edifici con indicazione del relativo "rischio di collasso", calcolato in ragione dell'esposizione al rischio sismico della zona. La Corte di Cassazione afferma che l'inosservanza della regola tecnica di edificazione proporzionata al rischio sismico di zona, anche ove quest'ultimo si attesti su percentuali basse di verificabilità, integra pur sempre la violazione di una norma di aggravamento del pericolo e come tale va indagata e rileva ai fini dell'applicabilità del sequestro preventivo.
Invero il sequestro preventivo (art. 321 c.p.p.) ha la finalità di evitare il pericolo che la libera disponibilità di una cosa pertinente al reato possa aggravare o protrarre le conseguenze ovvero agevolare la commissione di altri reati. In precedenza la Corte di Cassazione (sent .n. 6382/2007), in relazione ad un immobile pubblico la cui realizzazione e sia soggetto al rispetto di normativa antisismica, aveva affermato che la violazione della normativa del settore è sufficiente ad integrare l'aggravamento del reato per il perdurante utilizzo pubblico e tale da giustificare l'adozione del sequestro preventivo del medesimo. Con tali sentenze la Corte di Cassazione promuove la giurisprudenza dell'interesse costituzionalmente protetto (art. 32 Cost.) della tutela della salute come fondamentale diritto dell'individuo e interesse della collettività. ◆

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
Unogas
Libertà di scegliere.
www.unogas.it

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_I Codici ANACI

Gli approfondimenti del CSN

V001_2018_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

Casi e Questioni

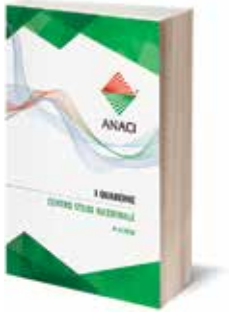
V001_2018_Casi e Questioni in tema di Condominio

I Quaderni del CSN

CSN001_2016_I Quaderni del CSN

CSN002_2016_I Quaderni del CSN

CSN003_2017_I Quaderni del CSN



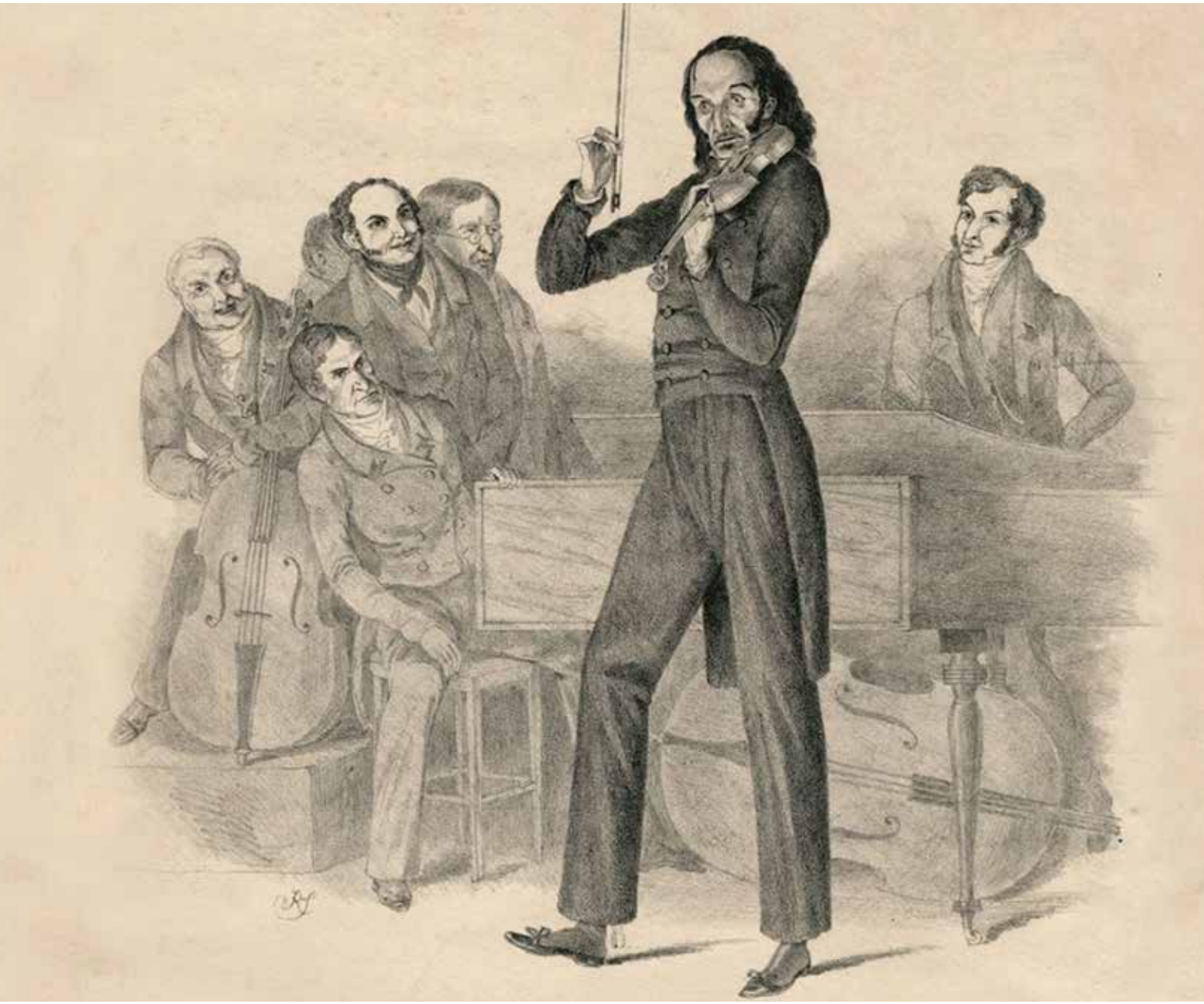
CSN004_2017_I Quaderni del CSN

di Cristoforo Moretti
Componente CSN

Se undici anni e cinque giudizi non sono sufficienti

Anno 2006. Nonostante il divieto esplicito, un operaio dopo giorni di pioggia entra in uno scavo profondo 4,5 metri e senza armatura delle pareti, che crollano e seppelliscono il lavoratore. Nel cantiere è stato omessa la nomina del coordinatore per la sicurezza, pur obbligatoria.
Insieme al titolare dell'impresa esecutrice, nel 2011 viene condannato in primo grado il direttore lavori, in quanto coordinatore per la sicurezza anche in assenza di nomina. La difesa insiste sia sull'assenza della nomina, e quindi del ruolo e dei relativi obblighi, che sulla collegialità della direzione lavori e quindi sulla necessità di individuare eventuali responsabilità di tutti i direttori lavori. Inutilmente: la corte d'appello di Potenza conferma la condanna.
La Corte di Cassazione nel 2014 annulla la sentenza di secondo grado e rinvia a diversa corte d'appello (Salerno): l'assenza di nomina impedisce di individuare un professionista come coordinatore per la sicurezza e quindi il giudizio verso l'imputato deve essere ripetuto.
Nel 2016 anche la corte di appello di Salerno conferma la condanna al professionista che, se effettivamente non poteva dirsi coordinatore per la sicurezza, avrebbe comunque assunto una posizione di garanzia di fatto nei confronti del lavoratore deceduto ai sensi dell'art.299 del d.lgs. 81/2008. Per un evento avvenuto nel 2006, quindi prima dell'emanazione del d.lgs. 81/2008.
La Corte di Cassazione, con sentenza n.22296 del 3 maggio 2017, annulla anche la seconda sentenza di appello e rinvia ad una corte territoriale ancora diversa (Napoli) per un nuovo giudizio, perché "è mutata la posizione soggettiva del ricorrente, da coordinatore per la sicurezza ad assuntore di fatto della posizione di garanzia nei confronti del lavoratore deceduto. Può conseguentemente ritenersi violato il principio della correlazione tra l'accusa e la sentenza poiché non sono aggiunti [dalla corte di appello - ndr] agli elementi di fatto contestati altri estremi di comportamento colposo (nella stessa posizione soggettiva di coordinatore della sicurezza) ma è mutata radicalmente la posizione soggettiva rilevante per tutti i profili di colpa, generica e specifica."
Undici anni non sono bastati, né per assolvere né per condannare in modo inoppugnabile, ed il tour nelle corti d'appello prosegue.
Un essere umano viene stritolato da queste inadeguatezze, dovute a giuristi che sono capaci di condannare qualcuno perché riveste un ruolo che nessuno gli ha mai dato, perché ha violato una norma di legge emanata due anni dopo (codice penale, articolo 2: "Nessuno può essere punito per un fatto che, secondo la legge del tempo in cui fu commesso, non costituiva reato") e perché non ha rispettato il "Piano Operativo di Sicurezza e Coordinamento", formulazione che nella legislazione italiana non esiste. Almeno leggetela, la legge che volete usare. ◆

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**

di Gian Vincenzo Tortorici
Direttore CSN ANACI

Denuncia di danno temuto da una parte condominiale

L'operatore, studioso della materia condominiale, non può limitarsi all'esame e all'applicazione degli articoli del codice civile che la disciplinano, dall'art. 1117 all'art. 1139, e delle relative disposizioni d'attuazione, dall'art. 61 all'art. 72, ma deve integrarla e interpretarla congiuntamente a molti articoli dello stesso codice, nonché del codice penale e delle altre leggi che la riguardano.

In particolare devono essere considerati gli articoli del codice civile concernenti i diritti reali e i contratti, per le conseguenze che ne derivano ai singoli condomini, o all'amministratore, per una corretta gestione del condominio.

Ebbene, il libro terzo del codice civile inerisce ai diritti reali concernenti le cose. Il codice del 1865 (art. 406) definisce le cose quali oggetto di proprietà, mentre il codice vigente del 1942 quali oggetto di diritti e in particolare di diritti soggettivi; questi rappresentano i meccanismi attraverso i quali viene riconosciuta loro una rilevanza giuridica e, quindi, una tutela per specifici interessi dell'uomo.

Sui beni l'uomo può esercitare in primis il diritto di proprietà, che già previsto dall'art. 436 del codice del 1865, è ora disciplinato dall'art. 832 del codice civile del 1942 e dall'art. 42 della Costituzione, che pur essendo temporalmente posteriore al codice civile, ha prevalenza in funzione della rilevanza della gerarchia delle fonti giuridiche.

Le cose de quibus possono essere oggetto di comproprietà tra più soggetti, come avviene nel condominio, disciplinato, ut supra dedotto, dal codice civile agli articoli dal 1117 al 1139 e relative disposizioni d'attuazione.

Il legislatore del 1942, nel promulgare il R. d. 16 marzo 1942, n. 262, meglio conosciuto come codice civile, ha sostanzialmente ripreso il R. d. 15 gennaio 1934, n. 56, omettendo peraltro la definizione di condominio e limitandosi ad elencare nell'art. 1117 cod. civ. le parti e i servizi che si devono presumere comuni, mentre la giurisprudenza lo ha definito, ante legem 11 dicembre 2012, n. 220, un mero ente di gestione delle cose comuni, sprovvisto di personalità giuridica, mentre, post legem n. 220/2012, gli ha riconosciuto, almeno, la soggettività giuridica.

Il R. d. 15 gennaio 1934, n. 56, convertito in legge 10 gennaio 1935, n. 8, costituisce la normativa ad hoc sempre più adeguata alla crescente importanza del condominio: in particolare, si rileva l'individuazione delle parti presuntivamente comuni, i diritti dei partecipanti alla compagine condominiale, le spese per le manutenzioni ordinaria e straordinaria, gli organi di gestione, assemblea e amministratore, il regolamento. Questo decreto è stata trasferito nel codice civile del 1942.

A difesa della proprietà il codice civile ha previsto un'azione petitoria, di natura reale e imprescrittibile, che si esplica, in particolare, nelle azioni di rivendicazione e negatoria previste rispettivamente dagli articoli 948 e 949 del codice civile.

In questo panorama, non si devono dimenticare le azioni inibitorie di denunzia di nuova opera (art. 1171 cod. civ.) e di danno temuto (art. 1172 cod. civ.), per esempio, per un'escavazione nel sottosuolo attiguo al palazzo condominiale che ne minacci la stabilità ovvero per un pericolo di caduta sullo stabile condominiale di un albero di alto fusto, piantato al confine del giardino attiguo.

Legittimato passivo è, non solo, il proprietario del bene, da cui si ritiene possa derivare un pericolo di danno grave, ma anche colui che ne abbia la disponibilità giuridica.

Del resto le azioni di nunciazione sono finalizzate a evitare un danno che possa derivare a un bene proprio e, quindi, si svolgono in: a) una prima fase di natura cautelare; b) una seconda fase, se accolta la domanda del ricorrente con una ordinanza provvisoria, in un giudizio ordinario di cognizione piena.

La giurisprudenza di legittimità ha già stabilito che la condizione dell'azione di danno temuto non deve necessariamente identificarsi in un danno che si sta già verificando, ma può anche riconoscersi nel ragionevole pericolo che il danno si possa verificare.

In questo contesto si innescano la disciplina del condominio e, specificatamente, gli articoli 1135 (Attribuzioni dell'assemblea) e 1134 (Gestione di iniziativa individuale) del codice civile.

L'assemblea è l'organo deliberante del condominio; il suo potere è sovrano, seppure nei limiti del rispetto delle norme inderogabili e imperative di legge.

Tutta la gestione materiale delle parti comuni dell'edificio condominiale è stabilita e disciplinata dall'assemblea. Così l'assemblea, in primis, approva i rendiconti delle spese e le manutenzioni da effettuare all'edificio.

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 **soli 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 spedirlo 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 condominii

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.artigianicheappaiono.it

L'assemblea, dunque, è il luogo deputato a risolvere e a conciliare le differenti esigenze e i diversi interessi dei singoli partecipanti al condominio.
L'art. 1134 cod. civ. sostanzialmente vieta ad un singolo condomino di poter sostenere spese per la manutenzione del condominio, essendo questo onere di competenza dell'amministratore, se nominato ai sensi del primo comma dell'art. 1129 del codice civile.
Qualora, però, un intervento debba essere effettuato immediatamente per evitare che la proprietà di un condomino o una parte dell'edificio possano subire un danno irreparabile, il singolo è autorizzato a sostenere la relativa spesa manutentiva; tale importo deve essergli rimborsato dal condominio previa dimostrazione che l'intervento eseguito era non solo necessario, ma anche urgente tale da dover essere realizzato senza ritardo.
L'ordinanza del Tribunale di Oristano del 3 ottobre 2017 ha analizzato le differenti norme, sopra riportate, giungendo alla conclusione che il ricorso del singolo condomino, radicato allo scopo di effettuare le manutenzioni necessarie ed eliminare un pericolo di danno che può essere arrecato all'unità immobiliare di sua proprietà esclusiva dai beni comuni che si trovano in condizioni precarie di manutenzione, debba essere rigettato.
La fattispecie ineriva, infatti, alla circostanza che gli altri condomini non si opponevano all'esecuzione dei lavori manutentivi e, anzi, ne erano favorevoli e che la stessa ricorrente, prima del deposito del ricorso, non si era avvalsa del diritto previsto dall'art. 1134 citato, come già in precedenza aveva effettuato.
Si trattava esclusivamente di una questione di ripartizione delle conseguenti spese, in assenza di una tabella millesimale, anche in considerazione che il condominio è composto da soli quattro condomini. Si deve rammentare che la giurisprudenza ha da tempo stabilito che la proporzione di valore tra le unità immobiliari di proprietà solitaria è in natura e la tabella millesimale è soltanto un rapporto matematico di ciò che esiste di fatto. Ne consegue che la ripartizione delle spese è sempre possibile.
D'altronde la responsabilità per un evento dannoso da cose in custodia, non può ricadere su un comproprietario delle stesse, solo in caso di opposizione da parte degli altri condomini di effettuare le opere utili a ripristinare le cose comuni.
Ne discende che anche un ricorso ex art. 1105 cod. civ. non avrebbe fondamento proprio per le motivazioni sopra riportate, limitandosi la querelle alla mera ripartizione delle spese. ◆

TÜV SÜD Italia
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 miglior 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

di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Tabelle dei contributi dovuti all'INPS per la gestione separata anno 2018

L'Inps ha pubblicato con la circolare N° 18 del 31 gennaio 2018 contenete le aliquote contributive applicabili dal 2018 agli iscritti alla Gestione separata INPS (la relativa circolare ad oggi non è stata pubblicata) risultano stabilite nelle misure riepilogate nelle seguenti tabelle .

	ISCRITTI AD ALTRE GESTIONI PREVIDENZIALI OBBLIGATORIE O PENSIONATI	NON ISCRITTI AD ALTRE GESTIONI PREVIDENZIALI OBBLIGATORIE oppure PENSIONATI		
			Non titolari di partita IVA	
	Tutti gli iscritti della categoria	Titolari di partita IVA	Co.co.co., compresi amministratori, liquidatori, sindaci e revisori di società ed enti Titolari di dottorati di ricerca, assegni e borse di studio	Altri iscritti della categoria
Aliquote previdenziali	24%, fino al previsto massimale della base imponibile	25%, fino al previsto massimale della base imponibile	33%, fino al previsto massimale della base imponibile	33%, fino al previsto massimale della base imponibile
Contributo assistenziale	NO	0,72%, fino al previsto massimale della base imponibile	0,72%, fino al previsto massimale della base imponibile	0,72%, fino al previsto massimale della base imponibile
Contributo "DIS-COLL"	NO	NO	0,51%, fino al previsto massimale della base imponibile	NO
Contribuzione totale	**24%**, fino al previsto massimale della base imponibile	**25,72%**, fino al previsto massimale della base imponibile	**34,23%**, fino al previsto massimale della base imponibile	**33,72%**, fino al previsto massimale della base imponibile

N.B. le nuove aliquote previste per gli altri iscritti SOLO alla Gestione separata e NON pensionati decorrono dall'1.1.2018, ovvero s'intende per principio di cassa allargato la norma fiscale prevista dall'art 51 del Tuir in cui viene disposto che i redditi corrisposti al lavoratore entro il 12 gennaio concorrono alla determinazione del reddito da lavoro dipendente percepito nel periodo d'imposta precedente. Detto principio si applica a tutti gli stipendi assimilati al reddito da lavoro dipendente. Pertanto in virtù del c.d. principio di "cassa allargata", la precedente misura dell'aliquota contributiva ri¬mane, tuttavia, applicabile ai compensi:

- riferiti a prestazioni effettuate entro il 31.12.2017;
- corrisposti ai collaboratori coordinati e conti-

nuativi ed i percettori di borse di studio, assoggettati dall'1.7.2017, come si è detto, all'aliquota del 33,23% comprensiva della contribuzione aggiuntiva "DIS-COLL";
- percepiti fino al 12.1.2018 compreso.

FIGURE ASSIMILATE, SENZA PARTITA IVA
Sono quei lavoratori che svolgono attività di collaboratori coordinati e continuativi (che percepiscono importi superiori a euro5000 anno) e ai soggetti assimilati, senza partita IVA, poiché si continua ad applicare l'incremento stabilito dal suddetto art. 1 co. 79 della L. 247/2007,nei confronti dei collaboratori coordinati e continuativi e della generalità delle figure assimilate, senza partita IVA, i contributi dovuti sono ripartiti:

- per 1/3, a carico del lavoratore;
- per i restanti 2/3, a carico del committente.

Pertanto, dal 2018 la situazione diventa quella illustrata nella seguente tabella.

CONTRIBUZIONE PER LE FIGURE ASSIMILATE, SENZA PARTITA IVA

	Iscritti ad altre Gestioni previdenziali obbligatorie o pensionati	Non iscritti ad altre Gestioni previdenziali obbligatorie né pensionati	
		Co.co.co., compresi amministratori, liquidatori, sindaci e revisori di società ed enti Titolari di dottorati di ricerca, assegni e borse di studio	Altri iscritti della categoria
Contribuzione totale	24%	34,23%	33,72%
Quota a carico del lavoratore	8%	11,41%	11,24%
Quota a carico del committente	16%	22,82%	22,48%

IL CONTRIBUTO MINIMO DELLA GESTIONE SEPARATA
Coloro che versano la contribuzione obbligatoria alla gestione separata, la contribuzione è ACCREDITATA nell'anno in cui sono stati pagati i relativi compensi pattuiti, ovvero, l'accreditamento contributivo viene riconosciuto in base ai mesi di copertura.
Nella Gestione Separata si versa, infatti, solo sul reddito effettivamente percepito, non esiste , a differenza di quanto avviene nelle Gestioni- ad esempio - Commercianti, un reddito minimale su cui versare obbligatoriamente ma esiste un importo minimo da versare per i contributi gestione separata.
Il "reddito minimale", serve per verificare i mesi da accreditare e pertanto risulteranno ridotti in base alla somma versata.
In base alla circolare menzionata, per l'anno in corso (2018) il massimale di reddito è pari a euro 101.427,00, mentre il minimale è pari a euro 15.710,00. ◆

di Maurizio Villani
Avvocato Tributarista in Lecce

Le novità della Legge di Bilancio 2018 sulle notificazioni a mezzo posta

La legge di Bilancio 2018, Legge 27 dicembre 2017, n. 205 interviene, al comma 461, sulla disciplina delle notificazioni a mezzo posta al fine di dare completa attuazione al processo di liberalizzazione di cui all'art. 1, commi 57 e 58, l. 4 agosto 2017, n. 124, nonché di realizzare la piena funzionalità dell'amministrazione giudiziaria e della finanza pubblica con riferimento alle notificazioni penali, civili e amministrative e quelle relative al codice della strada.
Ed allora, l'art. 1 comma 461, inserisce all'articolo 1 della legge 23 dicembre 2014, n. 190, dopo il comma 97, il comma 97-bis che, a sua volta, inserisce una serie di modifiche alla Legge 20 novembre 1982, n. 890 che qui di seguito analizziamo:

POSTE PRIVATE

La legge 4 agosto 2017 n. 124 (Legge annuale per il mercato e la concorrenza) ha introdotto una rilevante novità nell'ambito delle notifiche a mezzo posta degli atti giudiziari e dei verbali di violazione del codice della strada ovvero la liberalizzazione dei servizi postali facendo venir meno il pluriennale monopolio detenuto da Poste Italiane.
L'art. 1, commi 57 e 58, Legge 124/2017, ha abrogato l'art. 4 del D. Lgs. n. 261/1999 ed ha inserito la possibilità di rilasciare nuove licenze a soggetti diversi dalle Poste Italiane per notifiche di atti giudiziari ex Legge n. 890/1982 e per notifiche di atti giudiziari per violazione del Codice della Strada. Ciò vuol dire che le notifiche non saranno affidate più in esclusiva a Poste Italiane (fornitore del servizio universale) ma anche ai servizi postali privati.
A tal proposito, però, va detto che è necessario che le società private si muniscano della licenza di cui sopra. Occorre attendere, infatti, l'effettiva attuazione, ovvero la regolamentazione definitiva dell'Agcom sulla base delle regole da predisporsi da parte appunto dell'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni per il conseguimento della licenza individuale, i requisiti, gli obblighi, i controlli e le procedure di diffida, sospensione o revoca (interdizione) dei titoli.
Ecco che, proprio sull'argomento si sono succedute varie interpretazioni giurisprudenziali. Tra queste, di recente, la Corte di Cassazione con la sentenza n. 23887 del 23 ottobre 2017 ha precisato che un provvedimento dell'AGCOM (autorità garante delle telecomunicazioni) dovrà fissare i requisiti per il rilascio delle licenze e, fino a quel momento – o meglio finchè le società private non si saranno munite della nuova licenza – la notifica con le poste private continuerà ad essere contestabile come inesistente. Peraltro, il vizio dell'inesistenza, non è sanabile in conseguenza della costituzione in giudizio delle controparti, con sostanziale prorogatio dell'attribuzione del servizio in esclusiva alla società Poste Italiane S.p.a. Altresì, da ultimo, nello stesso senso Ordinanza Cassazione n. 234 dell'8 gennaio 2018 (si veda anche Cass. sez. un. n. 14916/16).

INDICAZIONI SULLA BUSTA

Sull'avviso di ricevimento e sul piego devono essere indicati come mittenti, l'ufficio giudiziario, la parte istante o il suo procuratore e la PEC. V'è, infatti, l'obbligo nell'indicazione del mittente di annotare anche l'indirizzo PEC per i soggetti che, in virtù di altre disposizioni normative, sono obbligati a dotarsene.

TERMINI PER LA NOTIFICAZIONE CON LE POSTE PRIVATE

In caso di notifica da effettuarsi entro un prestabilito termine, per il notificante fa fede la data di consegna all'ufficio postale, mentre per il notificato rileva il giorno della consegna del plico. (si veda C. Cost. sent. n. 477/2002).
La legge prevede, infatti, che l'avviso di ricevimento costituisce prova dell'eseguita notificazione «fermi restando gli effetti di quest'ultima per il notificante al compimento delle formalità a lui direttamente imposte dalle vigenti disposizioni».

SMARRIMENTO DEL PLICO E DELL'AVVISO DI RICEVIMENTO

In caso di smarrimento del plico, l'operatore tenuto all'attività di notifica, dovrà corrispondere un indennizzo al mittente dello stesso, nella misura stabilita dall'AGCOM. Viceversa, nel caso di smarrimento dell'avviso di ricevimento, nessuna indennità dovrà essere corrisposta; tuttavia, l'operatore è tenuto a rilasciare al mittente un duplicato dello stesso, senza ulteriori costi aggiuntivi.
Peraltro, nel caso in cui il mittente abbia indicato un indirizzo pec, l'avviso di ricevimento verrà trasmesso al medesimo in formato digitale; presso l'ufficio dell'operatore, sarà conservato il documento cartaceo, che potrà essere ritirato dal mittente.

SE IL DESTINATARIO SI RIFIUTA DI FIRMARE LA NOTIFICA

Qualora davanti al postino privato, il destinatario (o un eventuale familiare convivente) non accetti la raccomandata oppure si rifiuti di firmare l'avviso di ricevimento, l'operatore postale ne fa menzione sull'avviso di ricevimento indicando, se si tratti di persona diversa dal destinatario, il nome ed il cognome della persona che rifiuta di firmare nonché la sua qualità, appone la data e la propria firma sull'avviso di ricevimento che è subito restituito al mittente in raccomandazione, unitamente al piego nel caso di rifiuto del destinatario di riceverlo. Analogamente, la prova della consegna è fornita dall'addetto alla notifica nel caso di impossibilità o impedimento determinati da analfabetismo o da incapacità fisica alla sottoscrizione.

MOMENTANEA ASSENZA DEL DESTINATARIO

In caso di momentanea assenza del destinatario e, qualora non ci sia nessun altro ad aprire il postino privato, il plico verrà depositato presso un punto di deposito più vicino al destinatario. Ebbene, l'operatore postale dovrà assicurare un adeguato numero di punti di giacenza o modalità alternative di consegna della corrispondenza inesitata al destinatario, secondo criteri e tipologie definite dall'Autorità di Regolamentazione del settore postale.

La notifica si dà per eseguita trascorsi 10 giorni dal ricevimento della raccomandata, con cui il destinatario viene informato del deposito del piego. (avviso in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento e ulteriori specifiche sul luogo di deposito) laddove il deposito si protrae per 6 mesi.

Legge 27 dicembre 2017, n. 205

Gazzetta Ufficiale Repubblica Italiana 29 dicembre 2017, n. 302 - Supplemento Ordinario, n. 62
Entrata in vigore del provvedimento: 01/01/2018

Articolo 1
Comma 461 Servizio di notificazioni a mezzo posta
(Rubrica non ufficiale)
«97-bis. Alla legge 20 novembre 1982, n. 890, sono apportate le seguenti modificazioni:

L. 20 novembre 1982, n. 890
Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari

VECCHIO TESTO

Articolo 1

1. In materia civile, amministrativa e penale, l'ufficiale giudiziario può avvalersi del servizio postale per la notificazione degli atti, salvo che l'autorità giudiziaria disponga o la parte richieda che la notificazione sia eseguita personalmente.
2. L'ufficiale giudiziario deve avvalersi del servizio postale per la notificazione degli atti in materia civile ed amministrativa da eseguirsi fuori del comune ove ha sede l'ufficio, eccetto che la parte chieda che la notificazione sia eseguita di persona.

Articolo 2

Gli ufficiali giudiziari, per la notificazione degli atti a mezzo del servizio postale e per le comunicazioni a mezzo di lettera raccomandata connesse

L. 20 novembre 1982, n. 890
Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari

NUOVO TESTO

Articolo 1

1. In materia civile, amministrativa e penale, l'ufficiale giudiziario può avvalersi del servizio postale per la notificazione degli atti, salvo che l'autorità giudiziaria disponga o la parte richieda che la notificazione sia eseguita personalmente.
2. L'ufficiale giudiziario deve avvalersi del servizio postale per la notificazione degli atti in materia civile ed amministrativa da eseguirsi fuori del comune ove ha sede l'ufficio, eccetto che la parte chieda che la notificazione sia eseguita di persona.
3. Il servizio deve essere erogato da operatori postali in possesso della licenza di cui all'articolo 5, comma 2, secondo periodo, del decreto legislativo 22 luglio 1999, n. 261, e deve rispettare gli obblighi di qualità minima stabiliti dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni ai sensi della legge 4 agosto 2017, n. 124.

Articolo 2

Gli ufficiali giudiziari, per la notificazione degli atti a mezzo del servizio postale e per le comunicazioni a mezzo di lettera raccomandata connesse

con la notificazione di atti giudiziari, fanno uso di speciali buste e moduli, per avvisi di ricevimento, entrambi di colore verde, di cui debbono fornirsi a propria cura e spese, conformi al modello prestabilito dall'Amministrazione postale. Sulle buste non sono apposti segni o indicazioni dai quali possa desumersi il contenuto dell'atto.

Articolo 3

L'ufficiale giudiziario scrive la relazione di notificazione sull'originale e sulla copia dell'atto, facendo menzione dell'ufficio postale per mezzo del quale spedisce la copia al destinatario in piego raccomandato con avviso di ricevimento.

Presenta all'ufficio postale la copia dell'atto da notificare in busta chiusa, apponendo su quest'ultima le indicazioni del nome, cognome, residenza o dimora o domicilio del destinatario, con l'aggiunta di ogni particolarità idonea ad agevolarne la ricerca; vi appone, altresì, il numero del registro cronologico, la propria sottoscrizione ed il sigillo dell'ufficio. Nei casi in cui l'ufficiale giudiziario si avvalga per la notificazione di sistemi telematici, la sottoscrizione è sostituita dall'indicazione a stampa sul documento prodotto dal sistema informatizzato del nominativo dell'ufficiale giudiziario stesso.

Presenta contemporaneamente l'avviso di ricevimento compilato con le indicazioni richieste dal modello predisposto dall'Amministrazione postale, con l'aggiunta del numero del registro cronologico.

Per le notificazioni di atti in materia civile e amministrativa effettuate prima dell'iscrizione a ruolo della causa, o del deposito del ricorso, l'avviso di ricevimento deve indicare come mittente la parte istante o il suo procuratore quando sia stato già nominato; per le notificazioni in materia penale e per quelle in materia civile e amministrativa, effettuate in corso di procedimento, l'avviso deve indicare come mittente l'ufficio giudiziario e, quando esiste, la sezione dello stesso ufficio e il numero del procedimento cui la notifica si riferisce. Nei casi in cui il cancelliere deve prendere nota sull'originale del provvedimento dell'avvenuta notificazione di un atto di impugnazione o di opposizione, la ricevuta di ritorno deve indicare come mittente l'ufficiale giudiziario tenuto a dare avviso dell'impugnazione o dell'opposizione.

L'ufficiale giudiziario corrisponde le tasse postali dovute, compresa quella per l'avviso di ricevimento e della raccomandazione di essa, all'ufficio postale di partenza.

con la notificazione di atti giudiziari, fanno uso di speciali buste e moduli, per avvisi di ricevimento, entrambi di colore verde, di cui debbono fornirsi a propria cura e spese, conformi al modello approvato dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, sentito il Ministero della giustizia. Sulle buste non sono apposti segni o indicazioni dai quali possa desumersi il contenuto dell'atto.

Articolo 3

L'ufficiale giudiziario scrive la relazione di notificazione sull'originale e sulla copia dell'atto, facendo menzione del punto di accettazione dell'operatore postale per mezzo del quale spedisce la copia al destinatario in piego raccomandato con avviso di ricevimento.

Presenta al punto di accettazione dell'operatore postale la copia dell'atto da notificare in busta chiusa, apponendo su quest'ultima le indicazioni del nome, cognome, residenza o dimora o domicilio del destinatario, con l'aggiunta di ogni particolarità idonea ad agevolarne la ricerca; vi appone, altresì, il numero del registro cronologico, la propria sottoscrizione ed il sigillo dell'ufficio. Nei casi in cui l'ufficiale giudiziario si avvalga per la notificazione di sistemi telematici, la sottoscrizione è sostituita dall'indicazione a stampa sul documento prodotto dal sistema informatizzato del nominativo dell'ufficiale giudiziario stesso.

Presenta contemporaneamente l'avviso di ricevimento compilato con le indicazioni richieste dal modello predisposto ai sensi dell'articolo 2 con l'aggiunta del numero del registro cronologico.

Per le notificazioni di atti in materia civile e amministrativa effettuate prima dell'iscrizione a ruolo della causa, o del deposito del ricorso, l'avviso di ricevimento deve indicare come mittente la parte istante o il suo procuratore quando sia stato già nominato. Per le notificazioni in materia penale e per quelle in materia civile e amministrativa effettuate in corso di procedimento, sull'avviso di ricevimento e sul piego devono essere indicati come mittenti, con indicazione dei relativi indirizzi, ivi compreso l'indirizzo di posta elettronica certificata ove il mittente sia obbligato per legge a dotarsene, la parte istante o il suo procuratore o l'ufficio giudiziario, a seconda di chi abbia fatto richiesta della notificazione all'ufficiale giudiziario. In ogni caso il mittente che non sia gravato dall'obbligo di cui al periodo precedente può sempre indicare un indirizzo di posta elettronica certificata ai fini della trasmissione della copia dell'avviso di ricevimento ai sensi dell'articolo 6.

Nei casi in cui il cancelliere deve prendere nota sull'originale del provvedimento dell'avvenuta notificazione di un atto di impugnazione o di opposizione, la ricevuta di ritorno deve indicare come

mittente l'ufficiale giudiziario tenuto a dare avviso dell'impugnazione o dell'opposizione.
È facoltà dell'operatore postale richiedere una nuova compilazione dell'avviso o il riconfezionamento del piego che risultino effettuati in modo non conforme alla modulistica di cui all'articolo 2. Nel caso in cui il mittente non provveda, l'operatore può rifiutare l'esecuzione del servizio.
L'ufficiale giudiziario corrisponde le tasse postali dovute, compresa quella per l'avviso di ricevimento e della raccomandazione di essa, al punto di accettazione dell'operatore postale.

Articolo 4
L'avviso di ricevimento del piego raccomandato, completato in ogni sua parte e munito del bollo dell'ufficio postale recante la data dello stesso giorno di consegna, è spedito in raccomandazione all'indirizzo già predisposto dall'ufficiale giudiziario.
L'avviso di ricevimento può essere trasmesso per telegrafo o in via telematica, quando l'autorità giudiziaria o la parte interessata alla notificazione dell'atto ne faccia richiesta, purché il mittente anticipi la spesa oltre il pagamento della tassa normale.
Il telegramma deve essere spedito a cura dell'agente postale e contenere le generalità del destinatario o della persona abilitata che ha ricevuto il piego con l'indicazione della relativa qualifica, i quali, all'atto della consegna del piego, debbono firmare il relativo registro.
L'avviso di ricevimento costituisce prova dell'eseguita notificazione.
I termini, che decorrono dalla notificazione eseguita per posta, si computano dalla data di consegna del piego risultante dall'avviso di ricevimento e se la data non risulti, ovvero sia comunque incerta, dal bollo apposto sull'avviso medesimo dall'ufficio postale che lo restituisce.

Articolo 4
L'avviso di ricevimento del piego raccomandato, completato in ogni sua parte e munito del bollo dell'ufficio postale recante la data dello stesso giorno di consegna, è spedito in raccomandazione all'indirizzo già predisposto dall'ufficiale giudiziario.
L'avviso di ricevimento può essere trasmesso per telegrafo o in via telematica, quando l'autorità giudiziaria o la parte interessata alla notificazione dell'atto ne faccia richiesta, purché il mittente anticipi la spesa oltre il pagamento della tassa normale.
Il telegramma deve essere spedito a cura dell'agente postale e contenere le generalità del destinatario o della persona abilitata che ha ricevuto il piego con l'indicazione della relativa qualifica, i quali, all'atto della consegna del piego, debbono firmare il relativo registro.
L'avviso di ricevimento costituisce prova dell'eseguita notificazione, fermi restando gli effetti di quest'ultima per il notificante al compimento delle formalità a lui direttamente imposte dalle vigenti disposizioni.
I termini, che decorrono dalla notificazione eseguita per posta, si computano dalla data di consegna del piego risultante dall'avviso di ricevimento e se la data non risulti, ovvero sia comunque incerta, da quanto attestato sull'avviso medesimo dall'ufficio postale che lo restituisce.

Articolo 6
Lo smarrimento dell'avviso di ricevimento non dà diritto ad alcuna indennità.
L'Amministrazione postale è però tenuta a rilasciare senza spesa un duplicato ed a farlo avere al mittente nel più breve tempo possibile.
Per ogni piego smarrito l'Amministrazione postale paga l'indennità stabilita dalle norme di cui all'articolo 48 del codice postale e delle telecomunicazioni, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 29 marzo 1973, n. 156.
Il pagamento dell'indennità è effettuato all'ufficiale giudiziario, il quale ne corrisponde l'importo alla parte che ha richiesto la notificazione dell'atto, facendosene rilasciare ricevuta.

Articolo 6
Lo smarrimento dell'avviso di ricevimento non dà diritto ad alcuna indennità, ma l'operatore postale incaricato è tenuto a rilasciare, senza spese, un duplicato o altro documento comprovante il recapito del piego in formato cartaceo e a farlo avere al mittente. Quando il mittente ha indicato un indirizzo di posta elettronica certificata, l'operatore forma una copia per immagine su supporto analogico dell'avviso di ricevimento secondo le modalità prescritte dall'articolo 22 del codice di cui al decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82, e provvede, entro tre giorni dalla consegna del piego al destinatario, a trasmettere con modalità telematiche la copia dell'avviso al mittente. In

Quando la notificazione sia stata disposta dall'autorità giudiziaria, l'importo dell'indennità, detratta a favore dell'ufficiale giudiziario la spesa della raccomandazione, è versata a favore dell'erario.

Articolo 7

L'agente postale consegna il piego nelle mani proprie del estinatario, anche se dichiarato fallito.

Se la consegna non può essere fatta personalmente al destinatario, il piego è consegnato, nel luogo indicato sulla busta che contiene l'atto da notificare, a persona di famiglia che conviva anche temporaneamente con lui ovvero addetta alla casa ovvero al servizio del destinatario, purché il consegnatario non sia persona manifestamente affetta da malattia mentale o abbia età inferiore a quattordici anni.

In mancanza delle persone suindicate, il piego può essere consegnato al portiere dello stabile ovvero a persona che, vincolata da rapporto di lavoro continuativo, è comunque tenuta alla distribuzione della posta al destinatario.

L'avviso di ricevimento ed il registro di consegna debbono essere sottoscritti dalla persona alla quale è consegnato il piego e, quando la consegna sia effettuata a persona diversa dal destinatario, la firma deve essere seguita, su entrambi i documenti summenzionati, dalla specificazione della qualità rivestita dal consegnatario, con l'aggiunta, se trattasi di familiare, dell'indicazione di convivente anche se temporaneo.

Qualora il consegnatario non sappia firmare o ne sia impossibilitato, l'agente postale fa menzione di tale circostanza sia sul registro di consegna sia sull'avviso di ricevimento, apponendovi la data e la propria sottoscrizione.

Se il piego non viene consegnato personalmente al destinatario dell'atto, l'agente postale dà notizia al destinatario medesimo dell'avvenuta notificazione dell'atto a mezzo di lettera raccomandata.

alternativa, l'operatore postale genera l'avviso di ricevimento direttamente in formato lettronico ai sensi dell'articolo 21 del codice di cui al decreto legislativo n. 82 del 2005 e lo trasmette in conformità a quanto previsto dal secondo periodo del presente comma. L'originale dell'avviso di ricevimento trasmesso in copia è conservato presso l'operatore postale, dove il mittente può ritirarlo. Per ogni piego smarrito, l'operatore postale incaricato corrisponde un indennizzo nella misura prevista dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni.

Articolo 7

1. L'operatore postale consegna il piego nelle mani proprie del destinatario, anche se dichiarato fallito.

2. Se la consegna non può essere fatta personalmente al destinatario, il piego è consegnato, nel luogo indicato sulla busta che contiene l'atto da notificare, a persona di famiglia che conviva anche temporaneamente con lui ovvero addetta alla casa ovvero al servizio del destinatario, purché il consegnatario non sia persona manifestamente affetta da malattia mentale o abbia età inferiore a quattordici anni. In mancanza delle persone indicate al periodo precedente, il piego può essere consegnato al portiere dello stabile ovvero a persona che, vincolata da rapporto di lavoro continuativo, è comunque tenuta alla distribuzione della posta al destinatario.

3. L'avviso di ricevimento ed i documenti attestanti la consegna debbono essere sottoscritti dalla persona alla quale è consegnato il piego e, quando la consegna sia effettuata a persona diversa dal destinatario, la firma deve essere seguita, su entrambi i documenti summenzionati, dalla specificazione della qualità rivestita dal consegnatario, con l'aggiunta, se trattasi di familiare, dell'indicazione di convivente anche se temporaneo.

4. Se il destinatario o le persone alle quali può farsi la consegna rifiutano di firmare l'avviso di ricevimento pur ricevendo il piego, ovvero se il destinatario rifiuta il piego stesso o di firmare documenti attestanti la consegna, il che equivale a rifiuto del piego, l'operatore postale ne fa menzione sull'avviso di ricevimento indicando, se si tratti di persona diversa dal destinatario, il nome ed il cognome della persona che rifiuta di firmare nonché la sua qualità, appone la data e la propria firma sull'avviso di ricevimento che è subito restituito al mittente in raccomandazione, unitamente al piego nel caso di rifiuto del destinatario di riceverlo. Analogamente, la prova della consegna è fornita dall'addetto alla notifica nel caso di impossibilità o impedimento determinati da analfabetismo o da incapacità fisica alla sottoscrizione.

Articolo 8
Se il destinatario o le persone alle quali può farsi la consegna rifiutano di firmare l'avviso di ricevimento, pur ricevendo il piego, ovvero se il destinatario rifiuta il piego stesso o di firmare il registro di consegna, il che equivale a rifiuto del piego, l'agente postale ne fa menzione sull'avviso di ricevimento indicando, se si tratti di persona diversa dal destinatario, il nome ed il cognome della persona che rifiuta di firmare nonché la sua qualità; appone, quindi, la data e la propria firma sull'avviso di ricevimento che è subito restituito al mittente in raccomandazione, unitamente al piego nel caso di rifiuto del destinatario di riceverlo.
La notificazione si ha per eseguita alla data suddetta.
Se le persone abilitate a ricevere il piego, in luogo del destinatario, rifiutano di riceverlo, ovvero se l'agente postale non può recapitarlo per temporanea assenza del destinatario o per mancanza, inidoneità o assenza delle persone sopra menzionate, il piego è depositato lo stesso giorno presso l'ufficio postale preposto alla consegna o presso una sua dipendenza. Del tentativo di notifica del piego e del suo deposito presso l'ufficio postale o una sua dipendenza è data notizia al destinatario, a cura dell'agente postale preposto alla consegna, mediante avviso in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento che, in caso di assenza del destinatario, deve essere affisso alla porta d'ingresso oppure immesso nella cassetta della corrispondenza dell'abitazione, dell'ufficio o dell'azienda.
L'avviso deve contenere l'indicazione del soggetto che ha richiesto la notifica e del suo eventuale difensore, dell'ufficiale giudiziario al quale la notifica è stata richiesta e del numero di registro cronologico corrispondente, della data di deposito e dell'indirizzo dell'ufficio postale o della sua dipendenza presso cui il deposito è stato effettuato, nonché l'espresso invito al destinatario a provvedere al ricevimento del piego a lui destinato mediante ritiro dello stesso entro il termine massimo di sei mesi, con l'avvertimento che la notificazione si ha comunque per eseguita trascorsi dieci giorni dalla data del deposito e che, decorso inutilmente anche il predetto termine di sei mesi, l'atto sarà restituito al mittente.
Trascorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma senza che il destinatario o un suo incaricato ne abbia curato il ritiro, l'avviso di ricevimento è immediatamente restituito al mittente in raccomandazione con annotazione in calce, sottoscritta dall'agente postale, della data dell'avvenuto deposito e dei motivi che l'hanno determinato, dell'indicazione «atto non ritirato entro il termine

Articolo 8
1. Se le persone abilitate a ricevere il piego in luogo del destinatario rifiutano di riceverlo, ovvero se l'operatore postale non può recapitarlo per temporanea assenza del destinatario o per mancanza, inidoneità o assenza delle persone sopra menzionate, il piego è depositato lo stesso giorno presso il punto di deposito più vicino al destinatario.
2. Per il ritiro della corrispondenza inesitata l'operatore postale di riferimento deve assicurare la disponibilità di un adeguato numero di punti di giacenza o modalità alternative di consegna della corrispondenza inesitata al destinatario, secondo criteri e tipologie definite dall'Autorità per le garanzie nelle comunicazioni, tenuto conto delle esigenze di riservatezza, sicurezza, riconoscibilità ed accessibilità richieste dalla natura del servizio.
3. In ogni caso, deve essere assicurata la diretta supervisione e responsabilità dell'operatore postale, presso i punti di giacenza o sulle modalità alternative di consegna della corrispondenza inesitata, in relazione alla custodia ed alle altre attività funzionali al ritiro o alla consegna degli invii.
4. Del tentativo di notifica del piego e del suo deposito è data notizia al destinatario, a cura dell'operatore postale, mediante avviso in busta chiusa a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento che, in caso di assenza del destinatario, deve essere affisso alla porta d'ingresso oppure immesso nella cassetta della corrispondenza dell'abitazione, dell'ufficio o dell'azienda. L'avviso deve contenere l'indicazione del soggetto che ha richiesto la notifica e del suo eventuale difensore, dell'ufficiale giudiziario al quale la notifica è stata richiesta e del numero di registro cronologico corrispondente, della data di deposito e dell'indirizzo del punto di deposito, nonché l'espresso invito al destinatario a provvedere al ricevimento del piego a lui destinato mediante ritiro dello stesso entro il termine massimo di sei mesi, con l'avvertimento che la notificazione si ha comunque per eseguita trascorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al periodo precedente e che, decorso inutilmente anche il predetto termine di sei mesi, l'atto sarà restituito al mittente.
5. La notificazione si ha per eseguita dalla data del ritiro del piego, se anteriore al decorso del termine di dieci giorni di cui al comma 4. In tal caso, l'impiegato del punto di deposito lo dichiara sull'avviso di ricevimento che, datato e firmato dal destinatario o dal suo incaricato che ne ha curato il ritiro, è, entro due giorni lavorativi, spedito al mittente in raccomandazione.
6. Trascorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata, di cui al comma 4,

di dieci giorni» e della data di restituzione. Trascorsi sei mesi dalla data in cui il piego è stato depositato nell'ufficio postale o in una sua dipendenza senza che il destinatario o un suo incaricato ne abbia curato il ritiro, il piego stesso è restituito al mittente in raccomandazione con annotazione in calce, sottoscritta dall'agente postale, della data dell'avvenuto deposito e dei motivi che l'hanno determinato, dell'indicazione «non ritirato entro il termine di centottanta giorni» e della data di restituzione.
La notificazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma ovvero dalla data del ritiro del piego, se anteriore.
Nel caso, invece, che durante la permanenza del piego presso l'ufficio postale o una sua dipendenza il destinatario o un suo incaricato ne curi il ritiro, l'impiegato postale lo dichiara sull'avviso di ricevimento che, datato e firmato dal destinatario o dal suo incaricato, è subito spedito al mittente, in raccomandazione.
[La notificazione si ha per eseguita alla data del ritiro del piego] (abrogato dal dl 35/2005)
Qualora la data delle eseguite formalità manchi sull'avviso di ricevimento o sia, comunque, incerta, la notificazione si ha per eseguita alla data risultante dal bollo di spedizione dell'avviso stesso.

senza che il destinatario o un suo incaricato ne abbia curato il ritiro, l'avviso di ricevimento è, entro due giorni lavorativi, spedito al mittente in raccomandazione con annotazione in calce, sottoscritta dall'operatore postale, della data dell'avvenuto deposito e dei motivi che l'hanno determinato, dell'indicazione 'atto non ritirato entro il termine di dieci giorni' e della data di restituzione. Trascorsi sei mesi dalla data in cui il piego è stato depositato, il piego stesso è restituito al mittente in raccomandazione con annotazione in calce, sottoscritta dall'operatore postale, della data dell'avvenuto deposito e dei motivi che l'hanno determinato, dell'indicazione 'non ritirato entro il termine di sei mesi' e della data di restituzione. Qualora la data delle eseguite formalità manchi sull'avviso di ricevimento o sia, comunque, incerta, la notificazione si ha per eseguita alla data risultante da quanto riportato sull'avviso stesso.
7. Fermi i termini sopra indicati, l'operatore postale può consentire al destinatario di effettuare il ritiro digitale dell'atto non recapitato assicurando l'identificazione del consegnatario ed il rilascio da parte di quest'ultimo di un
documento informatico recante una firma equipollente a quella autografa.

Articolo 9
Salvo quanto disposto dall'articolo 171 del codice di procedura penale, nel caso di cambiamento di residenza o di dimora o di domicilio del destinatario nello stesso comune, l'agente postale, qualora sia venuto a conoscenza del nuovo indirizzo, provvede, nei modi indicati dal primo, secondo e terzo comma dell'articolo 7, alla immediata consegna direttamente o, se ciò non sia possibile, a mezzo dell'agente incaricato del servizio nel settore ove è la nuova residenza o la nuova dimora o il nuovo domicilio del destinatario.
Se le persone indicate nel secondo e nel terzo comma dell'articolo 7 rifiutano di ricevere il piego o di firmare il registro di consegna o mancano o sono inidonee o assenti, il piego è restituito in raccomandazione al mittente.
Se la nuova residenza, la nuova dimora o il nuovo domicilio sono fuori della circoscrizione del comune, l'agente postale lo indica a tergo della busta che restituisce subito in raccomandazione al mittente.
Analoga indicazione, datata e sottoscritta, fa sull'avviso di ricevimento in caso di irreperibilità del destinatario, restituendolo, subito, al mittente col piego, in raccomandazione.

Articolo 9
1. Fermo restando quanto previsto dall'articolo 201, comma 3, del codice della strada, di cui al decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, sono restituiti al mittente in raccomandazione e con indicazione del motivo del mancato recapito gli invii che non possono essere consegnati per i seguenti motivi: destinatario sconosciuto, trasferito, irreperibile, deceduto, indirizzo inesatto, indirizzo insufficiente, indirizzo inesistente.

Articolo 11
Per la notificazione di atti giudiziari a mezzo

Articolo 11
abrogato

della posta nei procedimenti davanti ai giudici conciliatori, le norme degli articoli precedenti si estendono al messo di conciliazione, in quanto applicabili.

Articolo 12
Le norme sulla notificazione degli atti giudiziari a mezzo della posta sono applicabili alla notificazione degli atti adottati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 3 febbraio 1993, n. 29, e successive modificazioni, da parte dell'ufficio che adotta l'atto stesso.
Nel caso in cui il predetto ufficio possa avvalersi del disposto dell'articolo 54 del codice postale e delle telecomunicazioni, le tasse di spedizione dei pieghi sono poste a carico del destinatario.
Se il destinatario o le persone alle quali è autorizzata la consegna del piego rifiutino di pagare le predette tasse, il piego si considera rifiutato e la notificazione si ha come eseguita.

Per la notificazione di atti giudiziari a mezzo della posta nei procedimenti davanti ai giudici conciliatori, le norme degli articoli precedenti si estendono al messo di conciliazione, in quanto applicabili.

Articolo 12
Le norme sulla notificazione degli atti giudiziari a mezzo della posta sono applicabili alla notificazione degli atti adottati dalle pubbliche amministrazioni di cui all'articolo 1, comma 2, del decreto legislativo 30 marzo 2011 n. 165, e successive modificazioni, da parte dell'ufficio che adotta l'atto stesso.
Nel caso in cui il predetto ufficio possa avvalersi del disposto dell'articolo 54 del codice postale e delle telecomunicazioni, le tasse di spedizione dei pieghi sono poste a carico del destinatario.
Se il destinatario o le persone alle quali è autorizzata la consegna del piego rifiutino di pagare le predette tasse, il piego si considera rifiutato e la notificazione si ha come eseguita.

Art. 16-bis.
1. Per quanto non disciplinato dalla presente legge si applicano le disposizioni internazionali vigenti tra gli Stati. ◆

di Iolanda Pansardii
Avvocato

Autotutela nel diritto tributario

Autotutela sta ad indicare la potestà che ha la pubblica Amministrazione di intervenire, sia d'ufficio che su istanza di parte, al fine di modificare od annullare provvedimenti precedentemente emessi, consentendo quindi alla stessa Amministrazione di autodifendersi dai propri errori, così da assolvere correttamente i propri compiti istituzionali.
Occorre precisare che, la stessa si configura come potere di annullamento, ma anche di revoca e di rinuncia all'imposizione in caso di autoaccertamento fino a comprendere anche il potere di sospendere gli effetti dell'atto che appaia illegittimo o infondato.
Ebbene, la prima ipotesi ricorre allorquando l'Amministrazione, riscontrando vizi di legittimità dell'atto emanato ovvero l'illegittimità di quest'ultimo derivante da illegittimità del procedimento o di suoi precedenti atti, lo annulla con efficacia ex tunc; mentre, la seconda ipotesi ricorre allorquando l'Amministrazione, ritenendo mutati i presupposti di fatto o di diritto su cui si è fondato il provvedimento oggetto di riesame, esercita il potere di revoca, con efficacia ex nunc nel caso in cui l'atto da annullare sia di carattere generale o favorevole al contribuente e con efficacia ex tunc, invece, se l'atto è sfavorevole al contribuente.
Da ultimo, il potere di rinuncia all'imposizione, invece, viene esercitato in considerazione di criteri di economicità relativi ed assoluti, definiti dal rapporto tra l'esiguità delle pretese tributarie ed i costi amministrativi connessi alla difesa delle pretese stesse ovvero sulla base del criterio della probabilità della soccombenza e della conseguente condanna al rimborso delle spese di giudizio.
Nello specifico, tali iniziative possono essere adottate dall'Amministrazione indipendentemente dal fatto che gli atti siano divenuti definitivi, sia stato presentato ricorso a suo tempo respinto per motivi diversi dal merito, vi sia pendenza di giudizio, ovvero non sia stata prodotta alcuna istanza di parte.
Ciò vuol dire, che l'autotutela si manifesta nella possibilità di porre rimedio ad errori commessi (sia di diritto che di fatto) laddove è utile ad evitare che la contestazione sia portata per la prima volta dal contribuente davanti agli organi del contenzioso tributario, e se attivata mira ad evitare che si protragga.
Ciò detto, gli atti sui quali gli uffici possono esercitare il potere di autotutela, sono in linea di massima, quelli espressamente elencati dall'art. 19, c. 1, del Dlgs 31.12.1992, n. 546, cioè gli atti accertativi, quelli esecutivi, i dinieghi o i mancati rimborsi contro i quali sarebbe stato ammissibile il ricorso del contribuente in commissione tributaria.

Altresì, per quel che concerne le ipotesi in cui è possibile attivare l'autotutela, bisogna riferirsi a quanto espresso dall'art. 2, c. 1 del D.M. 11.2.1997, n. 37:

- errore di persona;
- evidente errore logico o di calcolo;
- errore sul presupposto dell'imposta;
- doppia imposizione;
- mancata considerazione di pagamenti d'imposta, regolarmente eseguiti;
- mancanza di documentazione successivamente sanata, non oltre i termini di decadenza;
- sussistenza di requisiti per usufruire di deduzioni o regimi agevolativi, precedentemente negati;
- errore materiale del contribuente facilmente riconoscibile dall'amministrazione.

Va detto però, che non è suscettibile di annullamento o rinuncia all'imposizione l'atto sul quale sia intervenuta una sentenza passata in giudicato a favore dell'amministrazione e per i motivi addotti dal giudice adito.
Attenzione però, il giudicato in rito basato su ragioni processuali ovvero irricevibilità, difetto di giurisdizione, incompetenza, ed inammissibilità ad esempio, non limita l' autotutela. Pertanto, è necessario che il giudicato abbia per oggetto valutazioni di merito.
Anche qui però, va precisato che per l'esercizio dell'autotutela è possibile tenere conto di motivi di merito diversi da quelli presi in considerazione nella pronuncia della Commissione tributaria favorevoli all'erario ossia degli stessi motivi dedotti con il ricorso introduttivo ma non esaminati dalla Commissione stessa, giacchè il giudicato sulla decisione di rigetto non si traduce nella dichiarazione incontrovertibile di legittimità dell'atto impositivo. Ciò significa che, soltanto il giudicato di merito e solo per i motivi decisi con sentenza definitiva rappresenta un limite invalicabile all'esercizio dell'autotutela. Altresì, altro limite al potere di autotutela, è ravvisabile nel caso di prescrizione del diritto al rimborso.
Ed allora, riassumendo, l'autotutela si potrà sempre proporre:

- quando il giudicato è solo formale (ad esempio,

la sentenza ha deciso soltanto sul rito: inammissibilità, improcedibilità, ecc.);
- quando il giudicato è di merito ma parziale (la sentenza ha deciso su più punti, ma alcuni vengono impugnati), per le parti non ancora in giudicato;
- quando se pur il giudicato di merito è totale, l'istanza di autotutela è relativa a motivi di illegittimità del tutto differenti da quelli oggetto della sentenza che, pertanto, sono stati esaminati e respinti dai giudici.

Peraltro, qualsiasi atto viziato è annullabile senza limiti di tempo, e deve essere annullato anche se il contribuente non ha presentato istanza di annullamento o non ha fatto ricorso; oppure l'atto è diventato definitivo per il decorso dei termini per ricorrere; ed ancora, il ricorso è respinto con sentenza passata in giudicato per motivi di forma; infine, vi è pendenza di giudizio (sul punto Cass. n. 16897/03 secondo cui in tal caso si verifica un'ipotesi di cessazione della materia del contendere ex art. 46, D. Lgs. 31.12.1992, n. 546).
A questo punto, val la pena rammentare, quali sono le norme con cui si inquadra l'istituto. L'autotutela, dapprima, è stata disciplinata dall'art. 68, co. 196 del D.P.R. 287/1992, secondo cui: «Salvo che sia intervenuto giudicato, gli uffici dell'amministrazione finanziaria possono procedere all'annullamento, totale o parziale, dei propri atti riconosciuti illegittimi o infondati con provvedimento motivato, comunicato al destinatario dell'atto». Di poi, il Legislatore è intervenuto a integrare la disciplina con la legge 656/1994, di conversione del D.L. 564/1994, recante l'art. 2-quater, dal titolo «Autotutela».
Ebbene, in attuazione del citato art. 2-quater, è stato emanato il D.M. 11.2.1997, n. 37, recante disposizioni di natura regolamentare relative all'esercizio dell'autotutela (casi, presupposti, organi competenti).
Ed infine, l'art. 11, D.Lgs. 24.9.2015, n. 159 è intervenuto sull'art. 2-quater, D.L. 30.9.1994, n. 564, conv. con modif. dalla L. 30.11.1994, n. 656, consentendo di usufruire delle sanzioni ridotte qualora vi sia annullamento o revoca parziale dell'atto di accertamento, alle medesime condizioni esistenti alla data di notifica dell'atto, purché rinunci al ricorso.
Ed allora esaminiamo, chi è competente ad istruire il procedimento di autotutela e ad emettere il provvedimento finale, laddove l'art. 1 del D.M. n. 37/97 regolamento del '97, così stabilisce: <<all'ufficio che ha emanato l'atto illegittimo e che è competente per gli accertamenti d'ufficio ovvero in via sostitutiva, in caso di grave inerzia, alla Direzione regionale o compartimentale dalla quale l'ufficio stesso dipende>>.

Ciò vuol dire che, il potere di annullamento è conferito alla stessa autorità procedente in primo grado, secondo i principi generali in materia di autotutela amministrativa spontanea, fatta salva comunque la possibilità per la Direzione regionale (o compartimentale) delle Entrate di sostituirsi all'ufficio in situazioni di grave inerzia. Ed infatti, tale potere sostitutivo si giustifica in base alla posizione gerarchicamente sovraordinata degli organi direttivi, che consente loro di porre in essere, in presenza di talune circostanze, provvedimenti rientranti nella sfera di competenza degli uffici sott'ordinati.
Ed ancora, è necessario individuare il c.d. responsabile del procedimento, ovvero "l'unità organizzativa responsabile dell'istruttoria e di ogni altro adempimento procedimentale, nonché dell'adozione del provvedimento finale" (artt. 2 e 4 L. n. 241/90), nell'ambito, poi, della struttura competente ad esercitare il potere di autotutela. Tale figura riveste particolare importanza nell'ambito dell'attività amministrativa, giacchè ha il compito non solo di seguire e sovrintendere l'intera procedura, di coordinare e curare le attività istruttorie, ma anche di interloquire con i privati interessati, rappresentando il loro punto di riferimento durante lo svolgimento della stessa. Peraltro, il responsabile del procedimento di autotutela potrà, dunque, subire una condanna al risarcimento del danno erariale, sia quando lo produca direttamente a carico dell'Amministrazione, sia quando quest'ultima lo subisca indirettamente trovandosi costretta a ristorare il pregiudizio arrecato al contribuente.
A questo punto, va detto che tra i modi di attivazione dell'autotutela, rientra principalmente, quello di attivazione ad istanza del contribuente di cui all'art. 2, c. 1, L. n. 241/1990 laddove è sufficiente trasmettere all'Ufficio competente una semplice domanda in carta libera, contenente un'esposizione sintetica dei fatti, corredata dalla documentazione utile a comprovare le tesi sostenute, l'atto di cui si chiede l'annullamento e i motivi che fanno ritenere tale atto illegittimo e, di conseguenza, annullabile in tutto o in parte. Se l'ufficio non risponde, il contribuente, ai sensi e per gli effetti dell'art. 1, c. 1, del DM n. 37/97, può rivolgersi alla competente direzione regionale, che, se ritiene sussista una "grave inerzia" dell'Ufficio, può sostituirlo nel procedere all'annullamento dell'atto illegittimo.
Attenzione però, la richiesta del contribuente è meramente sollecitatoria, ragion per cui non fa sorgere alcun obbligo per l'Ufficio (Circolare Direzione delle Entrate di Trento 8.7.1997, n. 195/E; Cass., del 26 Gennaio 2007, n. 1710).
Caso diverso, invece, è quello in cui l'avvio dell'au-

totutela venga attivata direttamente dall'Ufficio, ovvero senza istanza del contribuente. Le ipotesi, in genere, sono quelle già esposte sopra di cui all'art. 2, c. 1, del D.M. n. 37/97.
Altra fattispecie ancora, è quella che prevede l'intervento del Garante del contribuente, che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 13, c. 6, della L. n. 212/00, può agire sia di propria iniziativa che sollecitato dallo stesso contribuente.
Orbene, esposti i tratti salienti della disciplina in oggetto, si possono esaminare quelli che sono i dubbi e i contrasti interpretativi giurisprudenziali relativamente a ciò che accade se l'Ufficio non risponde e se l'Ufficio si pronuncia con un diniego nei confronti dell'istanza presentata dal contribuente.
Ed allora, come detto sopra, secondo l'orientamento prevalente, l'istanza del contribuente non determina, per l'Amministrazione Finanziaria, alcun obbligo giuridico di provvedere e, tanto meno, di provvedere nel senso prospettato dal contribuente stesso. La richiesta del contribuente, pertanto si torna a ripetere, è meramente sollecitatoria. (Circ., Min. 8 luglio 1997, n. 195/E; Cass., SU, del 27 marzo 2007, n. 7388; Cass., del 26 Gennaio 2007, n. 1710; Cons. Stato, sent. 7 gennaio 2014, n. 12). Tuttavia, per motivi di opportunità e di trasparenza, nonché di necessaria correttezza nei confronti dei contribuenti, gli uffici sono stati esortati, anche nelle ipotesi di non accoglimento delle istanze di parte per l'accertata insussistenza delle ragioni addotte, a comunicare agli interessati l'esito dell'intervenuto riesame dell'atto contestato, enunciando, anche succintamente, i motivi del rigetto.
Sull'argomento, è recentissima la pronuncia della Corte Costituzionale del 13.7.2017, n. 181 che ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale avanzate nei confronti degli artt. 2-quater, co. 1, D.L. 564/1994, conv. con modif. dalla L. 656/1994 e dell'art. 19, co. 1, D.Lgs. 546/1992, rispetto agli artt. 3, 23, 24, 53, 97 e 113 Cost.. In sostanza, in ordine al carattere non doveroso dell'autotutela tributaria, la ricostruzione della giurisprudenza della Corte di Cassazione è corretta: «Non esiste un dovere dell'amministrazione di pronunciarsi sull'istanza di autotutela e, mancando tale dovere, il silenzio su di essa non equivale ad inadempimento, né, d'altro canto, il silenzio stesso può essere considerato un diniego, in assenza di una norma specifica che così lo qualifichi giuridicamente (Cass. sezioni unite civili, sentenza 27 marzo 2007, n. 7388; Cass. sezione quinta civile, sentenza 9 ottobre 2000, n. 13412), con la conseguenza che il silenzio dell'amministrazione finanziaria sull'istanza di autotutela non è contestabile davanti ad alcun giudice».
Tale situazione non determina, comunque, un «vuoto di tutela» costituzionalmente illegittimo, come lamentato dal giudice a quo. «L'annullamento d'ufficio non ha funzione giustiziale, costituisce espressione di amministrazione attiva e comporta di regola valutazioni discrezionali, non esaurendosi il potere dell'autorità che lo adotta unicamente nella verifica della legittimità dell'atto e nel suo doveroso annullamento se ne riscontra l'illegittimità».
In ogni caso, secondo la giurisprudenza della Corte di cassazione, l'autotutela tributaria costituisce un potere esercitabile d'ufficio da parte delle Agenzie fiscali sulla base di valutazioni largamente discrezionali, e non uno strumento di protezione del contribuente (ex multis, Corte di cassazione, sezione tributaria, sentenza 15 aprile 2016, n. 7511; Corte di cassazione, sezione tributaria, sentenza 20 novembre 2015, n. 23765; Corte di cassazione, sezione tributaria, sentenza 12 novembre 2014, n. 24058; Corte di cassazione, sezione tributaria, sentenza 30 giugno 2010, n. 15451; Corte di cassazione, sezione tributaria, sentenza 12 maggio 2010, n. 11457; Corte di cassazione, sezioni unite civili, sentenza 9 luglio 2009, n. 16097; Corte di cassazione, sezioni unite civili, sentenza 27 marzo 2007, n. 7388; Corte di cassazione, sezione quinta civile, sentenza 5 febbraio 2002, n. 1547; Corte di cassazione, sezioni unite civili, sentenza 4 ottobre 1996, n. 8685). Il privato può naturalmente sollecitarne l'esercizio, segnalando l'illegittimità degli atti impositivi, ma la segnalazione non trasforma il procedimento officioso e discrezionale in un procedimento ad istanza di parte da concludere con un provvedimento espresso.
Ciò posto, altro aspetto su cui soffermare l'attenzione, è quello relativo al diniego dell'Amministrazione di procedere all'esercizio del potere di autotutela laddove il senso su cui la Corte sta ormai orientando in maniera consolidata il suo indirizzo è che, contro il diniego può essere proposta impugnazione soltanto per dedurre eventuali profili di illegittimità del rifiuto e non per contestare la fondatezza della pretesa tributaria. Diversamente, attraverso l'impugnazione del diniego di esercizio di autotutela si consentirebbe l'aggiramento del termine di decadenza previsto, a garanzia del principio di certezza del diritto e di tendenziale stabilità dei rapporti giuridici, per la impugnazione degli atti impositivi, che rimarrebbero quindi esposti a riesame a tempo indeterminato tutte le volte che il contribuente, pur divenuto definitivo l'avviso di accertamento o rettifica, presenti istanza di revisione in autotutela e ritenga di impugnare il provvedimento espresso o tacito non satisfattivo del proprio interesse rivolto alla rimozione dell'atto impositivo definitivo.

Ciò posto il contribuente dovrebbe prospettare l'esistenza di un interesse di rilevanza generale dell'Amministrazione alla rimozione dell'atto, qualora richieda il ritiro in autotutela di un atto impositivo divenuto definitivo, non potendo limitarsi a dedurre eventuali vizi dell'atto medesimo, la cui deduzione deve ritenersi definitivamente preclusa, o in alternativa prospettare degli errori di calcolo o di imposta commessi dall'Ufficio.

Peraltro, la Corte Suprema, con la sentenza 2870/2009, a Sezioni Unite, ha stabilito che: «È inammissibile il ricorso avverso il provvedimento di rigetto, espresso o tacito, dell'istanza di autotutela promossa dal contribuente volta ad ottenere l'annullamento di un atto impositivo divenuto definitivo (nella specie, per l'intervenuto giudicato formatosi sulla decisione di reiezione del ricorso davanti alla commissione tributaria provinciale), in conseguenza sia della discrezionalità nell'esercizio del potere di autotutela quanto dell'inammissibilità di un nuovo sindacato giurisdizionale sull'atto di accertamento munito del carattere di definitività».

Nello stesso senso la Ordinanza, Cass. 10020/2012, secondo cui contro il diniego dell'Amministrazione finanziaria di procedere all'esercizio del potere di autotutela può essere proposta impugnazione soltanto per dedurre profili di illegittimità del diniego stesso e non per contestare la fondatezza della pretesa tributaria divenuta definitiva.

Di poi, la Corte di Cassazione nella sentenza 20 novembre 2015, n. 23765 laddove la verifica da parte del giudice tributario deve riguardare, ancor prima dell'esistenza dell'obbligazione tributaria, il corretto esercizio del potere discrezionale dell'amministrazione, nei limiti e nei modi in cui esso è suscettibile di controllo giurisdizionale.

Da ultimo, interessante, Cass. sentenza n. 7511 del 15.04.2016, che in tema di impugnazione del diniego di autotutela nel processo tributario, ha espresso alcune considerazioni in parte difformi rispetto al precedente orientamento. Ed allora, da una parte, la Corte richiamava quanto affermato da Cass., Sez. U, n. 3698 del 16/02/2009, secondo cui «in tema di contenzioso tributario, l'atto con il quale l'Amministrazione manifesti il rifiuto di ritirare, in via di autotutela, un atto impositivo divenuto definitivo, non rientra nella previsione di cui all'art. 19 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, e non è quindi impugnabile, sia per la discrezionalità da cui l'attività di autotutela è connotata in questo caso, sia perché, altrimenti, si darebbe ingresso ad una inammissibile controversia sulla legittimità di un atto impositivo ormai definitivo». Dall'altra parte, però, altra giurisprudenza, successiva alla sentenza richiamata, ha ritenuto impugnabile l'annullamento parziale, adottato nell'esercizio del potere di autotutela, di un avviso impositivo già definitivo, trattandosi di un atto contenente la manifestazione di una compiuta e definitiva pretesa tributaria, rispetto a cui, pur se riduttivo dell'originaria pretesa, non può privarsi il contribuente della possibilità di difesa (Cass., Sez. 5, n. 14243 del 08/07/2015). Tale precedente, secondo la Corte però, non offre argomenti convincenti, giacchè trattasi nel caso di specie di annullamento parziale, o comunque di provvedimento di autotutela di portata riduttiva rispetto alla pretesa impositiva contenuta negli atti divenuti definitivi, e che in definitiva non poteva comportare alcuna effettiva innovazione lesiva degli interessi del contribuente rispetto al quadro a lui già noto e consolidatosi in ragione della mancata tempestiva impugnazione del precedente accertamento. In conclusione, per i supremi giudici, soltanto se il nuovo atto fosse stato di portata ampliativa rispetto all'originaria pretesa, sarebbe stato possibile ammetterne una autonoma impugnabilità. (si veda Cass., sentenza n. 22253 del 30.10.2015). ◆

Duferco Energia

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 Franco Folli
Presidente Nazionale Onorario

Le convocazioni assembleari secondo gli articoli 1130 e 1136 c.C.

L' Art. 1136 c.c. all'ultimo comma dispone chiaramente che delle convocazioni deve essere redatto processo verbale da trascrivere nell'apposito registro.
Tutti abbiamo ben chiara la disposizione, di cui all'Art. 66 disp. att. e trans. c.c. terzo comma, sui giorni di preavviso.
Innumerevoli sentenze e fiumi di inchiostro si sono pronunciati e consumati sui cinque giorni di preavviso: cinque giorni liberi dalla data di prima convocazione; si deve o non si deve conteggiare il giorno della stessa; per il giorno di arrivo vale la data del timbro postale o la data di effettiva consegna nelle mani del ricevente; se l'interessato è assente vale la data dell'avviso lasciata nella cassetta postale o la data in cui è stata ritirata presso l'ufficio postale ecc.
Ritengo non sia più necessario ribadire quanto ormai è nella conoscenza di tutti gli addetti all'amministrazione di un condominio, se attenti.
Il codice dispone cinque giorni e quindi è implicito che essi debbano essere "liberi" e riferiti alla prima convocazione.
In mancanza di precise indicazioni nel Regolamento di condominio, che potrebbero ampliare il preavviso, è nella possibilità dell'amministratore inviare le convocazioni con un preavviso superiore al minimo imposto; non è invece possibile ridurlo, nemmeno in un regolamento contrattuale.
Perché rischiare una impugnativa, od anche solo una contestazione sulle date?
Dieci giorni mettono in linea generale l'amministratore al coperto da discussioni, pur considerando che il condomino non potrà "nascondersi" dietro le puerili scuse di sua assenza o di ritardi postali.
Un preavviso più ampio potrebbe creare problemi di dimenticanza, non rari in persone in altre faccende affaccendate.
La convocazione deve prevedere sempre le due date, di prima e seconda riunione.
Non è ben chiaro la motivazione di questi due momenti: fra la prima e la seconda debbono intercorrere non meno di un giorno solare e non più di dieci (Cass. 24/6/2003, n° 9992).
Esistono società, enti, banche ed altri importanti organismi che non hanno questo marchingegno, per alcuni versi assurdo.
Per una riunione di condominio non sarebbe sufficiente essere convocata in un'unica data?
Qual è la vera motivazione delle due date? Non è mai stata chiarita, ma questo è quanto.
Diciamo subito che l'indicazione del "....non oltre dieci giorni" è probabilmente disposta per evitare che la convocazione cada nel dimenticatoio.
Ma gli arzigogoli sulla prima a volte fanno ridere.
Intanto la legge dispone che fra la prima e la seconda intercorra almeno un giorno, e questo come data e non come orario.
Quindi, il giorno 10 la prima convocazione ed il giorno 11 la seconda.
La data e l'orario della seconda sono sempre molto chiari e scelti in modo che sia possibile a tutti - in pratica - il poter partecipare.
In tempi passati, anche se non molto lontani, la seconda convocazione era fissata alle ore 21.
Qualche "vecchio" amministratore - di professione ma anche di età - ricorderà che l'assemblea era mal accettata di lunedì - perché in TV c'è il film - di mercoledì - perché in TV c'è lo sport - il giovedì - perché in TV c'è "Lascia o raddoppia" - il venerdì - perché precede il fine settimana.
Rimaneva possibile il martedì - se non festivo o fra un "ponte": diversamente rischiavi assemblee nulle ed anche rimbrotti.
Qualcuno sorriderà, ma assicuro che intervennero anche i Sindacati dei Lavoratori, che affermavano come l'orario delle 21 non fosse indicato per persone che l'indomani dovevano recarsi al lavoro.
Ed è anche per questo che le seconde convocazioni iniziarono a svolgersi in orari di maggior gradimento per i condomini e - tutto sommato - anche per i poveri amministratori.
E' ben vero che le assemblee rappresentano sempre un "momento" particolare dell'annata condominiale e che, salvo casi particolari pur se non usuali, l'amministratore sceglie spesso di convocarle in giorni e orari a lui più confacenti, ma non possiamo ignorare che l'amministratore stesso è al servizio dei condomini, e non viceversa.
Quindi i giorni e le ore debbono essere SEMPRE quelli che i condomini gradiscono, e che l'amministratore deve accettare o subire.
Tutto questo per quanto riguarda la seconda convocazione, ovvero per le riunioni che si svolgono nella stragrande maggioranza dei casi.
Discorso diverso si deve fare per la prima convocazione poiché molti amministratori - più per non perdere tempo loro e non per evitare perdite di tempo ai condomini - lasciano libera la fantasia, ma anche il non senso.
Una assemblea convocata in prima alle ore 23 di

un determinato giorno e ad una determinata e gradita ora il giorno dopo, che senso ha?
E ancora, fissarla alle ore 6 antimeridiane in prima ed alle ore più gradite il giorno successivo è ancora più demenziale.
Dopo la Riforma del Codice, l'Art. 1130 c. c. al punto 7 dispone chiaramente: "... Nel registro dei verbali delle assemblee sono altresì annotate le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, ...".
In coscienza, come farà l'amministratore a dichiarare - perché la verbalizzazione e dichiarazione saranno sue - che quel determinato giorno alle ore 6 o alle ore 23 non si è presentato alcun condomino? Dichiarerà e scriverà un falso?
A pro di chi o di che cosa?
Per quale ragione e per quali motivi si debbono poi vedere delle comunicazioni che riportano la prima convocazione ad ore impossibili ed a caratteri di stampa normali e la seconda a caratteri molto più grandi e magari anche sottolineati?
Cui prodest?
Ai condomini, che così non perdono tempo a presentarsi inutilmente in prima od all'amministratore che evita di dover essere disponibile?
Tutti sappiamo come gira il mondo, ma forse vale la pena ricordare sommessamente che dobbiamo essere noi amministratori a disposizione loro e non i nostri amministrati alla nostra.
Considerando che non è richiesto ed imposto che il luogo in cui si riuniscono la prima e la seconda convocazione siano lo stesso, ne consegue - quindi - che sono in libera scelta, è sufficiente fissare la prima presso lo Studio dell'amministratore in orari a lui più confacenti - ore 11, ore 16, ore 17 - e la seconda nei luoghi deputati ed all'ora richiesta.
All'inizio qualcuno verrà certamente alla prima ? Sì, può essere, lo si fa accomodare, avvertendo che - quasi sicuramente - quella prima riunione andrà deserta.
Dopo una, due volte, prevarrà anche nei condomini il desiderio di non perdere tempo ed interverranno solo in seconda convocazione, con buona pace di tutti e specialmente dell'amministratore.
E' anche il caso di dire o di ricordare che diversi Tribunali - Bologna almeno un paio di volte - vista la netta volontà di chi scrisse la convocazione di fissare la prima in orario defatigante, hanno sancito che avendo così palesemente invitato i condomini a partecipare solo alla seconda convocazione, quella abbisognava delle presenze e dei millesimi imposti per la prima.
Quindi, se non erano presenti i quorum previsti dal primo comma dell'Art. 1136 c.c., l'Assemblea non era da considerare legalmente costituita e le deliberazioni annullabili.
Relativamente al luogo ove riunire la seconda convocazione - nel caso l'amministratore non abbia una apposita e capiente sala - stante ormai il carattere multietnico della nostra società, sarebbe opportuno scegliere luoghi che non contrastino con il credo religioso o le opinioni politiche dei tanti condomini - i quali - o non si presenteranno per polemica ambientale o saranno irritati.
Con chi? Ma con l'amministratore, e chi altri?? ◆

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
STUDIOLEGALE

PER INFO
800 035452

ANACI ITALIA SERVIZI

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

COOPSALUTE centrale cooperativa

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

ASSOCIATA

ANSI

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

di Leonardo Caruso
Presidente ANACI Milano e VicePresidente Nazionale ANACI

ANACI Day 2018 / 8° edizione

Giunta all'ottava edizione, l'Anaci Day 2018 è diventato un importante punto di riferimento, un'opportunità di crescita professionale, culturale e sociale; per la sede provinciale milanese è l'evento che rappresenta il momento più importante tra le numerose attività culturali e formative messe a disposizione ogni anno dall'associazione. La formazione è da sempre uno degli aspetti più importanti ai quali Anaci riserva particolare attenzione.

Anche per questo l'evento, appositamente strutturato come modulo per l'aggiornamento professionale (come previsto dal D.M.140), ha garantito a tutti i partecipanti, presenti alla due giornate, l'acquisizione di 12 crediti formativi che, abbinati al successivo evento del 9 febbraio p.v., garantiscono il completamento del primo corso dell'anno 2018.

Ma l'Anaci Day 2018 è stata un'occasione di incontro e confronto non solo per gli associati, provenienti da ogni parte d'Italia, ma anche e soprattutto per le Istituzioni locali, regionali, per il tessuto economico e sociale del nostro territorio.

ANACIDAY 2018
8°
EDIZIONE
MILANO
26 - 27
GENNAIO 2018
STUDIO 90
EAST END STUDIOS
Via Mecenate 88/A
20138 MILANO
CONVEGNO DI STUDI
21° corso di aggiornamento
di Anaci Milano DM140/2014
www.anacimilano.it
L'AMMINISTRATORE
AL CENTRO
ANACI
MILANO
In collaborazione con:
ANACI
LOMBARDIA
Member of:
CEPI

ANACIDAY2018
8° EDIZIONE
ANACI
MILANO
www.anacimilano.it

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.

Un pacchetto dedicato
ai tuoi Condomìni, 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

FAM 3

europ assistance
you live we care

ERNESTO SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIOLEGALE

ANACI ITALIA SERVIZI

PER INFO
800 035452

www.anacinrete.it

La grande trasformazione che la nostra professione sta attraversando, in questi ultimi anni, ha trovato terreno fertile nell'evento che ha permesso a tutti i partecipanti di esplorare insieme il futuro della nostra professione, attraverso il confronto e la condivisione degli strumenti professionali messi a disposizione dalla nostra associazione per meglio affrontare le future sfide.

Due giorni di intenso lavoro, che hanno registrato oltre duemila presenze, e dove si sono alternati a momenti di alta formazione, con alcuni tra i massimi conoscitori della complessa materia con-

e·on
GRIMM
ista
CPC

TV2000 HA CAMBIATO FREQUENZA
MA NON CANALE

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

dominiale, momenti associativi che hanno visto la consegna del "Premio Merello" al Presidente Nazionale, al Diretto del Centro Studi Nazionale ed al Presidente Nazionale dei Probiviri e l'assegnazione di una targa alla nostra collega Paola Della Chiesa, che si è aggiudicata il "Premio Giacalone 2017", quale giovane amministratrice che nell'anno 2017 ha acquisiti il maggior numero di crediti. Special Guest della manifestazione Pierfrancesco Maran (Assessore Urbanistica e Verde del Comune di Milano), Fabrizio Sala (Vice Presidente Regione Lombardia), Laura Comi (Eurodeputata al Parlamento Europeo), Stefano Boeri (Architetto, progettista del "Bosco Verticale di Milano), Claudine Speltz (CIGDL – Chambre Immobilière du Grand-Duché du Luxembourg) e Yves Boussard (FNAIM – Fédération National de l'Immobilier). ◆

di Oliviero Tronconi
Professore Ordinario Politecnico di Milano Dip. BEST

Una nuova frontiera per le attività manutentive

La "nuova" manutenzione presuppone la gestione di un continuo aggiornamento tecnologico, di un ***continuo adeguamento alle esigenze degli utenti***.
Questa qualità dinamica della manutenzione ***ha rilevanti ricadute sul progetto e deve superare alcune difficoltà.***

Quello delle costruzioni/impiantistica è un settore nel quale l'Italia, storicamente, ha dato molto e anche di recente ha sviluppato apprezzate competenze.
Un settore che oggi richiede riflessioni più serie e responsabili a tutte le parti e a tutti i livelli, su una serie di questioni: dalla formazione di tecnici e progettisti alla crescita culturale della committenza, pubblica o privata, alla capacità competitiva delle imprese, allo sviluppo di una nuova e più adeguata concezione delle attività manutentive.
Quanto alla manutenzione (anche quella programmata) va osservato che, prima ancora di un problema d'innovazione gestionale, da applicarsi a un patrimonio esistente, si tratta di un nuovo punto di vista da applicare prima di tutto alle attività progettuali.
Una nuova filosofia all'approccio progettuale che si faccia carico della durata e della qualità delle prestazioni dell'edificio, di un territorio o di una città. Una qualità che deve durare nel tempo e non può non influenzare pesantemente e radicalmente le pratiche progettuali.
Nel rifondare la cultura del progetto (ai più diversi livelli in cui essa si invera: dal progetto territoriale – ambientale al progetto di tutela e conservazione, al progetto architettonico – impiantistico del nuovo, fino alle scale più minute dell'arredo urbano e degli oggetti) le facoltà universitarie di Ingegneria e di Architettura hanno, in questi anni, affrontato molto a fondo le questioni di innovazione tecnologica e della sua penetrazione nel settore delle costruzioni, cercando di utilizzare le nuove tecnologie per migliorare contemporaneamente il processo progettuale e realizzativo ed il prodotto edilizio.
L'informatica è entrata massicciamente in campo, consentendo – attraverso programmi di simulazione – la ricostruzione in laboratorio dei processi che un tempo erano solo sperimentabili nella realtà del cantiere.
Tecniche sofisticate di monitoraggio su reti tecnologiche interne all'edificio e indagini non distruttive hanno aperto nuove prospettive nel campo della rifunzionalizzazione di edifici storici.
In particolare nelle scuole di ingegneria e di architettura si sta operando per diffondere una cultura nuova della manutenzione, che riguarda tre aspetti tradizionalmente presentati come separati e che oggi richiedono soluzioni unitarie:

a) La manutenzione edilizia;
b) La tutela dei valori architettonici degli edifici. Attività, questa, culturalmente più complessa della normale manutenzione edilizia (si pensi alla tutela dei beni architettonici e al restauro per capire di quanto si possa arricchire il discorso manutentivo).;
c) La manutenzione (riqualificativa e sostitutiva) degli impianti.

Sul cammino intrapreso non mancano contraddizioni e ostacoli di carattere anche concettuale. Si pensi, per esempio, alla problematica dell'adeguamento alla normativa antincendio o a quella per i disabili, che coinvolgono l'intero patrimonio pubblico e privato del nostro paese.

Aspetti di manutenzione che tradizionalmente abbiamo concepito come separati, devono oggi essere integrati per giungere a risultati accettabili e garantire una qualità certificabile.
Quando si pensa di coniugare conservazione e innovazione tecnologica entrambi i termini, improvvisamente, assumono un diverso valore rispetto al passato.
Oggi il valore aggiunto del progetto è legato al suo essere progetto di governo della vita dell'edificio.
Un progetto che nel delineare il prodotto e il suo processo di produzione ne definisca anche la gestione e la manutenzione nel tempo.
Questo è il senso del cambiamento, sancito ormai anche in termini legislativi dalla Legge quadro

sui lavori pubblici 109/94 (detta Merloni) che introduce il Piano di Manutenzione: una manutenzione/gestione assai diversa dalla manutenzione/ripristino di carattere più tradizionale.
La "nuova" manutenzione presuppone la gestione di un continuo aggiornamento tecnologico, di un continuo adeguamento alle esigenze degli utenti. Questa qualità dinamica della manutenzione ha rilevanti ricadute sul progetto e deve superare alcune difficoltà.
La manutenzione programmata (dinamica e innovativa) ci pone infatti di fronte a un paradosso, non facilmente superabile quando si scende nella prassi e si affrontano esempi concreti.
Tale paradosso può esser così espresso: "senza cambiamento non c'è conservazione"; ci può essere vera conservazione solo se c'è cambiamento e c'è modificazione, se c'è continua trasformazione. Questo paradosso riguarda contemporaneamente, sia le strutture di carattere impiantistico, sia le strutture edilizie. I grandi edifici storici dove massima è l'esigenza di corretti processi di manutenzione e di conservazione (dell'aspetto architettonico, dell'efficienza della funzione e del servizio a cui l'edificio deve rispondere) costituiscono significativi casi studio.
Il grande Louvre di Parigi rappresenta un esempio illustre di come è stato affrontato positivamente il paradosso.
Modificazioni e aggiornamento costanti hanno contribuito, in questo caso, a mantenere e potenziare nel tempo i caratteri dell'edificio e le sue tradizionali funzioni.

Manutenzione e LCC (Life Cicle Cost)
Per comprendere appieno i motivi che sono alla fase del passaggio da una concezione tradizionale della manutenzione (prevalentemente a guasto o ripristino) alla manutenzione – gestione ovvero alla manutenzione programmata (dinamica e innovativa), occorre sviluppare la nostra riflessione su alcuni elementi di fondo, primo dei quali quello relativo le caratteristiche economiche – produttive che contraddistinguono l'attuale fase storica.
Siamo ormai entrati pienamente in una economia terziaria caratterizzata da una crescente diffusione e specializzazione dell'attività dei servizi: la cosiddetta società postindustriale o dell'informazione.
Il necessario complemento di questa considerazione è la crescita e diffusione degli edifici terziari (palazzi per uffici, centri commerciali, edifici per il tempo libero ed il divertimento, hotel, ecc..) che costituiscono il simbolo, l'emergenza architettonica di questa fase storica.
Crescono gli edifici terziari in termini numerici e nell'articolazione delle tipologie, contemporaneamente cresce la loro complessità impiantistica e funzionale che nel breve volgere di pochi anni li ha trasformati in "fabbriche di informazioni".

Questo processo necessariamente induce due fenomeni tra loro complementari:

- il continuo lievitare dei costi di gestione di edifici/patrimoni immobiliari;
- la crescita delle attività che la gestione di edifici terziari comporta, che determina un costante incremento della complessità dei problemi gestionali, che si traduce in incrementi organizzativi, tecnologici e quindi ancora in costi.

Negli USA, già dagli anni '60 - '70, le organizzazioni proprietarie di edifici terziari/patrimoni immobiliari consce di questa dinamica hanno favorito, attraverso il finanziamento di studi e ricerche spesso redatte da importanti università, la diffusione di una approfondita cultura sui temi: del controllo dei costi di gestione, dell'analisi dei costi durante il ciclo di vita di un edificio (LCC), sul rapporto che lega le scelte ed i costi di progettazione e costruzione con i successivi problemi e costi gestionali.
Si definiscono in questo periodo le basi metodologiche e le prime esperienze di Facility Management ed i primi studi sistematici sul Life Cicle Cost (LCC).

"Da sempre committenti, progettisti e proprietari di edifici e infrastrutture sanno che il costo di produzione di tali beni non può essere l'unico criterio di valutazione economica e di scelta tra soluzioni alternative. Da sempre essi – e specie i proprietari e gli utenti – sanno quanto importanti, ai fini di una tale valutazione, siano anche i costi d'uso di questi beni, e cioè i costi di gestione, di manutenzione, di riparazione e simili."
Il termine "costo globale", di derivazione francese, coincide con il termine statunitense di "Life Cicle Cost". Tale tecnica è stata applicata in modo estensivo negli USA nella seconda metà degli anni '70 dal "Pubblic Building Services" per la "valutazione tecnico – economica delle alternative progettuali e tecnologiche degli interventi edilizi" , appartiene all'area dei metodi di valutazione tecnico – economica degli interventi, particolarmente adatta ai beni con elevati costi di manutenzione e gestione, come gli edifici, che fanno parte del processo di produzione e investimento di una impresa. Per costo globale di un edificio durante il suo intero ciclo di vita o più sinteticamente Life Cicle Cost (LCC) si intende la somma d tutti i costi dell'opera per l'intero arco della sua vita:

- costi di promozione: fattibilità, valutazione del progetto, pratiche catastali ed urbanistiche, ecc...);

- costi di progettazione,
- costo dell'area;
- costi di produzione (costi di costruzione ecc...);
- costi di commercializzazione (vendita o locazione);
- costi di gestione (funzionamento, manutenzione);
- costi di riqualificazione (adeguamenti normativi e tecnologici, ristrutturazione, fino alla demolizione);
- Tasse oneri finanziari/interessi passivi nelle diverse fasi e complessivi (nonché il parziale insuccesso dell'attività di commercializzazione, ovvero una percentuale endemica di invenduto o non locato);
- Ammortamento del capitale investito;
- Profitto atteso

Quindi i LLC di un edificio possono essere espressi attraverso una equazione che consideri anche la possibilità di insuccesso (più o meno parziale), nonché ovviamente i rilevanti oneri finanziari in tutte le fasi ed infine il profitto per il promotore.

$$LLC = \frac{\text{C promozione + C produzione + C com. + C gestione + C di riqualificazione + +Oneri finanziari+ Ammortamento del capitale investito + Profitto atteso}}{\text{Possibilità di insuccesso nelle diverse fasi di processo}}$$

Le tecniche del Life Cicle Cost rappresentano un approccio innovativo che evidenzia esplicitamente la globalità della visione progettuale che si articola lungo una scala temporale precisa: quella della durata dell'edificio.

Quando si utilizzano tecniche di Life Cicle Cost occorre rifarsi ad una base temporale comune ed omogenea, trasformando tutte le spese in "costi equivalenti", per mezzo dell'annualizzazione o dell'attualizzazione (preferibile), che conducono a risultati sostanzialmente analoghi.

La forma di attualizzazione di una serie di spese in Dt è la seguente:

$$Co = Cu \cdot \frac{1}{(1+i)^n}$$

$$Cu = Co \cdot (1+i)^n$$

Co = Capitale investito
Cu = Valore attualizzato

Figura 1-2 Esempi di attualizzazione del capitale investito.

tasso di attualizzazione	7%			
	Attualizzazione ad oggi (anno 0) di flussi futuri			
	anno 0	anno 1	anno 2	anno 3
valori		100	200	300
		(1+0,07)^-1	(1+0,07)^-2	(1+0,07)^-3
		0,934579439	0,873438728	0,816297877
		100*(1+0,07)^-1	100*(1+0,07)^-2	100*(1+0,07)^-3
		93,45794393	174,6877457	244,8893631
valore attualizzato	513			

tasso di attualizzazione	7%			
	Attualizzazione ad oggi (anno 0) flussi passati			
	anno -3	anno -2	anno -1	anno 0
	300	200	100	
regole	(1+0,07)^3	(1+0,07)^2	(1+0,07)^1	
	1,225043	1,1449	1,07	
regole	300*(1+0,07)^3	200*(1+0,07)^2	100*(1+0,07)^1	
	367,5129	228,98	107	
			valore attualizzato	703

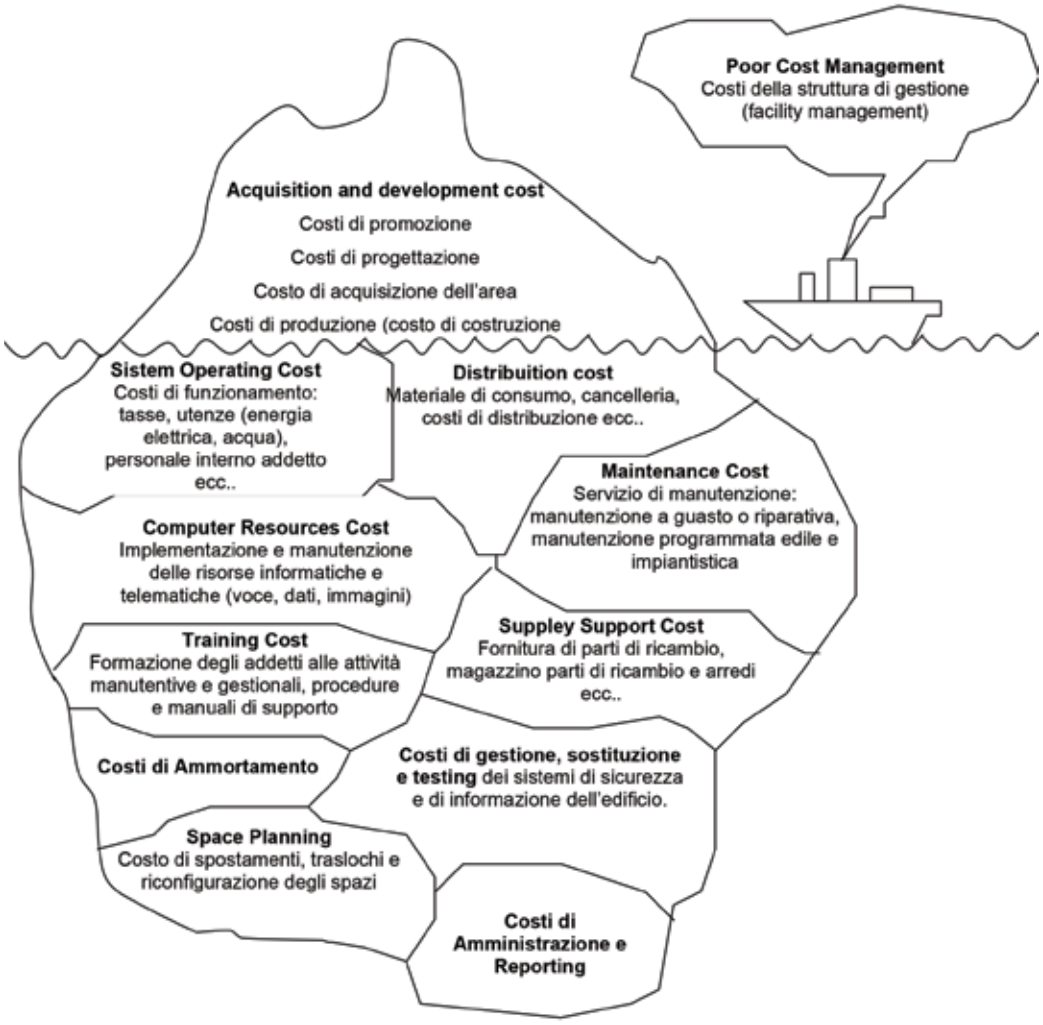
Sono quattro le modalità di valutazione economica dei costi durante il ciclo di vita di un edificio:

- life cicle cost planning (per il controllo delle soluzioni alternative);
- full year effect (per i costi a breve termine);
- life cicle cost analisys (per i progetti in fase di definizione)
- life cicle cost management (per migliorare l'organizzazione di tutte le attività inerenti la gestione di un edificio).

Per ottenere significativi risparmi la gestione di uno o più edifici può essere affidata ad un'unica organizzazione esterna, con il risultato di ridurre il personale non coinvolto nel core business dell'azienda ed ottenere una maggiore flessibilità organizzativa che si traduce in un aumento di competitività. Questo servizio di Facilities Management si definisce in termini contrattuali "global service".
L'applicazione della tecnica di LCC rende evidenti tutti i costi, impedendo il cosiddetto "effetto iceberg" (fig. 1) che si verifica per l'incompleta percezione dei costi di gestione dell'edificio durante il suo ciclo di vita.
Tra i costi di produzione (costi di promozione, progettazione e produzione) ed i costi di gestione di un edificio esiste una evidente relazione inversa: più è accurata e dettagliata la progettazione, più si spende in fase di costruzione utilizzando materiali e processi produttivi di qualità, più si risparmierà in fase di gestione e viceversa .
La tecnica di life cicle cost planning, ovvero la previsione dei costi durante il ciclo di vita del manufatto può essere realizzata seguendo due diverse modalità:

- Year medium total cost: conversione di tutti i costi (costi di promozione, costi di progettazione, costi di gestione, ecc…) in costi medi stimati per il ciclo di vita (numero d'anni) previsto dell'edificio.
- Discounted total cost: somma di tutti i costi (costi di promozione, costi di progettazione, costi di gestione, ecc..) ad una determinata data che può, in alternativa, essere: l'inizio del ciclo di vita, ovvero la data di completamento – consegna al locatario dell'edificio;
la fine del ciclo di vita, ovvero, la data stimata per la demolizione e/o riqualificazione dell'edificio.

Figura 1:Effetto Iceberg: il problema della visibilità del costo totale di gestione di un edificio (Fabrychy – Blanchard, 1991).



Rassegna stampa ANACI

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

data> 26 gennaio 2018

affaritaliani.it

Oggi e domani l'ANACI-Day, oltre 2.000 professionisti a confronto a Milano

Anaci lancia il censimento amministratori di condominio: utile per sicurezza, prevenzione e ambiente

Guida al testamento
Richiedi gratuitamente la guida al testamento direttamente a casa tua
Case in Legno (prezzi)

"Realizziamo un censimento comunale degli amministratori di condominio. Uno strumento che consenta di conoscere in maniera rapida e efficace i professionisti che operano sul territorio. Un'azione concreta, i cui effetti sarebbero molto importanti per la gestione di materie quali la sicurezza, la prevenzione e l'ambiente. Una proposta che lanciamo innanzitutto al Comune di Milano, ma anche alle altre amministrazioni locali che desiderano aderire a questa iniziativa".

L'idea è di Leonardo Caruso, presidente dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) di Milano e provincia, il più importante sodalizio del settore che raggruppa nel territorio milanese 1.300 professionisti, ed è stata lanciata nel corso dell'ANACI-Day, evento che, tra oggi e domani, chiama a raccolta circa 2.000 professionisti del settore provenienti da tutta la Lombardia e più in generale da altre regioni d'Italia.

"La nostra proposta - spiega il presidente di ANACI Milano- è frutto della quotidianità. Guardando alla vita di tutti i giorni, le Istituzioni, soprattutto quelle comunali, possono toccare con mano come l'amministratore di condominio sia da considerare un interlocutore strategico del territorio. Un riferimento con cui collaborare e interagire. E' sufficiente pensare ai temi connessi alle politiche della sicurezza, all'incremento della prevenzione, ma anche alla tutela dell'ambiente – aggiunge Caruso - per comprendere quanto sia utile, e a volte necessario, poter individuare in maniera chiara e inequivocabile con chi svolge la professione dell'amministratore di condominio".

Per rendere più qualificata possibile questa iniziativa e garantire interlocutori all'altezza della situazione, ANACI Milano ha deciso, a partire dal 2018, "di escludere dall'Associazione chi non svolge i corsi di aggiornamento e chi non considera la deontologia il punto di riferimento del proprio lavoro". "In maniera forte e chiara – conclude Caruso - diciamo 'stop' agli avventurieri e 'avanti' con persone capaci e 'certificate'. Per il bene della nostra categoria, dei condomini e soprattutto dell'intera collettività".

data> 27 gennaio 2018

Sabato 27 gennaio 2018 37

@ commenta su www.liberoquotidiano.it

L'INIZIATIVA

Regole più severe per gli amministratori di condominio

Anaci lancia il censimento degli amministratori di condominio utile per sicurezza, prevenzione e ambiente. L'idea è di Leonardo Caruso, presidente dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari di Milano e provincia, il più importante sodalizio del settore che raggruppa 1.300 professionisti, ed è stata lanciata nel corso dell'Anaci-Day, evento che fino ad oggi ha chiamato a raccolta duemila professionisti del settore provenienti da tutta la Lombardia. «La nostra proposta - spiega il presidente di Anaci Milano- è frutto della quotidianità. È sufficiente pensare ai temi connessi alle politiche della sicurezza, all'incremento della prevenzione, ma anche alla tutela dell'ambiente per comprendere quanto sia utile, e a volte necessario, poter individuare in maniera chiara e inequivocabile con chi svolge la professione dell'amministratore di condominio». Così per garantire interlocutori all'altezza, Anaci Milano escluderà chi non svolge i corsi di aggiornamento e chi non considera la deontologia il punto di riferimento del proprio lavoro.

GIU.SPAT.

però era nel li-
Fava. Chiudo-
andidati vare-
sentino, l'im-
stocca **Clara**
ra Bertolasi,
anottaggio.
i imbarcazio-
noista **Anto-**
lla giunta Ma-
il suolo di as-
ort, scenderà
ico. Lo farà
nente nel col-
Il suo sarà il
Lista Fonta-
so che venga
polista, visto
rdinatore del-
Bruno Galli,
, restando pe-
n per un po-
ontana.

RIPRODUZIONE RISERVATA

"L'evoluzione elettrica digitale"

Al via il nuovo Prosiel Roadtour dedicato alla casa sicura e tecnologica

Prosegue anche nel 2018, dopo il successo ottenuto lo scorso anno, il "**Prosiel Roadtour**", la serie di incontri organizzati dal **Prosiel**, Associazione senza scopo di lucro in prima linea nella promozione della cultura della sicurezza e dell'innovazione elettrica, con una **nuova serie di 10 seminari itineranti** in tutta Italia.

"**L'evoluzione elettrica digitale**" sarà il titolo degli incontri, che tratteranno l'**architettura digitale** – la nuova tecnologia domotica al servizio degli utenti – e presenteranno l'App del **Libretto di Impianto Elettrico** Prosiel.

In Italia un numero elevato di abitazioni non sono adeguate alla normativa vigente, rinunciando così a uno dei presupposti fondamentali: la sicurezza. In quest'ottica, Prosiel ha realizzato e promosso l'utilizzo del "**Libretto di impianto elettrico**", oggi anche nella versione "App" per smartphone e tablet, che consente di mantenere in perfetta efficienza e sicurezza l'impianto elettrico e le apparecchiature ad esso collegate.

Negli ultimi anni il settore elettrico è stato caratterizzato sempre più da una forte domanda di automazione che ha spinto il comparto all'**implementazione dell'elettronica digitale** al servizio degli impianti tradizionali. La diffusione di Internet ha inoltre portato al costante bisogno di **connessione**: monitorare la propria casa, verificarne i consumi, controllare l'uso e le disponibilità delle installazioni e gestirle mediante un'App, caratterizzano oggi l'affidabilità e la sicurezza degli impianti in uso presso le abitazioni. L'**architettura digitale** degli impianti elettrici nelle residenze ad uso abitativo traccia una panoramica sulla loro evoluzione: dai comandi ad interruttore ai relè, dalla realizzazione di impianti di forza motrice ai livelli degli impianti, dai primi comandi attuatori alla digitalizzazione dei processi mediante App.

I Seminari si apriranno con una relazione dedicata alla presentazione dell'**App del Libretto d'Impianto Elettrico**; a seguire, il secondo intervento illustrerà la **classificazione dei sistemi domotici** in base alla loro **architettura**, ovvero in che modo i vari dispositivi sono collegati e comandati, nonché alla funzione dell'unità di comando (di tipo centralizzato, distribuito o misto).

La prima tappa del tour si terrà il prossimo **22 febbraio** a **Cagliari**, presso l'**Istituto "Michele Giua**", Via Montecassino 41, **dalle ore 14.00 alle ore 18.00**, mentre le successive si svolgeranno a Torino (1 marzo), Fermo (22 marzo), Napoli (5 aprile), Vicenza (19 aprile), Modena (3 maggio), Brindisi (10 maggio), Roma (17 maggio), L'Aquila (25 ottobre), Catania (15 novembre).

Tutti gli incontri saranno ospitati presso Istituti Tecnici Superiori (ITS) e saranno aperti alla partecipazione, oltre che dei professionisti del settore, anche degli studenti delle classi quinte.

Gli eventi sono realizzati con il supporto particolare del **CEI – Comitato Elettrotecnico Italiano**, Socio Prosiel.

Questi Seminari fanno parte del Sistema di Formazione Continua del **CNPI** e danno diritto all'attribuzione di n. **3 CFP**. È in corso la procedura di rilascio dei Crediti Formativi da parte del **CNI**.

La partecipazione è gratuita previa iscrizione obbligatoria fino ad esaurimento posti. È possibile iscriversi online compilando la scheda dal sito CEI www.ceinorme.it alla voce Eventi > Seminari e altri Convegni entro il 21 febbraio 2018.
Per informazioni: relazioniesterne6@ceinorme.it – tel. 0221006.226

Per maggiori informazioni:
Ufficio Stampa PROSIEL
Tel. +39 02 3264206 Il Cell. +39 342 3919661
segreteria@prosiel.it Il

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
TORINO
FERMO
NAPOLI
VICENZA
MODENA
BRINDISI
ROMA
L'AQUILA
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.

Prosiel
SICUREZZA E INNOVAZIONE ELETTRICA

www.prosiel.it | facebook/prosiel

ANACI · ANIE · CONFINDUSTRIA · Anime · ASSISTAL · Evoluto Elettricità · CNA · Consiglio Nazionale degli Ingegneri · Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati · enel · FME · IMQ · UNAE · UTILITALIA · con la partecipazione di: UNC Consumatori

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 - Manomettere le valvole è reato

La manomissione di un impianto per la contabilizzazione del calore si configura come "delitto di furto di energia termica", aggravato dell'uso di mezzo fraudolento come previsto dal Codice Penale. Che ci sia ormai l'obbligo di legge di installare valvole termostatiche e contabilizzatori, lo sappiamo già e ormai da un paio di anni ANACI informa costantemente i suoi associati in merito grazie a campagne mirate.
Per chi non ha proceduto a deliberare il progetto e la successiva installazione, salvo i casi di deroga previsti dal d.lgs.141/2016, le sanzioni variano dai 500 ai 2.500 euro a unità immobiliare: una bella cifra rispetto al costo effettivo della fornitura e posa su ciascun radiatore. Quello che vogliamo ricordare è ciò che succede "dopo" l'installazione di questi strumenti di controllo e misura.

È possibile manomettere gli apparecchi?
Una cosa a cui, per ovvi motivi, nessuna norma o legge ha previsto è il caso della manomissione degli apparecchi di misurazione dei consumi dei corpi scaldanti, che non prevede alcuna sanzione. Tecnicamente, i contabilizzatori installati congiuntamente alle valvole termostatiche per la misurazione del calore consumato, sono dotati di un dispositivo di autodiagnosi, che ne verifica costantemente il buon funzionamento, segnalando eventuali guasti, e di un apposito sigillo di sicurezza (piombino che connette il ripartitore al radiatore), necessariamente da rimuovere per compromettere il corretto funzionamento degli apparecchi.
Anche la data di manomissione dei contabilizzatori, viene registrata e tenuta in memoria dal sistema e trasmetterà la disfunzione in forma di allarme durante lo scarico dei dati, prova sicura e certa di una prolungata interferenza del corretto conteggio dei consumi che, quindi, verrà prontamente segnalata dal manutentore all'Amministratore di condominio.

La manomissione è reato
Se manomettere gli apparecchi appare difficile, nel caso in cui venga provato un comportamento scorretto per falsare in modo inequivoco le misurazioni dei consumi reali, per esempio smontando il misuratore a inizio stagione, per poi rimontarlo quando l'impianto è spento, si incorre in un'azione legale da Codice Penale.
La manomissione di un impianto per la contabilizzazione del calore, infatti, si configura come "delitto di furto di energia termica", aggravato dell'uso di mezzo fraudolento (Articoli 624 e 625, comma 2 del Codice Penale).
Sul tema si fa riferimento alla sentenza del Tribunale di Napoli, del 2 Febbraio 2016, n. 1594, in materia di furto di energia elettrica: nel caso si trattava di un allacciamento abusivo alla rete elettrica con manomissione del contatore. Il giudice ha sancito la sottrazione di energia elettrica perpetrata nei confronti dell'ente erogante, attraverso un collegamento non autorizzato alla rete e/o la successiva manomissione dell'apparecchio per la misurazione dei consumi, con sussistenza in tema di furto dell'aggravante del ricorso a mezzo fraudolento.
Nel caso della contabilizzazione di un sistema di riscaldamento centralizzato, poiché in condominio l'impianto di riscaldamento è comune, si stabilisce che l'Amministratore, che ha la facoltà di accedere alle proprietà individuali per verificare l'integrità effettiva dell'apparecchio e, se riscontra un'irregolarità nell'integrità del misuratore, a monte di una segnalazione tecnica e quindi di abuso accertato, può agire giudizialmente per il recupero di quanto dovuto al condominio. Inoltre, il condominio stesso, ha la facoltà di denunciare il fraudolento all'Autorità Giudiziaria Penale, ai sensi del già citato articolo 624 del Codice Penale, con l'aggravante dell'articolo 625, comma 2.
Per completezza bisogna ricordare anche che un singolo proprietario (per esempio in una seconda casa estiva) non utilizzi per una stagione di riscaldamento l'abitazione e regoli sulla posizione di chiusura le valvole termostatiche. In questo caso gli spetterà comunque il pagamento della quota comune stabilita relativa ovvero delle spese involontarie, che derivano essenzialmente dalle perdite della rete di distribuzione e dalle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria. ◆

E.N.BI.F. ENTE NAZIONALE BILATERALE FEDERALE costituto 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.

Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

Conformità degli impianti

Guida all'applicazione del d.M. 37/2008

Ambito di applicazione

Il D.M. 37/2008 (che ha sostituito la legge 46/1990) è il regolamento recante il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici. Negli edifici in condominio, indipendentemente dalla destinazione d'uso, si applica a tutti gli impianti comuni ai sensi dell'art. 1117 c.c..

Gli impianti o parti di impianto che sono soggetti a requisiti di sicurezza prescritti in attuazione della normativa comunitaria, ovvero di normativa specifica, non sono disciplinati, per tali aspetti, dalle disposizioni del D.M. 37/2008 (ad esempio la materia disciplinata dal D.P.R. 162/1999 e D.P.R. 23/2017 Regolamento concernente modifiche al decreto del Presidente della Repubblica 30 aprile 1999, n. 162, per l'attuazione della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori ed ai componenti di sicurezza degli ascensori nonché per l'esercizio degli ascensori).

Il D.M. 37/2008, ai sensi dell'art. 1 delle disposizioni sulle leggi in generale, tra le fonti del diritto è subordinato alla legge. Pertanto, ogni qualvolta una legge o un decreto legislativo disciplinano diversamente la stessa materia, il D.M. 37/2008 è destinato a soccombere.

Impianti interessati.

Il D.M. in esame si applica ai seguenti impianti così classificati.

a) impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, impianti di protezione contro le scariche atmosferiche, nonché gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere.

Ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera e) per impianti di produzione, trasformazione, trasporto, distribuzione, utilizzazione dell'energia elettrica, devono intendersi: i circuiti di alimentazione degli apparecchi utilizzatori e delle prese a spina con esclusione degli equipaggiamenti elettrici delle macchine, degli utensili, degli apparecchi elettrici in genere. Nell'ambito degli impianti elettrici rientrano anche quelli di autoproduzione di energia fino a 20 kW nominale, gli impianti per l'automazione di porte, cancelli e barriere, nonché quelli posti all'esterno di edifici se gli stessi sono collegati, anche solo funzionalmente, agli edifici.

b) impianti radiotelevisivi, le antenne e gli impianti elettronici in genere.

Ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera f) impianti radiotelevisivi ed elettronici si devono intendere le componenti impiantistiche necessarie alla trasmissione ed alla ricezione dei segnali e dei dati, anche relativi agli impianti di sicurezza, ad installazione fissa alimentati a tensione inferiore a 50 V in corrente alternata e 120 V in corrente continua, mentre le componenti alimentate a tensione superiore, nonché i sistemi di protezione contro le sovratensioni sono da ritenersi appartenenti all'impianto elettrico; ai fini dell'autorizzazione, dell'installazione e degli ampliamenti degli impianti telefonici e di telecomunicazione interni collegati alla rete pubblica, si applica la normativa specifica vigente.

c) impianti di riscaldamento, di climatizzazione, di condizionamento e di refrigerazione di qualsiasi natura o specie, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e delle condense, e di ventilazione ed aerazione dei locali.

Il D.M. 37/08 non contiene la definizione degli impianti di cui alla lettera c). Ai fini di individuare la materia di cui trattasi parrebbe possibile richiamare altra definizione contenuta in diversa disposizione di legge, che, benché limitata alla legge a cui è riferita, potrebbe essere qui riproposta a meri fini indicativi. Si ritiene pertanto di citare la definizione di impianto termico contenuta nel D. Lgs. 192/2005 art. 2 lettera l-tricies): "impianto tecnologico destinato ai servizi di climatizzazione invernale o estiva degli ambienti, con o senza produzione di acqua calda sanitaria, indipendentemente dal vettore energetico utilizzato, comprendente eventuali sistemi di produzione, distribuzione e utilizzazione del calore nonché gli organi di regolarizzazione e controllo. Sono compresi negli impianti termici gli impianti individuali di riscaldamento. Non sono considerati impianti termici apparecchi quali: stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia

radiante; tali apparecchi, se fissi, sono tuttavia assimilati agli impianti termici quando la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare è maggiore o uguale a 5 kW. Non sono considerati impianti termici i sistemi dedicati esclusivamente alla produzione di acqua calda sanitaria al servizio di singole unità immobiliari ad uso residenziale ed assimilate".
d) impianti idrici e sanitari di qualsiasi natura o specie.
Ai fini di una migliore individuazione degli impianti di cui alla presente lettera, potrebbe essere utile riportare il parere del MISE al DM 37/2008 versione aggiornata al 23 ottobre 2014 1.28 "Parere a privato del 3-7-2014 impianto fognario condominiale".
"Al Mi.S.E. è stato chiesto di far conoscere se il rifacimento dell'impianto fognario condominiale ricada o meno nel campo di applicazione del DM 37/08, art.1, comma 2, lettera d, e se dunque vada affidato ad impresa abilitata ai sensi del decreto in parola (la quale provvederà, nel caso, a rilasciare - al termine dei lavori - la relativa dichiarazione di conformità). Tenuto conto di quanto previsto dall'art.1, comma 1, il Mi.S.E. ha rappresentato che gli impianti oggetto del quesito (impianti di scarico all'interno dell'area condominiale) debbano essere considerati pienamente rientranti nel campo di applicazione del decreto in oggetto, occorrendo, pertanto, all'uopo, la relativa abilitazione sopra menzionata (con obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità per i lavori effettuati dall'impresa incaricata). Ha altresì precisato che – ovviamente - l'impianto di scarico debba essere considerato assoggettato al DM 37/2008 fino al punto in cui avviene l'allacciamento alla fognatura pubblica."
e) impianti per la distribuzione e l'utilizzazione di gas di qualsiasi tipo, comprese le opere di evacuazione dei prodotti della combustione e ventilazione ed aerazione dei locali.
f) impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili. Per quanto riguarda il presente punto occorre avere attenzione anche al D.P.R. 162/1999 e D.P.R. 23/2017. La materia relativa agli impianti di sollevamento verrà eventualmente trattata separatamente.
g) impianti di protezione antincendio.

Ai sensi dell'art. 2 c.1 lettera h) si devono intendere impianti di protezione antincendio gli impianti di alimentazione di idranti, gli impianti di estinzione di tipo automatico e manuale nonché gli impianti di rilevazione di gas, di fumo e d'incendio.
Il MISE, nel parere di cui al punto 1.11 Pareri MISE a CCIAA di Firenze e CPA di Mantova e nella circolare del MISE n.3643/C del 24/10/2011, ritiene che non rientrino nel campo di applicazione del D.M. 37/08 l'installazione di apparecchiature tipo plug and play, ovvero di apparecchiature elettroniche che possono essere messo in uso all'interno di un sistema senza che l'utente conosca o metta in atto una specifica procedura di installazione o configurazione (ad esempio l'installazione di un decoder TV o l'installazione di antenne o memorizzatori di dati per i ripartitori di calore).

Progettazione degli impianti
Ai sensi dell'art. 5 del D.M. 37/08 il progetto occorre in caso di installazione, trasformazione e ampliamento degli impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettere a), b), c), d), e), g) sopra riportati.
La lettera f), non compresa nell'elenco, è riferita agli impianti di sollevamento di persone o di cose per mezzo di ascensori, di montacarichi, di scale mobili e simili, soggetti alla disciplina dei D.P.R. 162/1999 e D.P.R. 23/2017, ai quali si rinvia.
L'art. 7 comma 3 lascerebbe intendere che il progetto sia necessario anche in caso di rifacimento parziale di impianti. Fatta salva l'osservanza delle normative più rigorose in materia di progettazione, nei casi indicati qui sotto, il progetto è redatto da un professionista iscritto negli albi professionali secondo la specifica competenza tecnica richiesta mentre, negli altri casi, il progetto, come specificato all'articolo 7, comma 2, è redatto, in alternativa, dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice.
Il progetto per l'installazione, trasformazione e ampliamento, è redatto da un professionista iscritto agli albi professionali secondo le specifiche competenze tecniche richieste, nei seguenti casi:

a) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 mq;
b) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e in ogni caso per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;
c) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o qualora la superficie superi i 200 mq;
d) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali

adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 mc;
e) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;
f) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigorie/ora;
g) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera e), relativi alla distribuzione e l'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kW o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;
h) impianti di cui all'articolo 1, comma 2, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

I progetti degli impianti sono elaborati secondo la regola dell'arte.
I progetti elaborati in conformità alla vigente normativa e alle indicazioni delle guide e norme UNI, CEI o altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano redatti secondo la regola dell'arte. Sarebbe opportuno che il progetto indicasse espressamente la normativa e le indicazioni delle predette guide utilizzate. Qualora il professionista o il responsabile tecnico dell'impresa installatrice (nei casi previsti), al fine di elaborare il progetto secondo la regola dell'arte, avesse ritenuto di discostarsene, ne dovrebbe dare indicazione ed esauriente motivazione.
Se l'impianto a base di progetto è variato in corso d'opera, il progetto presentato deve essere integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti, alle quali, oltre che al progetto, l'installatore è tenuto a fare riferimento nella dichiarazione di conformità.

I progetti, fatta salva l'osservanza di diverse norme, contengono almeno:

- gli schemi dell'impianto
- i disegni planimetrici
- la relazione tecnica sulla consistenza e sulla tipologia dell'installazione, della trasformazione o dell'ampliamento dell'impianto stesso, con particolare riguardo alla tipologia e alle caratteristiche dei materiali e componenti da utilizzare e alle misure di prevenzione e di sicurezza da adottare. Nei luoghi a maggior rischio di incendio e in quelli con pericoli di esplosione, particolare attenzione è posta nella scelta dei materiali e componenti da utilizzare nel rispetto della specifica normativa tecnica vigente.

Imprese abilitate
Il Committente si deve rivolgere esclusivamente alle imprese abilitate in riferimento all'opera da eseguire. Le imprese devono essere iscritte al Registro delle Imprese o all'Albo delle imprese artigiane della CCIAA.
Il legale rappresentante (anche lo stesso imprenditore individuale) e/o il responsabile tecnico dell'impresa deve essere in possesso dei requisiti per le diverse lettere.
Si raccomanda, quindi, all'amministratore di acquisire la documentazione comprovante l'iscrizione nel registro o nell'albo di cui sopra. Tale scopo è assolto con l'acquisizione del Certificato dell'iscrizione alla CCIAA, il quale ha validità 6 mesi dalla data di emissione.

Realizzazione e installazione degli impianti
Le imprese realizzano gli impianti secondo la regola dell'arte, in conformità alla normativa vigente e sono responsabili della corretta esecuzione degli stessi. Gli impianti realizzati in conformità alla vigente normativa e alle norme UNI, CEI o altri Enti di normalizzazione appartenenti agli Stati membri dell'Unione europea o che sono parti contraenti dell'accordo sullo spazio economico europeo, si considerano eseguiti secondo la regola dell'arte.
Gli impianti elettrici nelle unità immobiliari ad uso abitativo realizzati prima del 13 marzo 1990 si considerano adeguati se dotati di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto, di protezione contro i contatti diretti, di protezione contro i contatti indiretti o protezione con interruttore differenziale avente corrente differenziale nominale non superiore a 30 mA.

Dichiarazione di conformità
Al termine dei lavori l'impresa deve:

- effettuare le prove di funzionalità dell'impianto
- effettuare le prove di sicurezza dell'impianto
- effettuare le verifiche previste dalla normativa vigente (norme di legge e norme tecniche CEI e/o UNI o equivalenti)
- rilasciare, all'esito positivo di quanto sopra, la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati.

Si raccomanda all'amministratore di accertarsi che la stessa sia redatta sulla base del modello ministeriale allegato al D.M. 37/2008.

Detta dichiarazione deve obbligatoriamente, ai fini della validità della stessa, essere compilata in tutte le sue parti e corredata degli allegati obbligatori. Fanno parte integrante, ai sensi dell'art. 7 del D.M. 37/08:

- il progetto
- la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati

Si raccomanda di accertarsi che in allegato vi siano anche tutti gli altri documenti indicati nel modello di dichiarazione di conformità.
Nei casi in cui il progetto è redatto dal responsabile tecnico dell'impresa installatrice l'elaborato tecnico è costituito almeno dallo schema dell'impianto da realizzare, inteso come descrizione funzionale ed effettiva dell'opera da eseguire eventualmente integrato con la necessaria documentazione tecnica attestante le varianti introdotte in corso d'opera.
In caso di rifacimento parziale di impianti, il progetto, la dichiarazione di conformità, e l'attestazione di collaudo ove previsto, si riferiscono alla sola parte degli impianti oggetto dell'opera di rifacimento, ma tengono conto della sicurezza e funzionalità dell'intero impianto. Nella dichiarazione di conformità e nel progetto, è espressamente indicata la compatibilità tecnica con le condizioni preesistenti dell'impianto

Dichiarazione di rispondenza
Nel caso in cui la dichiarazione di conformità, salvo i casi sanzionabili previsti dal D.M. 37/08 articolo 15, non sia stata prodotta o non sia più reperibile, tale atto è sostituito - per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del D.M. 37/08 ovvero 27/03/2008 - da una dichiarazione di rispondenza, resa da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste, che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti, ovvero, per gli impianti non ricadenti nel campo di applicazione dell'articolo 5, comma 2 (cioè soggetti a progetto redatto da un professionista iscritto all'albo professionale), da un soggetto che ricopre, da almeno 5 anni, il ruolo di responsabile tecnico di un'impresa abilitata di cui all'articolo 3, operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione.

Obblighi dell'amministratore
Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza (manutenzione ordinaria preventiva e periodica, manutenzione straordinaria, adeguamento) previste dalla normativa vigente in materia (norme di legge e norme tecniche di settore), tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate. L'amministratore deve farsi consegnare dall'impresa installatrice il manuale d'uso e manutenzione di quanto realizzato, trasmettendone copia al manutentore unitamente al contratto d'appalto, del quale deve formare parte integrante e sostanziale.
L'amministratore, entro 30 giorni dall'allacciamento di una nuova fornitura di gas, energia elettrica, acqua, negli edifici di qualsiasi destinazione d'uso, consegna al distributore o al venditore copia della dichiarazione di conformità dell'impianto, esclusi i relativi allegati obbligatori, o copia della dichiarazione di rispondenza prevista dall'articolo 7, comma 6. La medesima documentazione è consegnata nel caso di richiesta di aumento di potenza impegnata a seguito di interventi sull'impianto, o di un aumento di potenza che senza interventi sull'impianto determina il raggiungimento dei livelli di potenza impegnata di cui all'articolo 5, comma 2 o comunque, per gli impianti elettrici, la potenza di 6 kW.

Manutenzione degli impianti
La manutenzione ordinaria degli impianti di cui sopra non comporta la redazione del progetto né il rilascio dell'attestazione di collaudo.
Sono esclusi dagli obblighi della redazione del progetto e dell'attestazione di collaudo per la fornitura provvisoria di energia elettrica per gli impianti di cantiere e similari, fermo restando l'obbligo del rilascio della dichiarazione di conformità.
Deposito presso lo sportello unico per l'edilizia del progetto, della dichiarazione di conformità o del certificato di collaudo.
L'amministratore, in caso di rifacimento o installazione di nuovi impianti di cui alle lettere a), b), c), d), e), g) sopra riportate, relativi ad edifici per i quali è già stato rilasciato il certificato di agibilità, fermi restando gli obblighi di acquisizione di atti di assenso comunque denominati, si accerti che l'impresa installatrice depositi, entro 30 giorni dalla conclusione dei lavori, presso lo sportello unico per l'edilizia, la dichiarazione di conformità ed il progetto o il certificato di collaudo degli impianti installati, ove previsto dalle norme vigenti. Per le opere di installazione, di trasformazione e di ampliamento di impianti che sono connesse ad interventi edilizi subordinati a permesso di costruire ovvero a denuncia di inizio di attività, o provvedimenti analoghi, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio di attività deposita il progetto degli impianti da realizzare presso lo sportello unico per l'edilizia del comune ove deve essere realizzato l'intervento, contestualmente al progetto edilizio. ◆

di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro

VARIAZIONE SOGLIE DI REDDITO PER IL BONUS DI 80 EURO MENSILI

Aumentano le soglie di reddito imponibile per continuare ad aver diritto al bonus di 960 euro; le nuove soglie sono rispettivamente 24.600 e 26.600 euro annui.

Limite di reddito figli a carico.

Con decorrenza Gennaio 2019 verrà elevato da 2.840,51 a 4.000 euro il limite di reddito complessivo per essere considerati figli a carico , limitatamente ai figli di età non superiore ai 24 anni di età.

Resta fermo invece il limite precedente per le altre tipologie di familiari a carico ..

Contratto di fornitura e contratto di appalto : la responsabilità solidale non cambia.

Coloro che decidessero di esternalizzare in tutto o in parte un processo produttivo ricorrendo alla subfornitura saranno coobbligate con il subfornitore nel pagamento di eventuali debiti retributivi e contributivi dei dipendenti di quest'ultimo.

La Corte Costituzionale ha equiparato le imprese che esercitano la subfornitura alle imprese appaltanti che sono considerate quindi responsabili per i crediti retributivi e contributivi dei dipendenti della subfornitrice che possono agire direttamente anche nei confronti del committente/fornitore.

Niente stipendi in contanti

A partire dal mese di gennaio 2018 gli stipendi ai dipendenti e i compensi ai collaboratori dovranno essere effettuati esclusivamente tramite assegno o bonifico a una banca o a uno sportello postale . Saranno esentati da questo obbligo i soli datori di lavoro domestico.

Lo scopo dichiarato è quello di impedire l'uso , invalso in alcune regioni , di consegnare la busta paga con un importo pagando in contanti una cifra diversa ; non si vede però come si possa impedire che questa pratica continui retribuendo con assegno o bonifico quanto dichiarato in busta paga e aggiungendo – o facendosi restituire – in nero la cifra carente o eccedenti

NOTA DELL'I.N.L. IN MERITO ALL'AMMISSIONE DEL DISTACCO DELL'APPRENDISTA

L'Ispettorato Nazionale del Lavoro con la nota del 12 gennaio 2018 ha precisato che In materia di distacco, deve considerarsi legittimo, alla luce della richiesta di parere formulata dall'ITL Udine-Pordenone con nota prot. N. 29837 del 19 dicembre 2017, l'utilizzo del contratto di apprendistato in distacco.

Più precisamente l'INL, ha precisato che ai fini della legittimità dell'istituto del distacco in presenza di contratto di apprendistato, siano rispettati i requisiti di legge in particolare in merito a:

- sussistenza dell'interesse del distaccante;
- espressa previsione del distacco nel piano formativo individuale del lavoratore;
- presenza di un tutor adeguato, messo a disposizione dal datore di lavoro.

La nota rammenta, altresì, che l'obbligo di formazione rimane a carico del datore di lavoro ed il

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.

tutor deve essere in grado di garantire l'integrazione tra l'eventuale formazione esterna e quella interna, potendo lo stesso assumere anche solo la funzione di controllo in ordine alla regolarità ed alla qualità della formazione svolta dal soggetto apprendista.
Solo un totale inadempimento datoriale legittima il rifiuto della prestazione
La Corte di cassazione con la sentenza n. 836 del 16 gennaio 2018, ha chiarito che ove il datore assolva a tutti gli altri obblighi, quali il pagamento della retribuzione, la copertura previdenziale e assicurativa e l'assicurazione del posto di lavoro, non trova applicazione l'art. 1460 c.c. in tema di eccezione d'inadempimento.
Nel contratto di lavoro, che rientra nel novero dei contratti a prestazioni corrispettive, il rifiuto del dipendente di eseguire la sua prestazione lavorativa perche' adibito a mansioni inferiori rispetto a quelle di appartenenza non si puo' ritenere una forma legittima di autotutela, ai sensi dell'art. 1460 c.c., in quanto tale rifiuto non e' conforme a buona fede e proporzionato all'illegittimo comportamento del datore di lavoro

CONDANNA IL DATORE DI LAVORO C HE NON RISPONDE A MEZZO P.E.C. DELL'ISPETTORATO DEL LAVORO

Con la Sentenza n. 1561 del 16 gennaio 2018 la Corte di Cassazione ha condannato, con la contravvenzione - ex art articolo 4, comma 7 della Legge n. 628/1961- la condotta del legale rappresentante di una società cooperativa di produzione e lavoro che aveva omesso di rispondere via Pec ad una richiesta di documenti da parte dell'Ispettorato del Lavoro.
La S.C. nella pronuncia in esame definisce, al riguardo, "legalmente data" la richiesta di informazioni inviata via Pec alla Società, "essendo un mezzo legale di comunicazione per le Società che offre garanzie di accertamento sulla data di spedizione e di ricevimento da parte del legale rappresentante".

LA PRESENTAZIONE DEL MODELLO 770 NON BASTA A CONFIGURARE L'OMISSIONE CONTRIBUTIVA

La Corte di cassazione con la Sentenza n. 1439 del 15 gennaio 2018, ha chiarito- In materia di omissioni contributive - che la sola presentazione telematica del Modello 770 non è sufficiente a far sì che si configuri il reato di omesso versamento delle ritenute previdenziali e dei contributi.
I giudici del palazzaccio, infatti, hanno precisato che per il reato in questione è necessaria anche la prova che le retribuzioni siano state effettivamente corrisposte ai lavoratori, in quanto la mera presentazione del Modello 770 ha una valenza soltanto indiziaria.

OMISSIONE DEI CONTRIBUTI PREVIDENZIALI e PUNIBILITA' DEL DATORE DI LAVORO

La Corte di cassazione con la Sentenza n. 1457 del 15 gennaio 2018 ha ritenuto non punibile il datore di lavoro che ha omesso il versamento delle ritenute previdenziali sugli stipendi dei dipendenti, ma che in corso di processo provvede al pagamento dei contributi
La condizione necessaria e indispensabile affinché si verifichi questo è che il pagamento sia avvenuto ante entrata in vigore della riforma (D.Lgs n. 8/2016), che ha depenalizzato le omissioni dei versamenti sotto la soglia dei 10 mila euro annui

È VALIDO IL CONTRATTO di LAVORO A PROGETTO ANCHE SENZA LA FIRMA DELL'ACCORDO

La Corte di Cassazione con la Sentenza n. 332 del 10 gennaio 2018 ha definito legittimo il contratto a progetto anche quando il lavoratore non ha firmato alcun accordo per presa visione e, pertanto, la collaborazione non va convertita in rapporto di lavoro subordinato a tempo indeterminato.
Al riguardo, la Suprema Corte ha chiarito che è obbligatoria la forma scritta dell'accordo ai fini probatori, ma non sussiste alcun onere sulla forma di comunicazione al collaboratore.

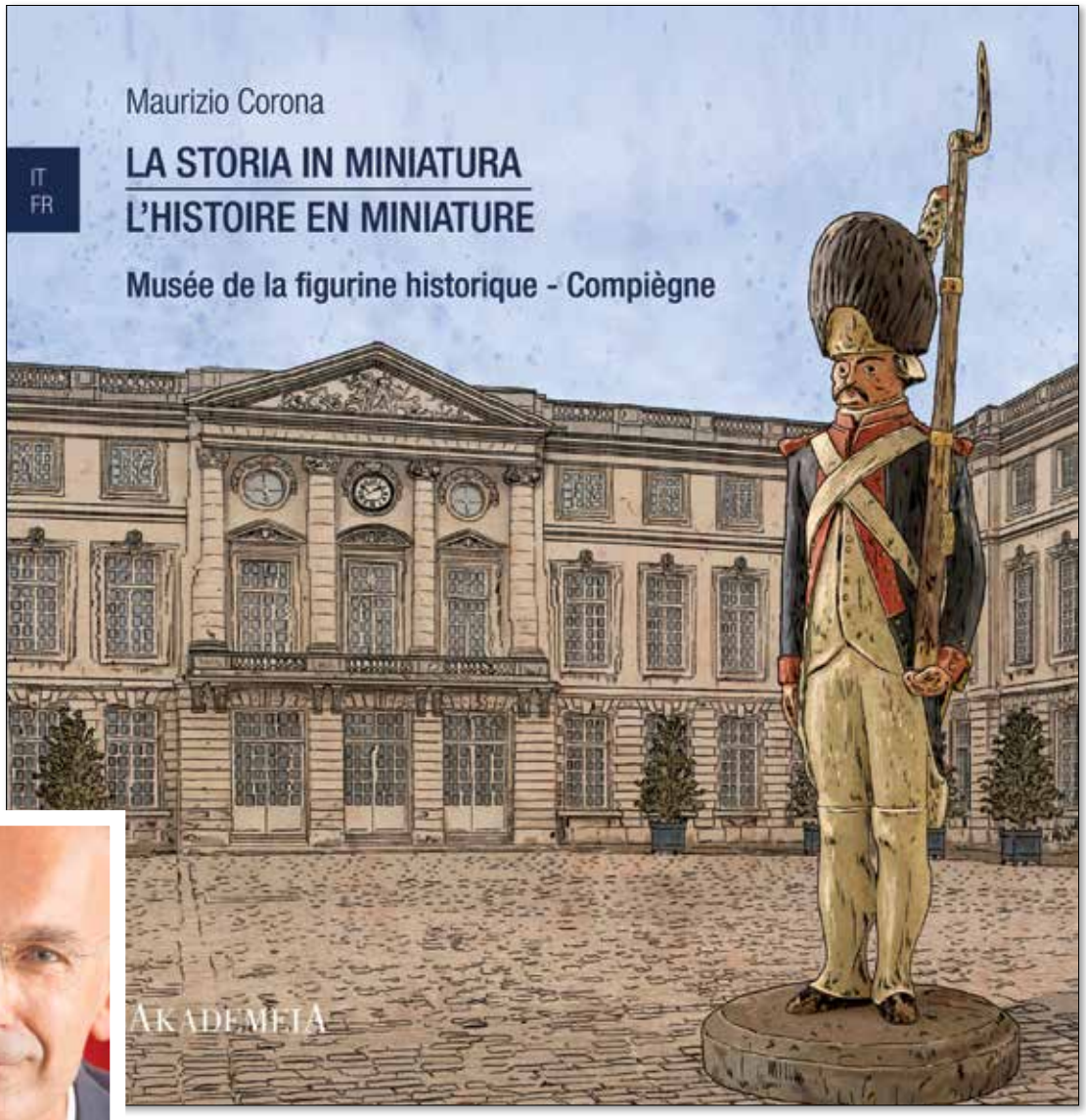
Da gennaio la retribuzione minima imponibile ai fini della contribuzione previdenziale sale a 1.253,20 (1253,00) euro mensili. Il valore utile per il 2018 è frutto dell'aggiornamento Istat (stimato in un più 1,1%). (legge n. 389/1989)

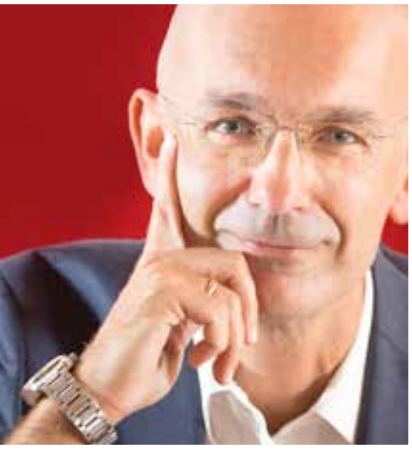
HH LAVORO SETTIMANALE	MINIMALE 2018 GIORNALIERO	ORARIO
48	48,2	6,03
45	48,2	6,43
44	48,2	6,57
40	48,2	7,23

MINIMALE MESE INPS euro 1253,20 (1253,00) ◆

Biblioteca condominiale

Letteratura, edizioni, saggistica sul condominio





"Con piacere e stima pubblichiamo il lavoro svolto da Maurizio Corona, figlio di Rafaele Corona già Pres. della II Sezione Civile Corte di Cassazione, illustre Magistrato e caro amico della nostra Associazione".

L'opera dal titolo "La storia in miniatura. Musée de la figurine historique – Compiègne" edito da Akademeia è un saggio storico, narrato con leggerezza, fascino e precisione da cui, però traspare quella vitalità, quel realismo evocativo delle oltre 120 fotografie inserite nel libro, capaci di trasportare il lettore nel vivo della scena bellica, o della vita quotidiana.

Una piacevole lettura che invito tutti a fare per conoscere la Storia attraverso la descrizione di soldatini, figurini in lastre movibili, dipinti, fotografie in bianco e nero, cartoline d'epoche, tutti documenti che, come in un reportage, insegnano il passato. ◆

Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Foto 3

Foto 1

Foto 5

Foto 4

Foto 2

Foto 1 - *Il ritorno delle ceneri di Napoleone I (Parigi, 15 dicembre 1840). Messa in scena di Alexandre Ballada, sfondo di Eugène Leliepvre, realizzazione di Fernand Durand-Grimaldi. Diorama donato al Museo della figurina storica di Compiègne da Armand Gritton nel 1948.*
(foto di Christian Schryve© Musée de la figurine historique di Compiègne)

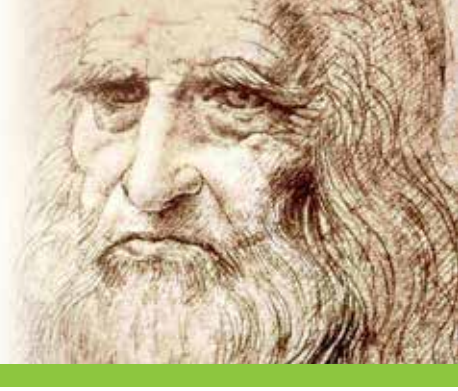
Foto 2 - *La macelleria, piccolo diorama realizzato dalla Pixi (réf. 3011). Rondes-bosses di piombo, dipinti.*
(foto di Christian Schryve© Musée de la figurine historique di Compiègne)

Foto 3 - *I principali protagonisti dell'armistizio dell'11 novembre 1918 in una foto dell'epoca: in primo piano sono riconoscibili il maresciallo Foch (1) e l'ammiraglio Wemyss (2).*
Collezione privata (foto di Elisabetta Messina)

Foto 4 - *Carro armato veloce Crusader MK III dell'Ottava Armata britannica. Collezione Alain d'Alayer de Costemore d'Arc.*
(foto di Christian Schryve© Musée de la figurine historique di Compiègne)

Foto 5 *- Gustave Vertunni, Armand Jean du Plessis, Cardinale Duca di Richelieu. Ronde-bosse di piombo cavo (1935-1953).*
(foto di Christian Schryve© Musée de la figurine historique di Compiègne)

di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI



Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese

La Fibra Ottica

Il principio fisico su cui si basa il funzionamento delle fibre ottiche è molto antico, consiste di un comportamento della luce in presenza di specchi. Studi sulla riflessione e rifrazione della luce risalgono addirittura all'antica Grecia, come descritto in un testo da Euclide, fino ad arrivare alle ricerche sull'ottica geometrica che ebbe il suo massimo sviluppo tra il 1600 e il 1700 con Cartesio e ad altri scienziati, tra cui Archimede di Siracusa (287 a.C. 212 a.C.). È stato uno dei massimi scienziati della storia: a lui si deve la scoperta della legge della riflessione.

La storia, inizia ai tempi dell'Inghilterra vittoriana, quando il principio della riflessione totale interna veniva utilizzato per illuminare le sorgenti delle fontane pubbliche. Il successivo sviluppo, nella metà del XX secolo, si concentrò sull'espansione di un fascio di fibre volto alla trasmissione di immagini il cui primo impiego fu il gastroscopio medico. Il primo a fibra ottica semi-flessibile fu brevettato da Basil Hirschowitz, C. Wilbur Peters e Lawrenc E. Curtiss nel 1956. Nel processo di sviluppo del gastroscopio, Curtiss produsse fisicamente la prima fibra ottica; subito dopo seguirono una varietà di altre applicazioni per la trasmissione di immagini. Nel 1965 Charles K. Kao' e George A. Hockham del British Post Office furono i primi a riconoscere che l'attenuazione delle fibre contemporanee era causata dalle impurità che potevano essere rimosse, piuttosto che dallo scattering. Dimostrarono che le fibre ottiche possono essere un mezzo pratico per la comunicazione, nel caso l'attenuazione sia ridotta al di sotto dei 20 dB per kilometro. Considerando questa misura, la prima fibra ottica per le comunicazioni fu inventata nel 1970 dai ricercatori Robert D. Maurer, Donald Keck, Peter Schultz e Frank Zimar impiegati presso la Corning, azienda statunitense produttrice di vetro. Costruirono una fibra con 17 dB di attenuazione ottica per kilometro drogando il silicio del vetro con il titanio. Nel 1987 David Payne inventa l'amplificatore ottico drogato con erbio, che ridusse il costo per i sistemi a fibra ottica per le lunghe distanze eliminando il bisogno dei ripetitori ottico-elettronico-ottico. Nel 1988, iniziò a funzionare il primo cavo telefonico

transatlantico, attraverso l'uso della fibra ottica il TAT-8. Nel 1991 inizio lo sviluppo dei led a cristalli fotonici, portando in breve tempo lo sviluppo delle prime fibre a cristalli fotonici, commercializzate dal 1996. Queste possono essere progettate per trasportare un maggiore quantitativo di energia rispetto alle fibre convenzionali, e le loro proprietà, variabili a seconda della lunghezza d'onda, possono essere manipolate per migliorare le loro prestazioni in determinate applicazioni. Negli ultimi vent'anni i progressi relativi allo sviluppo della fibra ottica sono stati eccezionali. Attualmente il collo di bottiglia che non sfrutta appieno la larghezza di banda che permette alla fibra ottica la maggiore efficienza, rimane la conversione dal segnale elettrico al segnale luminoso, ed è questo il punto chiave sul quale si sta lavorando nell'industria di settore. Un esempio di rete in fibra ottica è Metrocore, nata per scopi di ricerca come rete interna del CNR di Pisa, attualmente collega Questura, Pretura e centro abitato ad una velocità di circa 1 gigabit/secondo viene usata la tecnologia WDM. E' stato Kao, Charles Kuen. Ingegnere e fisico cinese naturalizzato britannico e statunitense, nato in Cina, a Shanghai 1933 pioniere della comunicazione guidata in fibra ottica, che ha chiarito negli anni Sessanta la possibilità di trasmettere segnali luminosi utilizzando fibre di vetro purissimo, al posto dei cavi coassiali di rame. Questa tecnologia è alla base della trasmissione di informazioni attraverso la rete. Nel 1966 ha dimostrato, insieme a George Hockham, che la forte attenuazione del segnale trasmesso attraverso le fibre è semplicemente una conseguenza della presenza di impurità nel vetro, e che tale attenuazione non deve superare il valore di soglia di 20 dB/km affinché un cavo di fibra ottica possa essere utilizzato per trasmettere segnali telefonici. Negli anni successivi ha sviluppato uno spettrometro particolarmente sensibile per misurare le perdite di quarzi fusi prodotti commercialmente, con il quale ha dimostrato, usando un particolare quarzo, la riduzione dell'attenuazione a soli 5 dB/km. Prima di Kaò sulle fibre ottiche soltanto l'1% della luce era trasmesso lungo 20 m di fibra, oggi il 95% della luce persiste dopo 1 km. Il Nobel per la fisica nel 2009 è stato assegnato ai ricercatori sulle fibre ottiche, considerati "maestri della luce": Charles K. Kao, Willard S. Boyle e George per le prospettive aperte nel campo della comunicazione. Il premio è stato assegnato ai tre fisici per i loro "risultati rivoluzionari nel settore della trasmissione della luce nelle fibre per la comunicazione ottica (Kao) e per l'invenzione di un circuito semiconduttore di imaging, il sensore Ccd (Boyle e Smith)". Tutti e tre hanno la cittadinanza americana e hanno condotto in aziende private le loro ricerche. Charles Kuen Kao, si è laureato nel 1965 in Ingegneria elettronica in Gran Bretagna, nell'Imperiale College di Londra, andato in pensione dal 1996, ha condotto le ricerche che lo hanno portato al Nobel negli Standard Telecommunication Laboratories di Harlow e contemporaneamente ha insegnato nell'Università Cinese di Hong Kong. A lui va la metà del premio. L'altra metà è divisa alla pari fra Willard Sterling Boyle e George Elwood Smith, entrambi dei Bell Laboratories. Willard Sterling Boyle, nato nel 1924 in Canada, ad Amherst, si è laureato in Fisica nel 1950, presso la McGill University. In pensione dal 1979, ha diretto la Divisione sulle Comunicazioni degli statunitensi Bell Laboratories. George Elwood Smith, è nato nel 1930 a White Plains (New York), si è laureato in Fisica nell'università di Chicago nel 1959, ha lavorato nei Bell Laboratories fino al pensionamento, avvenuto nel 1986. Sono considerati il papà dei sensori per le videocamere e fotocamere, che utilizzano la tecnologia basata sull'effetto fotoelettrico previsto da Albert Einstein.

Tramite le fibre ottiche è possibile trasmettere grandi quantità di dati in tempi ridotti, raggiungendo velocità potenzialmente elevatissime (fino a 1024 Mbps). La velocità di connessione della fibra in Italia va generalmente dai 30 ai 100 Mbps, ma in alcune città raggiunge anche i 300 Mbps. Tutto dipende dall'architettura di rete, e dal tipo di cavi utilizzati. Le fibre ottiche sono sottili fili di materiale trasparente, in cui i segnali luminosi immessi a capo sono "intrappolati" e guidati verso l'altro capo dalle riflessioni sulle pareti del filo. Sono costruite con tipi speciali di vetro e plastica, non sono costose, sono compatte e leggere; spesso un solo cavo ne contiene molte centinaia, si prestano quindi come canali di trasmissione seriale.

La storia moderna delle fibre ottiche comincia agli inizi degli Anni 70 con il Laser, perché tra le sue applicazioni se ne vide subito una utile all'area della comunicazione; infatti si pensò che modulando quel raggio si potessero trasmettere informazioni via luce. A questo punto a qualcuno venne l'idea di incanalare in qualche modo quel raggio di luce e di trasportarlo come si fa con la corrente elettrica attraverso i fili di rame. Tuttavia per realizzare questo dispositivo senza che se ne perdesse la potenza lungo il percorso, ci si è basati sullo studio e sulle ricerche nell'ambito dell'ottica geometrica. Facendo incidere un raggio di luce su uno specchio con un angolo di incidenza al di sotto di un certo valore, il raggio emerge dallo specchio senza alcuna perdita. Molti ricercatori e fisici studiarono le leggi sulla rifrazione e lenti, specchi, e polarizzazione della luce: Ab Sa d al- Al Ibn Sahl (940 -1000) matematico ed ottico arabo vissuto nel X secolo a Baghdad, ha scoper-

to la legge della rifrazione e i primi prototipi di lenti asferiche; Willebrord Snel van Royen (1580 – 1626) matematico, astronomo e fisico olandese, studiò la legge della rifrazione, detta anche di Snell, un metodo per la determinazione del raggio Terrestre utilizzando la Triangolazione geodetica Pierre de Fermat (1601 1665) matematico francese, ha contributo allo sviluppo della matematica moderna, sviluppando il Calcolo differenziale. Scoprì i fondamentali della Geometria analitica, fu uno dei precursori della Teoria dei numeri mentre nel campo dell'Ottica ha affermato il Principio di Fermat; Augustin – Jean Fresnel (1788 1827), fisico francese, eseguì importanti ricerche in campo ottico, studiando la Polarizzazione della luce, inventò un nuovo tipo di lente detta di Fresnel; Jean-Daniel Colladon (1802 -1893 Ginevra) Fisico svizzero, studiò legge ma poi lavorò nei laboratori di Ampère e Fourier: riuscì a misurare la velocità del suono in acqua nel lago di Ginevra. Fondò la RCA Radio Transmission Laboratory. Si dedicò alla ricerca nel settore delle onde radio e della fibra ottica. Ha ideato gli occhiali da sole polarizzati e ha ottenuto più di 300 brevetti e inventato la prima stampante a getto di inchiostro. James Clerk Maxwell (Edimburgo 1831 Cambridge 1879) è stato un fisico scozzese: elaborò la prima teoria moderna dell'elettromagnetismo. La storia moderna delle fibre ottiche comincia agli inizi degli Anni 70 con il Laser.

Le fibre ottiche possono essere di due tipi: multimodali, con un numero elevato di modi guidati, le monomodali, ne hanno solo uno. Le fibre ottiche multimodali possono essere a loro volta classificate in due tipi:

-fibre ottiche step-index
(profilo di indice a gradino)

-fibre ottiche graded-index
(profilo di indice graduale)

Nelle prime, indici di rifrazione del nucleo e del mantello sono costanti in tutta la loro regione quindi l'indice di rifrazione cambia bruscamente da una regione all'altra. In questo tipo di fibre è possibile propagare il segnale in molteplici modi. Le fibre ottiche graded-index sono dotate anche esse di una propagazione a più modi ma l'andamento dell'indice di rifrazione del core non è costante ma è graduale. Con questo sistema i fasci luminosi con i percorsi più lunghi (in prossimità del mantello) viaggiano con un indice di rifrazione minore e quindi a velocità più alta. Mentre i fasci luminosi che eseguono percorsi brevi (al centro del nucleo) viaggiano ad una velocità più lenta. In questo caso le componenti d'impulso provenienti da traiettorie diversificate giungono a destinazione con sfasamenti minori rispetto alle fibre di tipo step-index e quindi con una minore distorsione. Bisogna comunque sapere che lo studio teorico di quello che succede in una fibra richiede la conoscenza della meccanica quantistica e che oggi molti scienziati se ne servono per poter realizzare fibre ottiche di nuova generazione. Cos'è davvero la Fibra Ottica e cosa ha di così innovativo il suo utilizzo nel campo delle telecomunicazioni? Un cavo di Fibra Ottica non è altro che un insieme di sottilissimi filamenti trasparenti di fibra di vetro o polimeri plastici, delle dimensioni approssimative di un capello umano, tenuti assieme da una guaina protettiva in gomma. Le caratteristiche che distinguono questa tipologia di cavi dai normali cavi in rame, i cosiddetti "doppini", sono quelle di essere in grado di trasportare molti più dati/informazioni per unità di tempo e nel contempo essere più leggeri e maneggiabili, più flessibili, sostanzialmente immuni ai disturbi elettrici e più resistenti alle condizioni atmosferiche esterne (ad esempio, risentono meno delle variazioni di temperatura). Tutte queste caratteristiche rendono i cavi in fibra più performanti in termini di capacità trasmissiva e meno soggetti a guasti e inconvenienti abbattendo così, e di molto, anche i disservizi alla clientela nonché i costi di manutenzione. Come transita il segnale all'interno delle fibre ottiche e quali sono le differenze rispetto ad un doppino in rame? Un singolo filamento di fibra ottica è costituito da due sezioni concentriche: una sezione interna molto trasparente ed una più esterna, posta ad anello rispetto alla prima, opaca e riflettente. Per capire meglio sarebbe come prendere uno specchio e poi curvarlo su se stesso fino a farlo diventare un tubo: così facendo otterremmo un oggetto in grado di riflettere la luce che transita al suo interno tenendola "intrappolata" evitando nel contempo che della luce dall'esterno possa penetrarvi. In questo modo ogni impulso luminoso che viene immesso nella sezione interna si propaga su lunghe distanze, rimbalzando continuamente tra le pareti a specchio, senza interferenze esterne e senza disperdersi all'esterno. Per contro, un doppino di rame è più approssimabile ad un'autostrada trafficata in cui gli elettroni, ben più grossi e pesanti dei fotoni (che non hanno massa ma sono costituiti soltanto da un'onda elettromagnetica di pura energia), fluiscono lungo le varie corsie in maniera piuttosto caotica, disperdendosi ed urtandosi l'un l'altro ed a volte finendo anche fuori strada. Grazie a queste sue particolari caratteristiche, la fibra ottica è in grado di ottenere performance in termini di capacità di trasmissione di dati digitali,

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 press ***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

nettamente superiori alla sua controparte in rame. Una connessione Internet in fibra ottica non solo non subisce degradazione apprezzabile del segnale sulle distanze normalmente interessate da questo tipo di collegamenti (pochi km), ma è in grado di sfruttare una banda di frequenze molto più elevata rispetto alle soluzioni DSL permettendole quindi di raggiungere velocità di trasmissione potenzialmente elevatissime (anche 1024 Mbps, ovvero 1 Gbps).

Una connessione in Fibra Ottica ci permette di:

- giocare online sul PC o con la propria console di gioco in maniera fluida e senza rallentamenti sfruttando la bassa latenza e la stabilità di connessione;
- guardare un video o film in streaming in alta definizione senza attese e senza interruzioni;
- caricare album di foto e video sui social network oppure nello spazio cloud riuscendo nel contempo a navigare online senza rallentamenti;
- effettuare una videochiamata con Skype e nel frattempo caricare un filmato su YouTube in totale efficienza;
- ascoltare la web radio preferita e contemporaneamente scaricare senza problemi musica acquistata su Internet.

Grazie alla costante spinta innovativa Fastweb ha rilanciato gli investimenti a partire dal 2012, ogni anno la società investe circa il 30% del fatturato, un livello unico in Europa, per un totale di 9 miliardi dalla fondazione.
Nell'aprile 2016 la società ha annunciato (comunicato stampa) un nuovo piano per l'ulteriore estensione della rete a banda ultra larga con cui Fastweb lanciò il potenziamento della propria rete in fibra fino a 200 megabit al secondo e la sua estensione al 50% della popolazione, cioè 13 milioni di famiglie e imprese in oltre 500 città, entro il 2020. La nuova frontiera della Fibra Ottica è il GPON ossia Gigabit Passive Optical Network (Rete Ottica Passiva in Gigabit): è una tecnologia del tipo FTTH (fibra ottica fino a casa del cliente), di recente sviluppo e ancora più recente implementazione, che mira ad ottimizzare le infrastrutture di rete riuscendo così a offrire agli utenti velocità di connessione all'avanguardia. A seconda del tipo di struttura di rete adottata, le velocità di accesso garantite da questa tecnologia può oscillare tra 1 e 2,5 Gigabit/s. Sono però già allo studio soluzioni tecnologiche che potrebbero permettere velocità anche di 40 Gigabit/s. ◆

ANACI

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**
App Store
Google play

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

gennaio 2018

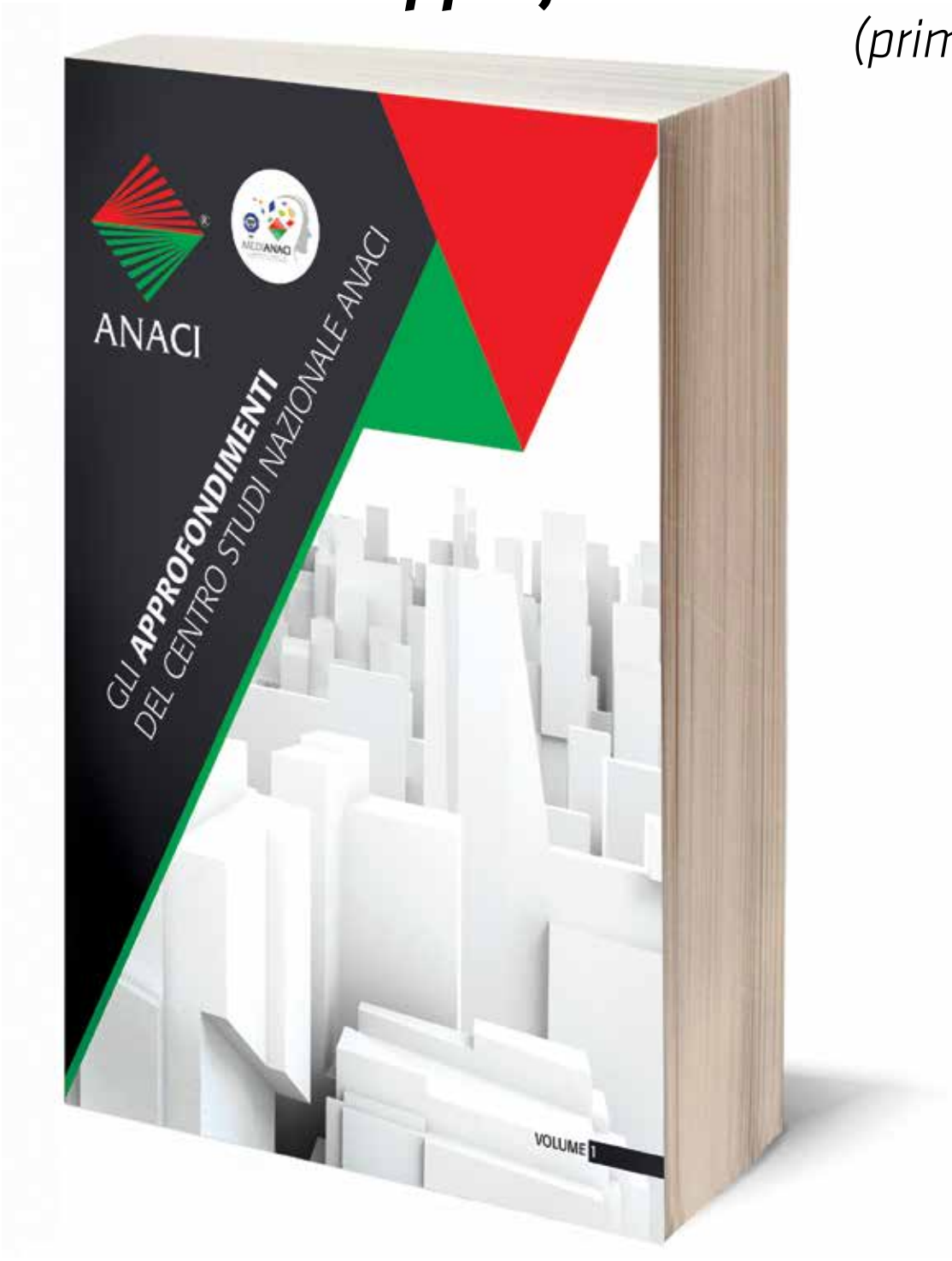
AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI

Estratti del volume *"Gli approfondimenti del CSN"*

(prima 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!

L'art. 71-bis, disp. att. cod. civ. e le normative collegate

Relazione tenuta al Convegno ANACI di Stresa del 23 marzo 2018

di Ugo Carnevali

La disposizione in esame pone agli interpreti i seguenti quesiti: "Se l'articolo 71-bis disp. att. cod. civ., benché non compreso nell'articolo 72 disp. att. cod. civ., abbia o meno natura imperativa, considerando quanto previsto dalla Legge 4/2013, dall'articolo 1135 ultimo comma Codice Civile, dal Decreto Legge 20 febbraio 2017 n. 14 convertito dalla Legge 18 aprile 2017 n. 48, articolo 7 comma 1bis, nonché dal 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.
Conseguentemente se vi sia nullità o annullabilità della delibera assembleare e/o del contratto avente ad oggetto l'amministrazione di un condominio, in assenza, al momento del suo perfezionamento, anche di uno solo dei requisiti indicati nell'articolo 71bis disp. att. cod. civ, con particolare riferimento al mancato assolvimento dell'obbligo della formazione permanente ai sensi del D.M. 140/2014.
Nonché se vi sia nullità o annullabilità della delibera assembleare e/o del contratto avente ad oggetto l'amministrazione di un condominio, validamente formatosi ma nel corso del quale sia venuto meno anche uno solo dei requisiti indicati nell'articolo 71bis disp. att. cod. civ., con particolare riferimento al mancato assolvimento dell'obbligo della formazione permanente ai sensi del D.M. 140/2014".

(A)
Nomina dell'amministratore in assenza dei requisiti stabiliti dall'art. 71-bis, disp. att. cod. civ.
Si chiede se l'art. 71-bis sia o non sia una norma di ordine pubblico e conseguentemente se abbia o non abbia natura imperativa.
Prima di prendere posizione su tale quesito ritengo opportuno delineare le conseguenze che derivano dall'accogliere l'una o l'altra delle due qualificazioni sopra prospettate.

1. L'art. 71-bis come norma di ordine pubblico e conseguentemente norma imperativa.
Se si accoglie questa qualificazione, ne derivano le seguenti conseguenze.
La delibera condominiale che nomina un amministratore privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis è affetta da nullità insanabile per illiceità dell'oggetto. Il codice civile regola solo le delibere annullabili (art. 1137), ma ciò non esclude che possa esservi anche la nullità di una delibera condominiale: infatti la Corte Suprema ha affermato con chiarezza, del resto secondo i principi, che la delibera condominiale che viola norme imperative è nulla per illiceità dell'oggetto (Cass. 26 gennaio 2007, n. 1626).
Parimenti è affetto da nullità insanabile, in quanto contrario a norme imperative (art. 1418, comma 1, cod. civ.), il contratto tra il condominio e l'amministratore privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis. A questo riguardo si pone una particolare questione relativa al rinnovo tacito del contratto per un anno (art. 1129, comma 10, cod. civ.) e alla qualificazione giuridica di tale rinnovo. Invero, se il rinnovo tacito, anziché essere considerato come una proroga annuale della scadenza dell'originario contratto, viene qualificato come tacita conclusione di un nuovo contratto identico al precedente, come avviene nel caso di rinnovazione tacita della locazione (art. 1597 cod. civ.) e come la lettera ("rinnovato") dell'art. 1129, comma 10, farebbe intendere, ne discende che il contratto rinnovato è nullo per illiceità se al momento del rinnovo l'amministratore non è più in possesso dei requisiti di cui all'art. 71 -bis esistenti invece al momento della nomina.
Il fatto che i requisiti in questione sopravvengano dopo la nomina non vale a sanare né la delibera condominiale, né il contratto con l'amministratore. Occorrono una nuova delibera e un nuovo contratto.
Nei rapporti tra il condominio e l'amministratore, la nullità del contratto fa sì che quest'ultimo non abbia diritto alla retribuzione contrattualmente stabilita per l'opera svolta, ma ritengo fondata un'azione in giudizio dell'amministratore per conseguire un compenso per l'opera svolta in base all'istituto dell'arricchimento senza causa (art. 2041 cod. civ.). La giurisprudenza della Cassazione è ormai consolidata nell'applicare l'art. 2041 al professionista (architetto, ingegnere, ecc.) che ha svolto un'attività sulla base di un contratto con il cliente poi giudicato nullo o inefficace. In questi casi la Cassazione valuta l'arricchimento tenendo

conto delle tariffe professionali. Nel nostro caso, non esistendo tariffe professionali di legge, l'arricchimento del condominio verrebbe valutato dal giudice con un criterio equitativo.
Per quanto riguarda i rapporti tra l'amministratore e i terzi, la nullità della delibera condominiale e del conseguente contratto con l'amministratore fa sì che l'amministratore risulti privo di poteri rappresentativi del condominio e abbia agito come falsus procurator. Pertanto gli atti compiuti con i terzi non hanno effetti per il condominio e non impegnano i condomini. Tuttavia il condominio può ratificare tali atti dando loro effetti ex tunc. Se il condominio non ratifica, il terzo ha un'azione di danni unicamente verso l'amministratore per avere confidato in buona fede nella validità del contratto (art. 1398 cod. civ.).
Si discute infine se la nullità derivante dalla violazione dell'art. 71 -bis considerato norma imperativa possa essere inquadrata nella categoria delle c.d. nullità di protezione in considerazione della qualifica dell'amministratore come "professionista" e del condominio come "consumatore". La questione è assai complessa.
Prima di esaminare quelle che sono le implicazioni pratiche di tale inquadramento conviene osservare che il perimetro delle "nullità di protezione" è oggetto di discussioni in dottrina, mentre manca un preciso orientamento giurisprudenziale al riguardo.
Invero, si discute se queste nullità di protezione siano tipiche, cioè solo quelle testualmente previste dalla legge (come quelle previste dall'art. 36, comma 3, cod. cons.), ovvero se possano esservi casi di una nullità virtuale di protezione, cioè casi in cui la nullità di protezione non è testualmente stabilita dalla legge per la violazione della specifica norma, ma si fonda sulla ratio "di protezione" della norma stessa. L'art. 71-bis rientrerebbe evidentemente in questa seconda specie.
Ammesso di poter superare questo ostacolo nel senso dell'ammissibilità di una nullità virtuale di protezione, occorre approfondire le conseguenze che ne derivano in relazione ad una violazione dell'art. 71 -bis.
Le conseguenze si riducono in sostanza ad una sola, vale a dire che la nullità per violazione dell'art. 71 -bis opera solo a vantaggio del "consumatore", cioè del condominio, e non può essere fatta valere dai terzi. Occorre peraltro chiedersi quale potrebbe essere l'interesse pratico del terzo a far valere la nullità della nomina dell'amministratore per violazione dell'art. 71 -bis. Infatti la nullità della nomina non si estenderebbe affatto a rendere nullo il contratto concluso dal terzo con l'amministratore, ma tale contratto resterebbe semplicemente inefficace in quanto concluso dall'amministratore come falsus procurator del condominio e resterebbe pertanto soggetto al potere di ratifica del condominio, come sopra si è detto.
Quanto alla rilevabilità d'ufficio della comune nullità, essa vale anche per le nullità di protezione. Ciò è espressamente disposto dall'art. 36, comma 3, cod. consumo. La rilevabilità d'ufficio è stata inoltre ribadita da una importante sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione (Cass. SS.UU., 12 dicembre 2014, n. 26242), che ha così giudicato: "La rilevabilità officiosa delle nullità negoziali deve estendersi anche a quelle cosiddette di protezione, da configurarsi, alla stregua delle indicazioni provenienti dalla Corte di giustizia, come una "species" del più ampio "genus" rappresentato dalle prime".
Concludendo sul punto in esame, mi sembra che l'eventuale inquadramento della violazione dell'art. 71 -bis nella categoria delle nullità di protezione anziché nella più ampia categoria delle comuni nullità - problema che non può essere approfondito in questa sede - non porti comunque con sé conseguenze pratiche di particolare rilievo.

2. L'art. 71-bis come norma non di ordine pubblico e conseguentemente priva di natura imperativa.

Se si accoglie questa qualificazione alternativa a quella sopra esaminata, ne derivano le seguenti conseguenze.
L'art. 71 -bis, anche se non è norma imperativa, è pur sempre una norma di legge. Pertanto la delibera condominiale che nomina un amministratore privo dei requisiti di legge è annullabile ed è impugnabile ai sensi dell'art. 1137 cod. civ. in quanto "contraria alla legge". Tuttavia, trattandosi di annullabilità e non di nullità, la delibera di nomina resta valida fino alla sentenza definitiva che l'annulla con effetti retroattivi. Quanto al contratto tra il condominio e l'amministratore, esso resta valido fino alla pronuncia di annullamento della delibera, poiché non è in sé contrario a norme imperative, all'opposto di quanto accade qualora l'art. 71 -bis venga ritenuto essere una norma imperativa. Se la delibera viene annullata, viene meno anche la nomina dell'amministratore e di conseguenza il contratto tra condominio e amministratore è privo di effetti ex tunc. Tuttavia, trattandosi di annullabilità e non di nullità, la delibera di nomina può essere convalidata con una successiva delibera del condominio secondo i principi generali (art. 1444 cod. civ.), e di conseguenza il contratto con l'amministratore produrrà tutti i suoi effetti ex tunc.
Quanto ai rapporti tra il condominio e l'ammi-

nistratore nel caso in cui la delibera di nomina venga annullata e il condominio non proceda a convalidarla, si pone il problema del compenso dell'amministratore per l'opera svolta ed esso andrà risolto, come nel caso di nullità della delibera di nomina, con il richiamo all'ingiustificato arricchimento (art. 2041 cod. civ.) secondo quanto si esposto in relazione alla nullità.
Quanto ai rapporti tra l'amministratore e i terzi nel caso di annullamento della delibera di nomina, l'inefficacia della nomina fa sì che l'amministratore sia privo di poteri rappresentativi (falsus procurator), analogamente a quanto accade nel caso di nullità della delibera di nomina. Vale pertanto quanto detto in relazione a quest'ultima. Se il condominio ratifica un atto compiuto dall'amministratore, può prospettarsi la questione se la ratifica possa avere implicitamente il più ampio significato di convalida della stessa nomina. A mio avviso, la questione deve essere risolta in senso negativo: convalida della nomina e ratifica del contratto compiuto dall'amministratore sono atti ben distinti e la seconda non può avere implicitamente il significato della prima.

3. Confronto tra le due situazioni sopra delineate.

A fini pratici le diverse conseguenze che derivano dal ritenere che l'art. 71 - bis sia o non sia una norma di ordine pubblico e imperativa possono essere schematizzate nel modo seguente.
La diversità delle conseguenze riguarda essenzialmente la delibera di nomina e il contratto tra il condominio e l'amministratore: delibera di nomina affetta da nullità insanabile e nullità insanabile del contratto, nel caso di violazione di norma imperativa; semplice annullabilità della delibera di nomina, eventualmente convalidabile, ed inefficacia del contratto, nel caso di violazione di norma non imperativa.
Nei confronti dei terzi non vi è invece differenza tra le due situazioni: in entrambi i casi l'amministratore agisce come falsus procurator del condominio, ma quest'ultimo può ratificare l'atto compiuto dall'amministratore.

4. Nostra opinione sulla natura giuridica dell'art. 71-bis.

A mio avviso è maggiormente fondata la tesi che considera l'art. 71 -bis una norma di ordine pubblico e conseguentemente una norma imperativa.
La dimostrazione può essere data facendo ricorso ai canoni di interpretazione delle norme giuridiche di cui all'art. 12, comma 1, disp. prelim. cod. civ., e cioè esaminando il dato letterale dell'art. 71 -bis e la ratio della norma medesima.
Quanto all'elemento letterale, il primo comma dell'art. 71 -bis recita "Possono svolgere l'incarico di amministratore ...". Il termine "possono" significa "sono autorizzati a svolgere ... ", cioè indica la concessione di una speciale capacità a svolgere l'incarico di amministratore condominiale in presenza di determinati requisiti. E' come se la norma, letta in senso negativo, disponesse che non possono svolgere l'incarico gli amministratori coloro che sono privi dei requisiti di cui alla norma in questione.
Conferma di questa interpretazione del termine "possono" si trae dall'esame di altre norme in cui ricorre il verbo "potere" in relazione alla capacità a svolgere un determinato incarico o a ricoprire un determinato ufficio.
Infatti, l'art. 350 cod. civ. dispone che "non possono essere nominati tutori...", il che significa che non sono autorizzati a svolgere l'incarico di tutore coloro che si trovano nelle condizioni specificate dalla norma stessa. La norma ha chiaramente natura imperativa.
L'art. 408, comma 3, cod. civ. dispone che "non possono ricoprire le funzioni di amministratore di sostegno" le persone indicate dalla norma medesima, il che significa che tali persone non sono autorizzate a svolgere le dette funzioni. Anche questa norma ha chiaramente natura imperativa.
Nel diritto societario l'art. 2382, comma 1, cod. civ., dispone che "non può essere nominato amministratore" il soggetto che si trova nelle condizioni specificate dalla norma medesima, e ciò significa che tale persona non è autorizzata a svolgere l'incarico di amministratore. La dottrina è unanime nell'affermare che si tratta di una norma imperativa e ispirata a principi di ordine pubblico, la cui violazione rende nulla la delibera di nomina dell'amministratore societario.
Nell'ordinamento esistono molte altre norme analoghe a quelle sopra citate in cui ricorre il termine "potere" in relazione alla nomina per ricoprire un determinato ufficio o una determinata carica.
Valga ad esempio l'art. 5 del D.M. 18 marzo 1998, n. 161 del Ministro del Tesoro, attuativo dell'art. 26, comma 1, del d. lgs. 1° settembre 1993, n. 385, e intitolato Regolamento recante norme per l'individuazione dei requisiti di onorabilità e professionalità degli esponenti aziendali delle banche e della cause di sospensione". L'art. 5, comma 1, di tale decreto dispone che "le cariche, comunque denominate, di amministratore, sindaco e direttore generale di banche non possono essere ricoperte" dalle persone che si trovano nelle condizioni specificate dalla norma stessa. E' inutile evidenziare la natura imperativa della norma stessa.
In conclusione, da una interpretazione sistematica delle norme che fanno uso del termine "potere" in contesti analoghi a quello dell'art. 71-bis si

evince che il termine "possono" dell'art. 71-bis indica la concessione di una speciale capacità allo svolgimento dell'incarico di amministrazione condominiale condizionata alla presenza dei requisiti ivi stabiliti, in mancanza dei quali la nomina è nulla, così come è nullo il relativo contratto tra condominio e amministratore.
Proseguendo nell'esegesi dell'art. 71-bis, va osservato che il 2° comma della norma in esame qualifica i suddetti requisiti come "necessari", ad eccezione di quelli alle lett. f) e g) nel caso di condomino-amministratore, ribadendo così la inderogabilità dei requisiti medesimi.
Infine, il comma 3° della norma con il termine "possono" concede alle società la speciale capacità a svolgere l'incarico di amministratore ribadendo che i requisiti "devono" essere posseduti dalle persone componenti la società ivi specificate.
Per tutte queste considerazioni appare a mio avviso fondato affermare che già dal tenore letterale dell'art. 71 -bis risulta la natura imperativa della norma.
Occorre ora chiedersi se la ratio dell'art. 71-bis supporti e confermi l'interpretazione letterale sopra prospettata.
A questo riguardo va premesso che, come è noto, la natura di una norma come norma di ordine pubblico e imperativa si riconosce dalla sua ratio, che è quella di tutelare interessi di carattere generale oppure interessi di particolari categorie di persone, come i "consumatori", che costituiscono la parte "debole" di un rapporto giuridico.
Orbene, l'art. 71-bis - che aggiunge un tassello al sistema legislativo di richiedere con norme imperative determinati requisiti di onorabilità e di professionalità in capo a coloro che ricoprono particolari cariche o particolari uffici, come sopra esemplificato con riferimenti normativi - è stato introdotto nel 2012 con lo scopo, che si evince anche dalle recenti norme in tema di funzioni e competenze degli amministratori condominiali, sia di concorrere alla tutela di interessi di carattere generale connessi agli immobili e all'edilizia, sia di garantire i diritti dei condomini quali "consumatori" nei confronti degli amministratori quali "professionisti".
Quanto agli interessi di carattere generale ai quali si è voluto dare maggiore tutela con l'introduzione dell'art. 71-bis, essi sono quelli, in primo luogo, connessi alla sicurezza degli edifici, alle numerose normative in materia di immobili, e alla compliance alle norme urbanistiche con riferimento ai regolamenti edilizi. Ciò traspare chiaramente dal D.M. n. 140/2014, attuativo dell'art. 1, comma 9, lett. a) del d.l. n. 145/2013, che ha inserito nei corsi di formazione e di aggiornamento degli amministratori condominiali moduli didattici attinenti alla sicurezza degli edifici e normative collegate (prevenzione incendi, servizi accessori, ecc.), nonché moduli didattici attinenti alle norme urbanistiche con specifico riferimento ai regolamenti edilizi (art. 5, comma 3, D.M. cit.).
Inoltre, recenti interventi legislativi hanno allargato le possibili competenze e possibili funzioni dell'amministratore ben oltre la semplice gestione delle parti comuni di un immobile, per sconfinare in settori pertinenti alla sfera pubblica. Invero, con la riforma del 2012 è stato novellato l'art. 1135, il cui ultimo comma dispone che l'amministratore può essere autorizzato dall'assemblea a collaborare con enti locali e soggetti privati qualificati per progetti, programmi e iniziative territoriali concernenti il recupero del patrimonio edilizio mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili ed altre attività di natura edilizia. Inoltre, funzioni in senso lato pubblicistiche possono essere svolte dagli amministratori condominiali in tema di promozione della sicurezza urbana, con la proposta agli enti regionali di progetti per la messa in opera a carico di privati di sistemi di sorveglianza tecnologicamente avanzati con funzioni video per l'invio automatico di allarmi alle forze di polizia (art. 7, comma I -bis, d.l. n. 14/2017, conv. in l. n. 48/2017). Con un provvedimento legislativo sia pure di natura contingente e non strutturale è stata poi attribuita all'amministratore la qualifica di incaricato di pubblico servizio in relazione allo svolgimento di attività professionale per la ricostruzione o la riparazione degli immobili danneggiati dagli eventi sismici del 2016 (art. 31, comma 31, d.l. n. 289/2018, conv. in 1. n. 229/2016).
Quanto al contratto tra condominio in veste di "consumatore" e l'amministratore in veste di "professionista", l'art. 71 -bis e i requisiti di onorabilità e professionalità ivi richiesti si ricollegano all'art. 2, comma 2, cod. cons., laddove tale norma dispone che "Ai consumatori ed agli utenti sono riconosciuti come fondamentali i diritti ... b) alla sicurezza ed alla qualità ... dei servizi". L'art. 71 -bis ha dunque la funzione di implementare il "fondamentale diritto" del condominio "consumatore" alla "qualità" del servizio offerto dall'amministratore, e sotto questo aspetto trova conferma la natura inderogabile di questa norma in quanto posta a presidio del con dominio contraente debole. Per rendere effettiva la "qualità" della gestione dell'immobile il D.M. n. 140/2014 stabilisce che i moduli didattici dei corsi di formazione e aggiornamento devono riguardare, oltre ovviamente ai compiti e ai poteri dell'amministratore, anche numerose problematiche collegate, quali quelle relative agli spazi comuni, ai regolamenti condominiali, ai diritti reali con

particolare riguardo al condominio, ai contratti di appalto e di lavoro subordinato, e altre ancora (art. 5, comma 3).
Il carattere professionale dell'attività dell'amministratore, che sta alla base dell'art. 71-bis, è stato poi confermato e "ufficializzato" con l'emanazione della l. n.4/2013, che detta norme per l'esercizio delle professioni non organizzate in ordini e collegi, nelle quali rientra anche quella di amministratore condominiale. Questa legge impone all'amministratore - oltre a doveri verso i terzi di trasparenza e comunicazione (art. 1, comma 3) - anche criteri e principi per un corretto svolgimento dell'attività professionale (art. 1, comma 4).
In conclusione, sia il dato letterale, sia la ratio dell'art. 71-bis concorrono a dare buon fondamento alla tesi che considera l'art. 71-bis una norma di ordine pubblico e imperativa.
Questa conclusione non è ostacolata dal fatto che l'art. 72 non menziona l'art. 71-bis tra le norme inderogabili da parte dei regolamenti condominiali, dal momento che l'art. 72 non intende individuare in modo esaustivo tutte le norme che sono inderogabili da parte dei regolamenti condominiali. L'art.72 non elimina il concetto di nullità virtuale (di diritto comune o eventualmente di protezione) applicabile all'art. 71 -bis.
Il fatto poi che l'art. 71 -bis sia stato inserito nelle disposizione di attuazione anziché nel corpo del codice civile non costituisce una deminutio idonea a contrastare la natura imperativa di questa norma, atteso che le disposizioni di attuazione in tema di condominio contengono altre numerose norme inderogabili (come dimostrato del resto dallo stesso art. 72 sopra richiamato).

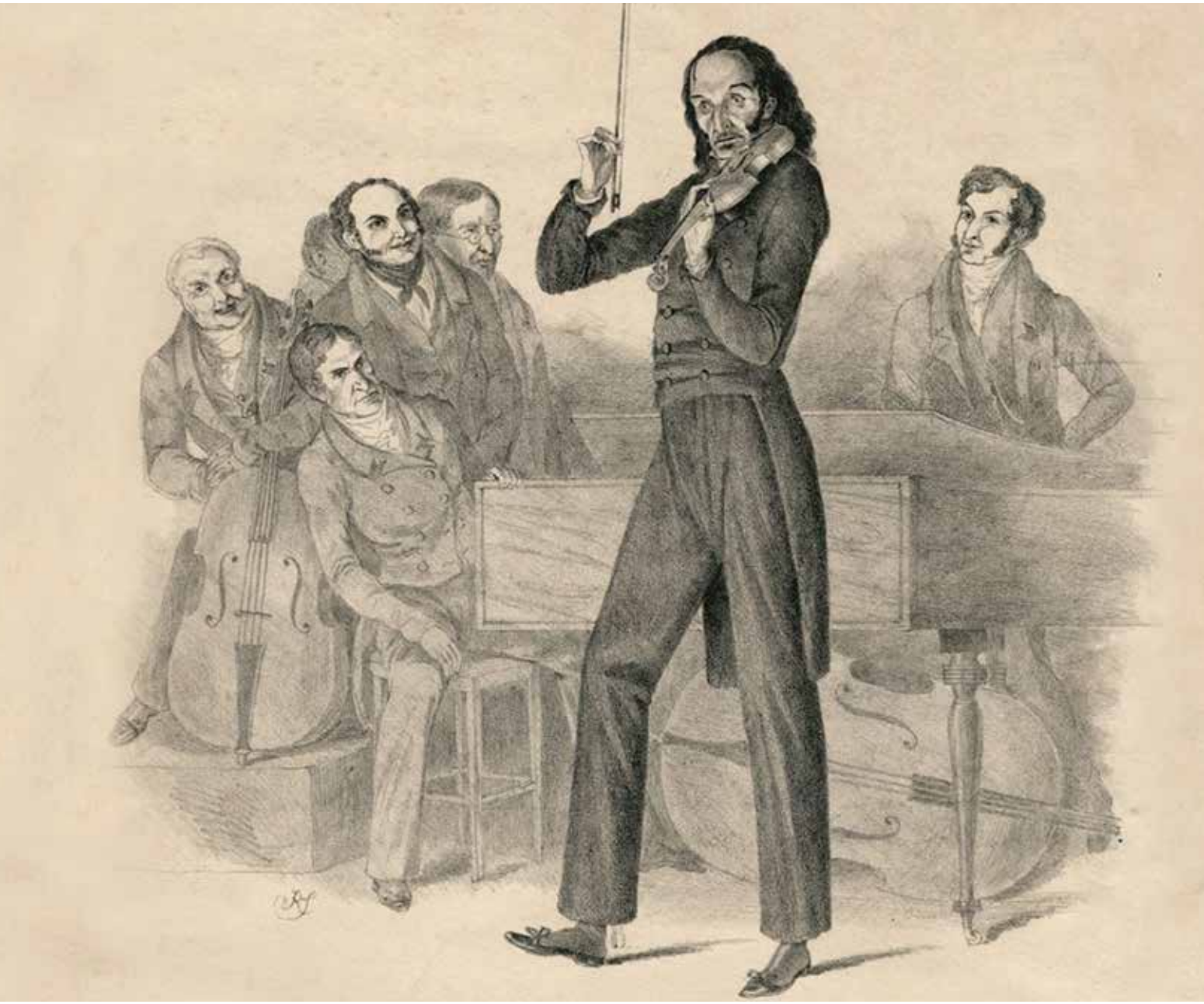
(B)
Sopravvenuta mancanza di taluno dei requisiti di cui all'art. 71-bis, con particolare riferimento a quello cui alla lett. g)
Si chiede quali siano le conseguenze su una valida nomina dell'amministratore se nel corso del rapporto venga a mancare anche uno solo dei requisiti di cui all'art. 71-bis, e in particolare quello di cui alla lett. g). Ovviamente la questione non può riguardare il requisito di cui alla lett. f).
Per quanto riguarda la perdita dei requisiti di cui alle lett. da a) ad e), la questione è regolata dal 3° comma dell'art. 71-bis, che dispone testualmente la "cessazione" dall'incarico, ossia la decadenza da esso. Se l'incarico "cessa", non può trattarsi evidentemente di nullità, e neppure di annullamento, che avrebbe effetto retroattivo e quindi non potrebbe essere una "cessazione".
A mio avviso, si tratta di una cessazione che si verifica automaticamente (perciò senza bisogno di una delibera assembleare che la pronunci) per effetto della specificità e oggettività dei requisiti perduti, che esclude qualsiasi valutazione di merito di essi da parte dei condomini. Analogamente, nel senso dell'automatismo della cessazione dalla carica si è espressa la dottrina unanime in tema di amministratori delle società che "decadono" dal loro ufficio quando viene a mancare qualcuno dei requisiti di eleggibilità (art. 2382, comma 1). Tuttavia l'amministratore condominiale cessato resta in carica provvisoriamente fino alla nomina del successore quanto meno per le "attività urgenti" (art. 1129, comma 8, cod. civ.) in applicazione dell'istituto della prorogatio.
Il comma in esame, inoltre, dà facoltà a ciascun condomino di convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.
La perdita dei requisiti di cui sopra è un fatto privato dell'amministratore e di conseguenza non si può presumere che il condominio venga di per sé a conoscenza del fatto che l'amministratore ha subito una condanna penale o è stato annotato nell'elenco dei protesti cambiari, ecc. E' l'amministratore che deve comunicare senza indugio al condominio la perdita dei requisiti di cui si tratta per il principio desumibile dal comma 12, n. 8, art. 1129, nonché dal comma 2 dell'art. 1710 in tema di mandato (applicabile all'amministratore condominiale per effetto del rinvio alle norme sul mandato disposto dal comma 15 dell'art. 1129). L'omissione di una tale comunicazione costituisce una "grave irregolarità" e perciò legittima ciascun condomino a ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore (art. 1129, 1° comma).
L'art. 71 -bis, comma 4, tace in merito alle conseguenze della perdita nel corso dell'incarico del requisito di cui alla lett. g), cioè in merito alla mancata forma zione professionale periodica. Si pensi all'ipotesi in cui, nel corso dell'incarico, l'amministratore interrompa il corso di aggiornamento previsto e regolato dall'art. 5, comma 2, D.M. n. 140/2014.
Posta la premessa che il requisito in questione esisteva al momento della nomina, ritengo che il venir meno di esso nel corso dell'incarico non determini la nullità del contratto con l'amministratore, né tanto meno la nullità della delibera di nomina. La nullità deriva da un vizio genetico, ossia originario, del contratto e la dottrina maggioritaria respinge il concetto di una nullità sopravvenuta. Una parte minoritaria della dottrina e alcune sentenze della Cassazione fanno invece ricorso al concetto di nullità sopravvenuta allorchè nel corso di un contratto di durata sopravviene una norma inderogabile proibitiva (che non è comunque il nostro caso), ma tuttavia affermano

che la nullità opera ex nunc e quindi l'assimilano in sostanza ad una inefficacia sopravvenuta.
Una volta esclusa la nullità, ed anche un'annullabilità di cui farebbe difetto ogni presupposto (anch'esso comunque necessariamente originario), non resta che constatare che la perdita del requisito in questione non è stata inclusa dal 4° comma dell'art. 71-bis tra quelli la cui perdita determina la cessazione dell'incarico. E' difficile pensare ad una involontaria omissione del legislatore e non resta che prendere atto della scelta legislativa di non disporre una immediata e automatica cessazione dall'incarico. Ciò peraltro non può significare che il condominio sia privo di rimedi in questo caso. Sarebbe infatti incongruo che la mancanza originaria del requisito in esame produca la nullità della nomina e del conseguente contratto con l'amministratore, e invece resti irrilevante il venir meno di questo requisito nel corso del rapporto.
Poiché lo svolgimento di un'attività periodica di formazione costituisce uno specifico obbligo dell'amministratore che egli si assume accettando la nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, ne discende che il venire meno di tale requisito nel corso del rapporto potrà motivare la revoca dell'amministratore. Si tratta di una revoca per giusta causa, il che esclude il diritto dell'amministratore a conseguire il compenso contrattuale a cui avrebbe diritto fino alla scadenza naturale dell'incarico (art. 1725 cod. civ., applicabile in virtù del rinvio operato dall'art. 1129, comma 15). Se il mancato assolvimento dell'obbligo di aggiornamento professionale causasse un danno ai condomini, è ovvio che di questo danno sarà responsabile l'amministratore.
E' stata altresì prospettata la tesi che il venir meno di tale requisito vale a rendere "inesatte" le comunicazione dei dati professionali da parte dell'amministratore, il che costituisce una "grave irregolarità" ai sensi del comma 12, n. 8, art. 1129, con la conseguenza che ai sensi dell'art. 1129, comma 11, ciascun condomino potrebbe ricorrere all'autorità giudiziaria per ottenere la revoca dell'amministratore. Senza approfondire questo aspetto, mi limito ad osservare che per ragioni pratiche difficilmente un condomino si assumerà l'onere economico dell'iniziativa di ricorrere al giudice laddove l'assemblea non provveda alla revoca, in considerazione della scarsa rilevanza di questo fatto dell'amministratore a confronto di altri possibili fatti, quali, ad esempio, il sopraggiungere di una condanna per un delitto contro il patrimonio (lett. b).

Conclusioni

Per le ragioni sopra esposte ritengo che sia fondato rispondere ai quesiti come segue:
1. La delibera di nomina di un amministratore privo dei requisiti di cui all'art. 71-bis è nulla in quanto avente oggetto illecito, così come è nullo il contratto tra condominio e amministratore in quanto contrario a norme imperative;
2. La perdita nel corso dell'incarico dei requisiti di cui alle lett. a), b), e), d) ed e) di cui all'art. 71-bis non comporta una sopravvenuta nullità o una sopravvenuta annullabilità né della delibera di nomina, né del contratto con l'amministratore, ma determina solo la immediata ed automatica cessazione dall'incarico;
3. Il mancato svolgimento di attività di formazione periodica nel corso dell'incarico, di cui alla lett. f) dell'art. 71-bis, non determina una cessazione immediata e automatica dall'incarico, ma costituisce giusta causa per la revoca dell'amministratore.

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**

Revisione contabile in condominio

di Gian Vincenzo Tortorici

Per comprendere l'esatta portata dell'art. 1130 bis cod. civ., allorché conferisce all'assemblea di condominio la facoltà di nominare un revisore della contabilità, è necessario effettuare una premessa per quanto attiene alla normativa del condominio in generale.
In primis è opportuno rilevare che il legislatore del 1942, nell'emanare il codice civile, non aveva definito la natura giuridica del condominio e neppure il legislatore del 2012 con la legge 11 dicembre 2012 n. 220 lo ha definito.
La giurisprudenza si è limitata a sostenere che il condominio ha certamente una soggettività giuridica e, in relazione alla nuova normativa di riferimento, una limitata personalità giuridica.
Del resto il disegno di legge che ha portato all'approvazione definitiva della legge 220 de qua, per quanto attiene alla valutazione effettuata dal Senato, aveva previsto una personalità giuridica con particolare riferimento all'art. 1117 ter cod. civ. tant'è vero che a seguito della modifica apportata dalla Camera a tale articolo il Senato prende atto che la redazione del verbale di approvazione della delibera non deve più avvenire sotto forma di atto pubblico, come il Senato stesso aveva previsto.
L'altra questione rilevante inerente all'argomento in esame è rappresentata dalla natura del rapporto che si instaura tra l'amministratore di condominio e quest'ultimo in particolare con l'assemblea di condominio.
Ebbene la giurisprudenza ante legem 220/2012, che evidentemente può ancora essere presa in considerazione laddove non sia superata dalla nuova disciplina, aveva stabilito che l'amministratore svolgeva una funzione di diritto privato e certamente, malgrado alcune affermazioni contenute nella nuova legge, non può dirsi che svolga una funzione pubblica; si fa riferimento per esempio al secondo comma dell'art. 1129 cod. civ. nel quale è stabilito che l'amministratore attesta la conformità delle copie dei verbali di assemblea rilasciate ai condomini, che ne facciano richiesta, sottoscrivendole per confermarne l'autenticità.
Malgrado il disposto del XV comma dell'art. 1129 cod. civ. non si può neppure affermare che l'amministratore di condominio sia un mandatario del medesimo anche se sovente si fa riferimento a questo contratto che viene a stipularsi tra amministratore e assemblea di condominio, per esempio, con riferimento all'obbligatorietà da parte dei condomini di fornire la provvista all'amministratore per la gestione del condominio; che non sia un mandatario è rappresentato, inoltre, dalla circostanza che non solo può agire contro i condomini per il recupero delle spese condominiali, ma anche che i condomini non possono sostituirsi all'amministratore nello svolgimento di determinate attività a questi conferite espressamente dalla legge, potere che viceversa il mandante può esercitare ai sensi dell'art. 1724 codice civile sostituendosi al mandatario per l'effettuazione delle stesse.
Per quanto poi riguarda il rendiconto la giurisprudenza, ante legem 220/2012 aveva stabilito che questo doveva essere facilmente intellegibile, anche per dimostrare la trasparenza dell'operato dell'amministratore, che non necessariamente doveva essere rapportato all'anno solare e soprattutto che una volta approvato dall'assemblea diveniva definitivo senza possibilità di ulteriori controlli, salvo l'eventuale dimostrazione che il rendiconto era stato frutto di una attività illecita perpetrata dall'amministratore.
Premesso quanto sopra indicato, bisogna prendere in esame l'art. 1130 bis cod. civ. e, soprattutto, va preso in considerazione quali siano i documenti che necessariamente devono comporlo e, sempre nei lavori preparatori alla disposizione di legge, si deve rilevare che il Senato ha previsto come elementi imprescindibili del rendiconto il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e una nota di accompagnamento esplicativa della gestione annuale.
Tali documenti si conformano a quella che è la situazione patrimoniale tipica delle società di capitale, ma il riferimento per analogia con i bilanci societari si verifica anche nell'ulteriore disposizione del primo comma dell'articolo in esame che prescrive che le scritture e i documenti giustificativi devono essere conservati dieci anni dalla data della registrazione, indipendentemente quindi dal periodo di prescrizione di eventuali debiti e crediti e in particolare dai termini di prescrizione del recupero delle spese condominiali.
Si deve osservare, poi, che il legislatore cita i termini di revisione della contabilità e di verifica. Ebbene i vocaboli di verifica e revisione sono differenti perché la verifica comporta l'accertamento della regolarità di certi fatti, quali la corrispondenza degli importi delle fatture con quelli delle scritture contabili, mentre la revisione comporta la correzione di eventuali errori commessi nella redazione del bilancio, considerato che oggi la contabilità del condominio è particolarmente complessa potendosi prevedere una partita dop-

pia allorché il bilancio sia redatto nella forma del bilancio di competenza e, inoltre, considerato che tra i dati della contabilità risultano anche quelli fiscali che sono particolarmente rilevanti.
D'altronde il legislatore, sempre nell'art. 1130 bis cod. civ., prevede che i condomini possono prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo e il secondo comma dell'articolo de quo prevede che l'assemblea possa nominare un consiglio di condominio con funzioni anche di controllo; quindi, se ora il condomino può verificare la risultanza dei pagamenti riportati nel registro di contabilità e dalle fatture che il condominio riceve e che il consiglio di condominio può svolgere una funzione di controllo e di verifica della posizione contabile in ogni momento della gestione condominiale, è evidente che non si può fare una eventuale verifica da parte del revisore, ma proprio ad una revisione effettiva, con la conseguenza che il legislatore non si è limitato ad individuare un soggetto qualsiasi che possa effettuare una revisione di un bilancio così complesso, ma che abbia affidato una siffatta attività ad un professionista particolarmente qualificato.
Del resto lo stesso amministratore è un professionista in base alla legge 4/2013 e fa particolare specie che l'assemblea possa nominare un revisore della contabilità con la maggioranza prevista per la nomina dello stesso amministratore, come si esprime espressamente il legislatore, anziché indicare la maggioranza di cui al II comma dell'art. 1136 cod. civ..

Quindi è evidente che la revisione del bilancio condominiale, che è predisposto da un professionista, debba avvenire con l'intervento di un altro professionista qualificato come un dottore commercialista ovvero come un revisore dei conti di cui per ultimo al decreto legislativo 17 luglio 2016 n. 135; del resto facendo riferimento per analogia sempre alla normativa in tema di società si può verificare che l'art. 2409 bis cod. civ. prevede che la revisione dei conti della società sia esercitata da un revisore legale iscritto nell'apposito registro.
In conclusione si può affermare che il revisore dei conti non può essere nominato per una revisione di una contabilità di una gestione anteriore al 2013, in quanto la legge si applica solo per il futuro, e soprattutto non può essere nominato per una revisione di una gestione che, a ritroso, sia superiore ai cinque anni previsti per la prescrizione dei crediti del condominio.

Viceversa può essere nominato un revisore della contabilità esclusivamente in quattro ipotesi:

1. qualora l'assemblea non approvi il rendiconto consuntivo per irregolarità del medesimo
2. qualora l'assemblea prospetti ipotesi di dolo nella redazione del rendiconto
3. qualora l'amministratore, per più annualità, non depositi e non presenti il rendiconto consuntivo
4. qualora l'assemblea revochi l'amministratore in corso di gestione per gravi irregolarità dallo stesso perpetrate.

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_I Codici ANACI

Gli approfondimenti del CSN

V001_2018_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

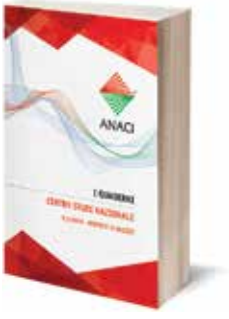
Casi e Questioni

V001_2018_Casi e Questioni in tema di Condominio

I Quaderni del CSN

CSN001_2016_I Quaderni del CSN

CSN002_2016_I Quaderni del CSN



CSN003_2017_I Quaderni del CSN

CSN004_2017_I Quaderni del CSN

L'amministratore di condominio e le norme di protezione dei consumatori

Relazione tenuta al Convegno ANACI di Stresa del 23 marzo 2018

SOMMARIO:

Premessa.

1) La disciplina delle pratiche commerciali sleali nel d. lgs. n. 206/2005 (Codice del consumo) e la diligenza dell'amministratore condominiale professionista intellettuale.

2) Gli obblighi d'informazione e trasparenza ed il rispetto delle regole deontologiche nella legge n. 4/2013 sulle "Professioni non organizzate" e nel l. lgs. n. 206/2005.

3) La validità del contratto di amministrazione condominiale concluso "a valle" di una pratica commerciale sleale.

4) La violazione delle regole di correttezza e buona fede e la responsabilità precontrattuale dell'amministratore condominiale.

«Le abilitazioni specialistiche, le associazioni professionali e le altre organizzazioni aiutano a proteggere la qualità e ad assicurare alla società, cioè ai clienti dell'esperto, che possono fidarsi di quanto egli dichiara in ordine alle proprie competenze specialistiche.
Quando prendete un ascensore per salire all'ultimo piano di un alto edificio, il certificato esposto in cabina non dice «buona fortuna lassù», ma afferma che un'autorità civica, avvalendosi di ingegneri istruiti ed esaminati da altri ingegneri ha controllato quella scatola assicurando, con quanta più certezza possibile, che starete al sicuro».

Tom Nichols - La conoscenza e i suoi nemici. L'era dell'incompetenza ed i rischi per la democrazia.

Luiss University Press, 2018

Premessa

Devo confessare che quando concordai il titolo della mia relazione, con gli organizzatori del convegno odierno, ero abbastanza sereno ma la mia tranquillità, man mano, è svanita quando ho iniziato a studiare e ad approfondire il tema perché ho preso coscienza che si trattava di creare un difficile coordinamento tra la legge n. 4/2013 sulle *professioni non organizzate* (almeno in alcune sue disposizioni), la disciplina contenuta nel Codice del consumo (in particolare nella parte relativa alle c.d. *pratiche commerciali sleali* di cui agli artt. 18-27ter, cod. cons.) e, non ultimi, i principi generali del nostro sistema civilistico e l'interpretazione datane dalla giurisprudenza, soprattutto quella più recente.
Un compito non agevole, dunque, ma indispensabile per fornire soluzioni pratiche e prospettive di tutela a variegate casistiche che possono coinvolgere l'amministratore professionista, consistenti prevalentemente in "condotte" e "comportamenti" prenegoziali e postnegoziali che, in quanto tali, sono comunemente considerate sottratte al campo di operatività del rimedio della *nullità* (secondo i principi nitidamente affermati dalla note sentenze "Rordorf" del 2007, come si vedrà) ma che, tuttavia, sarebbe del tutto irrazionale considerare irrilevanti per il nostro ordinamento giuridico.
Si rende necessario, allora, verificare la sussistenza di altri rimedi negoziali, soprattutto nei casi, sempre più frequenti, di violazione di *obblighi informativi* relativi alla professione esercitata dall'amministratore, andando oltre le laconiche norme codicistiche tra cui l'art. 1129, c. 2 e c. 12, n. 8, c.c. che prevede, com'è noto, tra le ipotesi esemplificative di irregolarità passibili della sanzione della *revoca*, l'omessa indicazione dei dati professionali dell'amministratore.
Potrebbero, quindi, assumere rilevanza comportamenti che sono tutt'altro che indifferenti sul piano negoziale e della tutela sostanziale dei diritti dei condòmini come, per esempio, l'amministratore che assuma l'incarico dichiarando falsamente all'assemblea di essere un iscritto ad ANACI, oppure di aver ottenuto una certificazione sulla base della norma UNI 10801/2016, oppure di aver conseguito una laurea in materia di gestione di immobili. Ed ancora, l'amministratore che assuma l'incarico garantendo di essere iscritto ad ANACI e che decida subito dopo di aderire ad altra associazione non inserita nell'elenco della l. n. 4/2013 e magari i cui percorsi formativi sono notoriamente meno intransigenti, tacendo la suddetta circostanza all'assemblea; l'amministratore che assuma l'incarico dichiarando di osservare

un *codice di condotta* inesistente; l'amministratore che continui ad utilizzare nei confronti dei condominii amministrati i loghi, i simboli ed il *timbro* dell'associazione professionale di appartenenza pur non essendo più autorizzato dalla stessa in ragione della sua esclusione dal sodalizio, ingenerando così la falsa convinzione della sua permanenza nella compagine associativa; l'amministratore che, contravvenendo al *codice di condotta* espressamente adottato, ometta completamente di informare l'assemblea sulle principali caratteristiche del servizio offerto. A queste ipotesi potrebbero aggiungersi (qualora, ovviamente, si considerasse l'art. 71bis, lett. g), d.a.c.c norma *non di ordine pubblico* e, pertanto, non imperativa) anche il caso dell'amministratore che ometta di adempiere agli obblighi formativi *periodici* oppure taccia la circostanza che il corso di formazione *iniziale* non è stato conseguito.

L'elencazione, ovviamente, potrebbe proseguire in modo numericamente anche assai cospicuo giacchè, nel mercato professionale in esame, gli accadimenti superano spesso la più fervida fantasia.

Sono casistiche all'evidenza assai eterogenee che (al di là delle ipotesi passibili della sanzione della revoca) possono, però, essere assimilate alle tante altre in cui la giurisprudenza e la dottrina civilistica hanno evidenziato che la responsabilità extracontrattuale non sempre è idonea a garantire effettività di tutela, il più delle volte per la mancanza del requisito del "danno ingiusto"; situazioni, cioè, che non determinano direttamente un danno meramente patrimoniale e che, pertanto, possono risultare di difficile risarcibilità ai sensi dell'art. 2043 c.c..

Per questo motivo, per tali fattispecie, è stata coniata dalla dottrina più insigne la categoria delle *obbligazioni senza prestazione*[(1)], un concetto che racchiude quelle ipotesi nelle quali una parte subisce un danno senza, tuttavia, che le due siano necessariamente legate da alcun vincolo di *prestazione* cioè da un contratto che – indifferentemente - può esserci o non esserci, essere valido o invalido; casi in cui l'autore del comportamento che genera un danno, non è il semplice "passante" o il "quisque de populo" ma, al contrario, un soggetto munito di una particolare connotazione professionale, cioè un soggetto *qualificato*.

Una costruzione, quella appena accennata, che risulta particolarmente utile perché fornisce un inquadramento a fattispecie che si situano (per usare un'espressione che ha riscosso molto successo nella civilistica) in una "zona di confine tra contratto e torto"[(2)], la cui principale caratteristica è *l'affidamento* della parte (soprattutto quella meno avveduta) nelle capacità, nelle competenze, nella perizia, nelle "dotazioni deontologiche" del soggetto *qualificato* e nell'appartenenza dello stesso ad un determinato *status* professionale. Un inquadramento fondato sul presupposto che risulta estremamente difficile ritenere il professionista, munito di tale speciale status, responsabile al pari di qualsiasi altro soggetto svincolato da qualsiasi obbligo.

E' plausibile, allora, sostenere che si possano configurare, attraverso tale costruzione interpretativa, anche per l'amministratore di condominio, particolari, molteplici ed eterogenee ipotesi di "responsabilità da violazione dei doveri di *status*" oppure da violazione del principio di "*affidamento*", tutte caratterizzate dal fatto che, tra il professionista e il danneggiato, può anche mancare un vero proprio contratto (si pensi all'amministratore che è stato nominato dall'assemblea con apposita delibera ma che ancora non abbia comunicato la propria "accettazione") ma tra i quali si è indiscutibilmente creato un rapporto basato su un "contatto qualificato" che si caratterizza per la sussistenza di obblighi legati alla *buona fede* e *all'affidamento*, obblighi che assumono rilevanza anche quando il contratto concluso sia valido e, purtuttavia, pregiudizievole per la parte vittima del comportamento scorretto (il condominio, nel caso che esaminiamo) giacchè il contratto concluso non è conforme alle proprie aspettative. Tali doveri, unanimemente definiti "obblighi di protezione" sono, come detto, *distinti* e *autonomi* dagli obblighi di prestazione e derivano non soltanto dal contratto (che, come già detto, potrebbe anche mancare del tutto) ma da un rapporto "di fatto" che è caratterizzato dalla doverosità del rispetto di talune regole comportamentali che possono essere previste dalla legge o dalle pattuizioni tra le parti.

Si rende evidente, dunque, che il problema a cui si è fatto sommariamente cenno è connesso strettamente al tema della responsabilità *precontrattuale* che costituisce l'archetipo[(3)] della responsabilità "indipendente" dall'obbligo di prestazione, posto che essa sussiste (ma non solo come si vedrà) nelle ipotesi di trattative interrotte o di contratti inefficaci, situazioni cioè in cui essa è slegata da logiche di tipo eminentemente "contrattuale". Per questo motivo la giurisprudenza più recente e la dottrina più attenta ed autorevole affermano che la responsabilità precontrattuale sia intimamente legata a quella contrattuale per la presenza di obblighi, tra le parti, che vanno *oltre* la prestazione e che sono stabiliti dalla legge, ai sensi dell'art. 1337 c.c., quali obblighi di *buona fede* idonei a produrre obbligazioni in conformità dell'ordinamento giuridico ai sensi dell'art. 1173 c.c.[(4)].

1) La disciplina delle pratiche commerciali sleali nel d. lgs. n. 206/2005 (Codice del consumo) e la diligenza dell'amministratore condominiale professionista intellettuale.

Discutendosi di "comportamenti" e di "condotte" dell'amministratore, che possono determinare la violazione di precetti legislativi, vengono in evidenza, innanzitutto, le molteplici norme contenute nel Codice del consumo ed, in particolare, quelle relative alle *pratiche commerciali* scorrette (d'ora in poi PCS per brevità), la cui disciplina è entrata in vigore nel 2007 in attuazione della Direttiva Europea n. 29/2005 della quale si rende necessaria una brevissima illustrazione. Si tratta di una regolamentazione che, sebbene ideata nell'ambito di un controllo "pubblicistico" delle corrette dinamiche di mercato, occupandosi di "comportamenti" del professionista, può determinare alcune rilevanti conseguenze sul piano civilistico, soprattutto in ordine all'apparato rimediale utilizzabile dalla vittima delle condotte suscettibili di censura.
Va detto, prima di tutto, che la Direttiva Europea n. 29/2005 si colloca come ideale complemento della direttiva sulle clausole abusive, nella prospettiva di una regolamentazione globale del rapporto tra professionisti e consumatori. Se la direttiva sulle clausole abusive si occupava di *contenuti* del contratto (le clausole presuntivamente vessatorie, la trasparenza, l'equilibrio dei contratti, ecc.) – la disciplina relativa alle PCS si occupa di tutto ciò che avviene *prima* e *dopo* la stipulazione del contratto, avendo per oggetto i *comportamenti* che i professionisti pongono in essere in ambito precontrattuale e postcontrattuale, dalla fase, molto iniziale, della generica predisposizione di messaggi pubblicitari e dell'attività propagandistica della propria attività, alla fase del contatto precontrattuale funzionale alla possibile costituzione di un rapporto contrattuale, fino a quella successiva della esecuzione del rapporto contrattuale ed al suo esaurimento.
Non necessariamente, dunque, le condotte devono essere finalizzate alla stipulazione di contratti. Infatti, dall'art. 19, c. 1, cod. cons. si ricava che la nozione di «pratica commerciale» comprende comportamenti precontrattuali ma anche contestuali o successivi all'incontro delle volontà che determinano il venire in essere del contratto. L'elemento da cui non si può prescindere è, invece, la sussistenza di una *relazione*, purchessia, fra quanto posto in essere dal professionista e la promozione di beni o di servizi destinati ai consumatori o l'instaurazione o l'esecuzione di rapporti contrattuali.
Al pari della normativa sulle clausole vessatorie anche la disciplina delle PCS ha un ambito di applicazione amplissimo che si estende a qualsiasi rapporto tra consumatore e professionista compresi, ovviamente, i contratti che i consumatori (e, quindi, anche il condominio) concludono con il professionista amministratore che riceve l'incarico. Quindi, si tratta di una disciplina "generalissima" che va a toccare molteplici aspetti dell'attività dei professionisti che offrono servizi ai consumatori.
Questa normativa - ovviamente sarò molto sintetico - dètta un "divieto", di carattere generale, di porre in essere PCS nell'attività prodromica all'instaurazione di un rapporto contrattuale (quindi l'attività promozionale), nella fase precontrattuale che conduce alla stipulazione, nel corso dell'esecuzione del rapporto contrattuale fino ad arrivare alla sua conclusione.
Ma cosa vuol dire precisamente PCS? Quando una pratica commerciale (concetto giuridicamente molto esteso) può dirsi scorretta? Gli artt. 20, c. 2 e 4 e gli artt. 21-26 cod. cons. indicano i parametri in base ai quali un comportamento può essere considerato *scorretto*. La prima delle suddette norme stabilisce che una pratica commerciale è scorretta se è «contraria alla diligenza professionale» e «falsa o idonea a falsare» in misura apprezzabile il comportamento economico del consumatore medio. Va sottolineato immediatamente, per questo profilo della *diligenza*, che occorre stare ben attenti a non cadere nella tentazione, soprattutto per chi ha una formazione civilistica, di istituire un collegamento con la correttezza e la buona fede di cui agli artt. 1175 c.c. e 1375 c.c., cioè ai canoni tradizionali del diritto civile delle obbligazioni e dei contratti, perché la correttezza, nel caso che ci occupa, è da intendersi più nel senso della "correttezza professionale" contenuta nella normativa sulla *concorrenza* del codice civile anche se è, in qualche misura, inevitabile una certa "interferenza" con le clausole generali civilistiche di *correttezza* e *buona fede* (come la dottrina più attenta ha subito evidenziato). Infatti, il riferimento del legislatore europeo alla diligenza professionale non è riconducibile alla nozione di diligenza nell'adempimento delle obbligazioni o nell'illecito civile[5] e non può essere intesa come parametro di valutazione dell'esattezza dell'adempimento delle obbligazioni inerenti all'esercizio di una attività professionale assunte nei confronti di consumatori, né con il livello di prudenza e perizia, la cui mancata adozione consente di qualificare come *colposa* una condotta di un soggetto che con un proprio comportamento cagioni ad altri un danno ingiusto. Si tratta, quindi, di una nozione *propria* della disciplina delle PCS, dotata di piena autonomia rispetto alla nozione civilistica

di *diligenza* nell'adempimento delle obbligazioni e di *colpa* (nell'illecito civile). Le regole della *diligenza* professionale sono, così, essenzialmente, regole autonome ed oggettive di comportamento, corrispondenti ad un determinato grado di conoscenze specialistiche, di cura e d'attenzione per gli interessi patrimoniali dei consumatori affinchè costoro assumano "decisioni di natura commerciale" consapevoli ed informate.
Si deve osservare che il legislatore europeo ha optato per una nozione di diligenza collegandola anche a quella di *perizia*, utilizzando le due nozioni come criteri paralleli di valutazione della colpevolezza di una determinata condotta quasi fossero una endiadi. Invero, *perizia* e *diligenza* sono due concetti non sovrapponibili, in quanto, la *perizia* si riferisce al dovere professionale di preparazione e aggiornamento, proporzionati alla prestazione da compiere e, quindi, in altre parole, alla capacità di individuare in modo efficiente la soluzione tecnica dei problemi da affrontare; la *diligenza*, invece, si riferisce all'impegno profuso nell'attuazione concreta delle soluzioni. Può essere, quindi, in colpa sia il professionista espertissimo che non esegue la propria prestazione con diligenza, scarsamente attento, sia il professionista scrupolosissimo e diligentissimo che, però, utilizzi tecniche ormai superate o, comunque, non appropriate al caso, esponendo così il cliente a costi e rischi che si sarebbero potuti evitare.
Detto ciò, per stabilire se una pratica commerciale sia *scorretta* il Codice del consumo dètta una serie complessa di criteri e di parametri che devono vincolare l'interprete in sede di concretizzazione della nozione "generalissima". Trascurando gli aspetti più particolari va sottolineato che, oltre alla suddetta definizione generale di PCS, enucleata nell'art. 20 cod. cons., ci sono delle liste "nere" cioè previsioni rigide di condotte che il legislatore, in via aprioristica, ha individuato come scorrette. Sono previste due categorie: le pratiche commerciali *ingannevoli* (finalizzate ad indurre in errore il consumatore e, quindi, a falsare il quadro delle informazioni sulla cui base lo stesso compie una scelta di mercato) ed *aggressive* (che influenzano la libertà di scelta dell'utente, coartandolo - non in termini così gravi come la violenza del codice civile - ma sostanzialmente manipolandone la libertà cioè, non incidendo sul profilo delle informazioni ma facendo leva sulla manipolazione della volizione del consumatore).
Quale è la sanzione prevista? Qui troviamo la grande differenza tra la disciplina delle clausole abusive e le PCS. Mentre nella disciplina delle clausole vessatorie la sanzione è di tipo civilistico (nullità di protezione, sindacato sull'equilibrio contrattuale, inibitoria, azione di classe), nelle PCS la sanzione è di tipo pubblicistico e le sanzioni sono adottate dall'AGCM che adotta misure inibitorie e ripristinatorie, oltrechè sanzioni, spesso assai severe, che arrivano fino ad euro 500.000,00[6].
Fatta questa premessa sull'applicazione, assai vasta, della disciplina vediamo ora come questa materia può "intersecarsi" con l'attività dei professionisti non organizzati (tra cui rientra la categoria degli amministratori condominiali) e, soprattutto, come possa incidere sull'attività delle associazioni professionali che, come vedremo, sono coinvolte non poco da questa normativa.
Cominciamo con i singoli - siano essi organizzati individualmente oppure in forma societaria - che svolgono attività di amministratori di condominio: essi sono, senza alcun dubbio, nei rapporti che instaurano con i condominii, qualificabili *professionisti* ai sensi dell'art. 18 cod. cons. e, in quanto tali, assoggettati ad alcune previsioni. Sicuramente sono applicabili l'art. 21, lett. c) e lett. f) cod. cons. laddove prevedono che si considera ingannevole - e quindi *scorretta* e *vietata* - la pratica commerciale che contiene informazioni non veritiere oppure oggettivamente veritiere ma presentate in maniera oscura, inaccessibile e incomprensibile o, comunque, ambigua. Si tratta di informazioni riguardanti: "c) la portata degli impegni del professionista, ..., qualsiasi dichiarazione o simbolo relativi alla sponsorizzazione o all'approvazione dirette o indirette del professionista; f) la natura, le qualifiche e i diritti del professionista o del suo agente, quali l'identità, il patrimonio, le capacità, lo status, il riconoscimento, l'affiliazione o i collegamenti ... i premi e i riconoscimenti".
Con tutta evidenza ci troviamo di fronte a norme "cardine" per la tutela del diritto del consumatore ad ottenere *informazioni* trasparenti, comprensibili ed intellegibili da parte del soggetto professionista.

2) Gli obblighi d'informazione e trasparenza ed il rispetto delle regole deontologiche nella legge n. 4/2013 sulle "Professioni non organizzate" e nel d. lgs. n. 206/2005.

Gli obblighi previsti dal Codice del consumo e dalla legge sulle professioni non organizzate costituiscono un coacervo inscindibile la cui portata deve, forse, essere ancora oggetto di approfondimenti da parte degli studiosi.
Innanzitutto, va sottolineato che la legge 14 gennaio 2013, n. 4 definisce la professione come attività economica "esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo" enfatizzando così, attraverso un espresso riferimento alla *intellettualità* della professione, i criteri di diligenza

e di perizia propri di chi esercita siffatto tipo di servizio (è ormai opinione diffusa e condivisa che la *diligenza* del "buon padre di famiglia" costituisca ormai, per l'amministratore di condominio, un retaggio del passato giacché la diligenza, ai sensi dell'art. 1176 c.c., è quella di chi esercita una determinata attività professionale). Specifica, inoltre, all'art. 1, comma 4, che "l'esercizio della professione è libero e fondato sull'autonomia, sulle competenze e sull'indipendenza di giudizio intellettuale e tecnica, nel rispetto dei principi di buona fede, dell'affidamento del pubblico e della clientela, della correttezza, dell'ampliamento e della specializzazione dell'offerta dei servizi, della responsabilità del professionista" affermando, inoltre, nell'art. 2, che i professionisti: "possono costituire associazioni a carattere professionale di natura privatistica, … con il fine di valorizzare le competenze degli associati e garantire il rispetto delle regole deontologiche. Gli statuti e le clausole associative garantiscono … l'osservanza dei principi deontologici".

Sono affermazioni che, anche per gli amministratori di condominio, determinano un forte cambiamento dei principi in materia di responsabilità professionale in quanto istituiscono un legame inscindibile tra esercizio della professione e principio di responsabilità. L'espresso richiamo delle norme *deontologiche* evidenzia che esse non costituiscono più un criterio di valutazione separato dalla responsabilità ma sembrano quasi diventare il contenuto stesso della responsabilità civile per il professionista "non organizzato". Sebbene si tratta di norme volontarie e, pertanto, non coercibili *ex ante*, tuttavia esse possono costituire la base giuridica per determinare l'applicazione *ex post* di norme giuridiche rilevanti per la tutela individuale sul piano civilistico. Si può cioè dedurre la violazione di tali norme volontarie per giustificare l'applicazione delle ordinarie regole dell'ordinamento laddove vi sia stata una previa ed espressa dichiarazione d'impegno ad assumere determinati obblighi nei confronti della collettività (attraverso varie forme di comunicazione: sito internet, carta intestata, brochure, marchi e loghi ecc.), una previa ed espressa attività di esternazione degli impegni comportamentali[7].

Nel Codice del consumo, tra le norme più rilevanti, relativamente al rispetto delle regole deontologiche, ritengo che spicchi l'art. 21 c. 2 lett. b) cod. cons. (e mi collego al tema assai "delicato" del *codice di condotta*) perché uno degli aspetti forse più interessanti della disciplina sulle PCS è che essa attribuisce, sia pure in via indiretta, rilevanza giuridica - anche ai fini sanzionatori - ai *codici di condotta* privatamente adottati dalle associazioni di categoria. Faccio subito un esempio: è considerata ingannevole una pratica che, nella fattispecie concreta, induce o è idonea ad indurre il consumatore medio ad assumere una decisione di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso e comporti "b) il mancato rispetto da parte del professionista degli impegni contenuti nei codici di condotta che il medesimo si è impegnato a rispettare, ove si tratti di un impegno fermo e verificabile, e il professionista indichi in una pratica commerciale che è vincolato dal codice".

Detto in altre parole, se il professionista, nelle proprie modalità di comunicazione sul mercato, dichiari di essere vincolato ad un codice di condotta oppure – aggiungerei - di essere iscritto ad un'associazione che imponga ai propri associati l'adesione al proprio codice di condotta (si tratta esattamente della medesima cosa!) e, se questo *codice* imponga agli aderenti l'assunzione di doveri e di modelli comportamentali concreti e verificabili, ebbene, il professionista che non rispettasse tali obblighi porrebbe in essere una PCS tutte le volte in cui il proprio comportamento fosse suscettibile di *falsare* il comportamento economico del consumatore cioè influire sulla sua scelta di mercato. In altre parole l'art. 21, c. 2, cod. cons. prescrive che, quando il professionista indichi di essere vincolato ad un *codice di condotta* che preveda l'assunzione di impegni verificabili, l'inosservanza di tali impegni costituisce una PCS in quanto idonea ad indurre il consumatore ad assumere decisioni di natura commerciale che non avrebbe altrimenti preso.

Si tratta, come si può agevolmente comprendere, di un passaggio di straordinaria rilevanza perché uno degli elementi di debolezza dei *codici di condotta* è stato spesso ravvisato proprio nella loro scarsa "giuridicità", cioè in una loro edulcorata vincolatività giacché l'aspetto sanzionatorio era demandato prevalentemente alla reazione dell'organismo privato al quale il professionista aderisce. Con la disciplina delle PCS si apre così una "seconda strada": cioè, se il professionista dichiari di aver aderito ad un codice di condotta e, anzi, in qualche misura tale dichiarazione faccia parte integrante della promozione della sua attività e il codice preveda degli impegni precisi e puntuali, il mancato rispetto di essi inciderebbe sulle scelte del consumatore integrando così l'illecito di PCS.

Ciò significa che un consumatore, che voglia reagire alla condotta dell'amministratore oppure un concorrente che voglia vederlo sanzionato, può fare denuncia all'AGCM (con un modulo semplicissimo e gratuito che si compila on-line) e far avviare immediatamente il procedimento davanti all'AGCM che può irrogare misure inibitorie, ripristinatorie e sanzionatorie.

Ebbene, ritengo che detta previsione sia di rilievo tutt'altro che indifferente e costituisca un'arma

non tanto per i consumatori che, salvo casi eccezionali, non hanno tempo e voglia di dedicarsi ad attività di denuncia, quanto dei professionisti concorrenti che hanno, certamente, un maggiore interesse alla denuncia delle condotte scorrette dei colleghi operanti in quello specifico settore professionale.

Queste brevi annotazioni rendono evidente che le norme c.d. volontarie assumono rilevanza sia nei rapporti interni (associazione professionale, singolo aderente) sia nei rapporti esterni e cioè verso gli altri soggetti del mercato professionale (utenti del servizio, fornitori, appaltatori ecc.). In quest'ultima prospettiva si dimostra tutta l'efficacia deterrente dello strumento "codice" purché, ovviamente, le regole adottate in ambito associativo siano chiare, precise, trasparenti e verificabili così come espressamente previsto dall'art. 21, comma 2, lett. b) del cod. cons..

Ma l'importanza dei "codici" si rinviene anche in altre norme del Codice del consumo. L'art. 23, lett. a), ad esempio, qualifica ingannevole «l'affermazione non rispondente al vero, da parte di un professionista, di essere firmatario di un codice di condotta». Non è un caso, dunque, che un espresso riferimento al codice di condotta si ritrovi anche nell'art. 2, c. 3, della l. n. 4/2013.

Tra le altre condotte passibili di censura merita senz'altro una menzione quella presente nell'art. 23, lett. b), cod. cons., che qualifica *ingannevole* l'esibizione di «un marchio di fiducia, un marchio di qualità o un marchio equivalente senza aver ottenuto la necessaria autorizzazione» (previsione senza alcun dubbio riferibile anche *all'attestazione* di cui all'art. 7 della l. n. 4/2013 e che, credo, si possa estendere senza particolari dubbi anche al professionista che dichiari falsamente di essere iscritto ANACI).

Pur essendo privo di esplicita sanzione è da ritenere che la violazione dell'obbligo, imposto dall'art. 8, c. 2, della l. n. 4/2013 al professionista iscritto ad una associazione professionale che ne utilizzi l'attestazione, di «informare l'utenza del proprio numero di iscrizione all'associazione» integri senz'altro l'ipotesi della omissione ingannevole ai sensi dell'art. 22 cod. cons. qualora a tale informazione possa essere attribuita la caratteristica di «rilevante» e se la sua omissione sia suscettibile di indurre in errore il consumatore, inducendolo ad assumere decisioni negoziali che diversamente non avrebbe preso.

Altro aspetto interessante lo si trova nell'art. 22 c. 5, cod. cons. che disciplina le *omissioni* ingannevoli che si hanno quando il professionista omette informazioni rilevanti cioè tutte le informazioni che sono configurate come obbligatorie dal diritto dell'UE.

In ordine a questa prescrizione la dottrina è concorde nella interpretazione della stessa come un obbligo informativo di portata generale inerente i contratti del consumatore[8].

Assume importanza, in tale prospettiva, il d.lgs. 21 febbraio 2014 n. 21, emanato in attuazione della direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, che ha novellato il Codice del consumo nella parte relativa al diritto contrattuale, introducendo, con l'art. 48 c. cons. (recante in epigrafe "Obblighi d'informazione nei contratti diversi dai contratti a distanza o negoziati fuori dei locali commerciali") pregnanti obblighi informativi gravanti sul professionista. La disposizione rappresenta una delle più importanti innovazioni introdotte nel Codice del consumo dalla novella del 2014 e prevede che, prima che il consumatore sia vincolato, il professionista debba fornire al consumatore *informazioni*, in modo *chiaro* e *comprensibile* sulle caratteristiche principali dei beni o servizi, sull'identità del professionista, sul prezzo totale dei servizi o sulle modalità di calcolo del prezzo e, se applicabili, tutte le spese aggiuntive[9]. La norma è importante in quanto introduce, nel nostro ordinamento, una prescrizione di obblighi informativi precontrattuali di portata *generale* in quanto attinente, sostanzialmente, ad ogni rapporto di consumo sfornito di autonoma disciplina. Anch'essa, si traduce, a ben vedere, in una regola di *diligenza* imposta non solo al professionista ma anche al consumatore chiamato a collaborare con lo stesso nel prestare attenzione ai dati desumibili dal contesto che accompagna il rapporto di consumo[10]. Peraltro, in ordine al problema di individuare su chi gravi l'obbligo dell'informativa precontrattuale si è sostenuto che per ragioni sistematiche non possa che fare capo al professionista[11]. Proseguendo la lettura delle norme sulle PCS viene in evidenza quella che considera ingannevole "esibire un marchio di fiducia, un marchio di qualità o un marchio equivalente senza aver ottenuto la necessaria autorizzazione", oppure "asserire, contrariamente al vero, che un codice di condotta ha l'approvazione di un organismo pubblico o di altra natura". Traducendo la formulazione secondo i canoni della legge n. 4/2013 è evidente che il professionista che dichiari di essere munito dell'*attestazione di qualificazione* senza averla mai ricevuta oppure dopo la scadenza del termine di validità o, comunque, senza avere i *requisiti* che ne avevano giustificato il rilascio, sicuramente porrebbe in essere una PCS.

Come è agevole intuire nei precedenti passaggi argomentativi, la disciplina sommariamente descritta coinvolge non poco le *associazioni professionali* di cui alla legge n. 4/2013, nei confronti delle quali si apre un tema di indagine estremamente interes-

sante. Il primo problema è cercare di capire se l'associazione può essere considerata professionista, nella accezione di cui alla disciplina sulle PCS e, in quanto tale, essere soggetta essa stessa alle disposizioni del Codice del consumo; capire, cioè, se i doveri comportamentali devono ritenersi gravanti anche sulle associazioni. Se un'associazione ponesse in atto un'attività di tipo promozionale dei servizi offerti dagli associati, anche l'associazione sarebbe obbligata al rispetto di quella disciplina con tutto quello che ne consegue anche in termini sanzionatori? Ed ancora: le sanzioni dovrebbero colpire l'associazione in quanto tale o il legale rappresentante che a norma della legge n. 4/2013 risponde della correttezza delle informazioni?
Si tratta di un problema piuttosto importante perchè, se dovesse essere riconosciuto che anche le associazioni dei professionisti pongono in essere delle condotte che sono potenzialmente suscettibili di condizionare le scelte dei consumatori, tali associazioni dovrebbero fare molta attenzione affinchè tutto l'apparato informativo e promozionale del sodalizio tenga conto non solo delle prescrizioni della legge n. 4/2013 ma anche di tutta la disciplina del Codice del consumo molto più dettagliata.
Ebbene, c'è un riferimento di ordine testuale che consente di adottare questa lettura.
L'art. 10 della legge n. 4/2013 prevede che: "2. La pubblicazione di informazioni non veritiere nel sito web dell'associazione o il rilascio dell'attestazione di cui all'art. 7, comma 1, contenente informazioni non veritiere, sono sanzionabili ai sensi dell'art. 27 del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, e successive modificazioni".
Si tratta di una previsione che conferma, a mio avviso, l'attribuzione di specifiche responsabilità all'associazione professionale di "categoria". Le sanzioni potrebbero essere irrogate nei confronti dell'associazione o anche direttamente al suo rappresentante legale posto che, a quest'ultimo, ai sensi dell'art. 4, comma 2, l. n. 4/2013, è attribuito il compito di garantire «la correttezza delle informazioni fornire sul sito web» nel rispetto di criteri di trasparenza, veridicità e correttezza.
Va segnalato, a conferma di questa interpretazione, che la l. n. 4/2013 prevede, per le associazioni professionali che autorizzano i propri associati ad utilizzare il riferimento all'iscrizione all'associazione quale marchio o attestato di qualità e di qualificazione professionale dei propri servizi, un regime piuttosto rigido. A tale tipologia di associazioni (iscritte in un apposito elenco del sito web ministeriale) viene, infatti, imposto l'obbligo di rispettare le prescrizioni dell'art. 81 (intitolato Marchi ed attestati di qualità dei servizi) del d. lgs. 26 marzo del 2010, n. 59 il quale prevede che i soggetti, pubblici o privati, che istituiscono marchi ed altri attestati di qualità relativi ai servizi sono responsabili della loro attribuzione, rendono disponibili ai prestatori ed ai destinatari, tramite pubblicazione sul proprio sito internet, informazioni sul significato dei marchi e sui criteri di attribuzione dei marchi e degli altri attestati di qualità, dandone contemporaneamente notizia al Ministero dello Sviluppo Economico. Inoltre, a quest'ultima tipologia di associazioni è imposto l'obbligo di assicurare la piena conoscenza anche degli elementi elencati nell'art. 5, c. 2 della l. n. 4/2013 (codice di condotta, sportello di riferimento, ecc.). La violazione di ciascuno di questi obblighi aggiuntivi costituisce una PCS tutte le volte in cui si riveli idonea ad indurre in errore il consumatore inducendo lo stesso ad assumere decisioni di mercato.

3) La validità del contratto di amministrazione condominiale concluso "a valle" di una pratica commerciale sleale.

Le coordinate normative sommariamente illustrate portano, dunque, ad affermare che, nell'ordinamento italiano esiste un diritto dei consumatori e degli utenti all'esercizio delle pratiche commerciali secondo principi di *buona fede*, *correttezza* e *lealtà* sicchè il porre in essere una PCS determina *ex se* la violazione di un diritto *fondamentale* così come enucleato nell'art. 2, comma 2, lettera c-bis) cod. cons..
A fronte di tale "diritto", gli studiosi più attenti hanno sottolineato che, la sostanziale equivalenza tra *correttezza*, da un lato, e *lealtà* e *buona fede*, dall'altro, pone la disciplina delle PCS in stretto rapporto con le disposizioni codicistiche che impongono un generale dovere di correttezza nel rapporto obbligatorio (art. 1175 cod. civ.) o il dovere di comportarsi secondo buona fede nella fase precontrattuale (art. 1337 cod. civ.), nell'interpretazione (art. 1366 cod. civ.) e nell'esecuzione del contratto (art. 1375 cod. civ.).
Si manifesta, in buona sostanza, un intreccio di norme che può incidere significativamente sul campo oggettivo di indagine del giudice che venisse chiamato ad interpretare preliminarmente il contratto alla luce della comune intenzione delle parti ai sensi dell'art. 1362 c.c. e, poi, nel valutare il "comportamento complessivo" delle stesse. Si palesa, andando ancor più nel concreto, un rilevante collegamento tra l'attività del professionista che si rivolge ad una pluralità di utenti tendenzialmente indeterminati e l'attività decisionale del singolo consumatore che eserci-

ta una scelta su quel determinato servizio per averlo preventivamente esaminato e valutato. A ben vedere, allora, ci troviamo di fronte ad una manifesta "assonanza"[12] delle richiamate norme "protettive", con le previsioni di cui all'art. 1439, comma 1, c.c. (*dolo* quale causa di annullamento del contratto quando i raggiri sono stati tali che senza di essi l'altra parte non avrebbe contattato) e di cui all'art. 1427 c.c. (annullamento del contratto per *errore, violenza e dolo*): una "affinità" che potrebbe ricondurre la disciplina sulle PCS nell'ambito di operatività, propria del diritto civile, dell'annullabilità del contratto (ed anche dell'atto unilaterale posto che, ai sensi dell'art. 1324 c.c. le norme in materia di contratto si applicano anche agli atti unilaterali tra vivi aventi contenuto patrimoniale) introducendo, anche nel settore professionale di cui ci occupiamo, un pregnante rimedio privatistico utilizzabile dal condominio all'esito della conclusione di un contratto con l'amministratore professionista basato su presupposti ingannevoli, fuorvianti e capziosi e su omissioni particolarmente rilevanti.

E' pur vero che l'art. 19, c. 2, lett. a), c. cons. sancisce che la disciplina in esame "non pregiudica l'applicazione delle disposizioni in materia contrattuale, in particolare delle norme sulla formazione, invalidità ed efficacia del contratto", tuttavia, come ha rilevato la dottrina più autorevole ed accreditata, tale previsione non è sufficiente per ritenere priva di conseguenze la scorrettezza della condotta sulla disciplina del contratto ed in particolare sulla disciplina dell'invalidità degli accordi conclusi "a valle" della pratica commerciale scorretta.

Certamente, va subito segnalato, per sgombrare fin d'ora il campo da ardite opzioni ermeneutiche di difficile praticabilità, che il dibattito dottrinale[13] e le acquisizioni giurisprudenziali[14] - ribadendo la tradizionale distinzione tra regole di validità e regole di comportamento - sembrano definitivamente escludere l'ipotesi della *nullità* del contratto nel caso in cui venga violato un divieto di PCS. Tale orientamento si basa sull'assunto secondo cui la declaratoria di nullità di cui all'art. 1418, c. 1 c.c. (c.d. nullità virtuale) deve fondarsi soltanto su elementi che incidono sulla struttura o sul contenuto del regolamento negoziale delineato dalle parti; è il contratto, con il suo contenuto intrinseco, che deve porsi in contrasto con le norme imperative e non il comportamento tenuto dai contraenti prima o dopo la conclusione del contratto. Pertanto, qualora la violazione di doveri di comportamento, che si estrinsecano nel compimento di PCS, non comprometta la struttura o il contenuto del regolamento contrattuale, tale condotta, giacchè non incidente sulla genesi dell'atto negoziale e sui suoi contenuti intrinseci, può valere come fonte di responsabilità *precontrattuale* o *contrattuale* ovvero consentire l'accesso ad altri rimedi, ma non consentirà di accedere al rimedio della *nullità*.

Fermo questo assunto si può affermare ora, aderendo agli orientamenti dottrinari che più si sono occupati di questo tema, che le PCS, determinando pur sempre un vizio del consenso ed una alterazione del processo di formazione della volontà contrattuale, potrebbero ben determinare una ampia utilizzabilità del rimedio *dell'annullamento*[15] del contratto. Per guardare, per esempio, al settore che ci riguarda, l'amministratore di condominio potrebbe incorrere nella suddetta sanzione civilistica qualora ometta, nel corso del rapporto negoziale, di fornire informazioni rilevanti che, se conosciute, avrebbero potuto comportare una diversa conformazione del contratto[16]. Si pensi all'amministratore che dichiari falsamente di aver conseguito una laurea triennale in gestione di immobili oppure di aver ottenuto la certificazione UNI 10801/2016 oppure all'amministratore che "millanti" di essere iscritto ad ANACI, o ancora all'amministratore che utilizzi il marchio associativo senza aver ottenuto la necessaria autorizzazione. Ebbene, in tutte queste ipotesi il consumatore/condominio sarebbe indotto a pensare che il servizio, contrassegnato con quel marchio (certificato di laurea, certificato UNI, attestazione ANACI), corrisponda a determinati standard di qualità la cui sussistenza viene accertata prima del rilascio dell'autorizzazione ad utilizzare quel marchio/certificato/attestazione e, successivamente, costantemente monitorato dall'ente preposto ai controlli.

Una costruzione siffatta, ovviamente, richiede imprescindibilmente di una premessa metodologica.

Sul piano generale il legislatore comunitario ha istituito un parametro assolutamente astratto di valutazione della idoneità della PCS a falsare il comportamento economico del consumatore. Tale ovvia constatazione impedisce, evidentemente, di istituire "automatismi" in ordine alle conseguenze, sul piano civilistico, nel caso in cui venga stipulato un contratto a seguito di una PCS. La scorrettezza del comportamento non può essere un'automatica ragione di invalidità del contratto né può essere, altrettanto automaticamente, fonte di responsabilità per i danni causati al consumatore. L'esame dello studioso, pertanto, si sposta indefettibilmente sull'accertamento di quanto la PCS rientri nella dinamica dello specifico regolamento contrattuale con il singolo utente. Si rende necessario, cioè, accertare la concreta ricorrenza dei presupposti di applicazione delle norme che regolano la validità e l'esecuzione del contratto laddove la PCS sia stata la "causa efficiente" dello specifico contratto e si sia, in qualche modo, "in-

corporata" in quella particolare pattuizione.
Ebbene, in questa prospettiva, l'analogia tra la disciplina delle PCS e lo strumento dell'*annullamento*, in particolare per "dolo", risulta piuttosto evidente in ragione della circostanza che entrambe le normative hanno la funzione di impedire la "manipolazione" del consenso del contraente e l'estorsione della volontà dello stesso, come si evince dal tenore dell'art. 1439, comma 1, c.c. laddove viene utilizzata l'espressione "raggiri".
Peraltro, nel sistema ideato dal Codice del consumo il termine ingannevolezza è riferito ad elementi che riguardano senza alcun dubbio il contenuto del contratto con il consumatore. Si pensi all'oggetto, alle sue caratteristiche, agli impegni e ai diritti reciproci che ricordano palesemente quei raggiri ed inganni finalizzati a provocare un errore nell'altro contraente in ordine al contratto cioè in ordine ai presupposti, agli elementi essenziali, agli effetti del contratto stesso. Assumono particolare e specifico rilievo, in tal senso, le pratiche *omissive* di cui all'art. 22 cod. cons. consistenti sia nell'omettere informazioni rilevanti sia nell'occultarle o presentarle in modo oscuro, incomprensibile o ambiguo così ampliando l'ambito delle condotte ingannevoli anche al mendacio. Ma altrettanto rilevante appare l'art. 23 cod. cons. laddove, nella *lista nera* delle pratiche considerate senz'altro ingannevoli, prevede sia condotte qualificabili come vere e proprie millanterìe (certificazioni di qualità inesistenti, fantasiose autorizzazioni concesse da soggetti pubblici, ecc.) sia condotte consistenti in violazione di impegni assunti nei confronti dei consumatori che, chiaramente, possono essere rilevabili, *ex post*, successivamente alla conclusione del contratto. Occorre, infine, considerare che l'incidenza della PCS potrebbe aversi non solo sulla determinazione alla conclusione del contratto ma anche su decisioni che attengono a specifiche condizioni o clausole del contratto con ciò evidenziandosi la nota distinzione istituita nel codice civile tra dolo determinante e dolo incidente.
Conclusivamente, tutte le riflessioni appena accennate sembrano condurre ad una soluzione c.d. di "doppio binario" dove, accanto alla tutela amministrativa e pubblicistica demandata all'AGCM, si configura una tutela individuale di cui si occuperà il giudice ordinario con onere, del singolo consumatore, di dimostrare che quella PCS è qualificabile "dolosa" e, quindi, distorsiva del proprio consenso e della propria determinazione a concludere quel dato contratto. In altre parole il consumatore dovrà provare l'effettiva realizzazione di tutti i presupposti indicati negli artt. 1434-1439 c.c. e cioè, più precisamente, che la pratica non ha ingannato l'astratto consumatore medio ma quel particolare consumatore determinando un inganno sul proprio consenso. Più precisamente graverà su costui la concreta ed effettiva induzione in errore posta in essere attraverso la PCS al momento o prima della formazione del contratto così come, analogamente, dovrà dimostrare l'intenzionalità dell'inganno e il carattere "determinante" dello stesso sul suo consenso.
In questo contesto una considerazione a parte meritano le previsioni della normativa sulle PCS relativamente alle informazioni dovute dal professionista. La normativa di derivazione europea ha notoriamente favorito una progressiva espansione degli obblighi informativi enfatizzandone efficacia e precettività sicchè spetta all'interprete il compito di ricostruire il sistema di tutele per la trasgressione delle regole d'informazione. Si tratta di un'innovazione molto importante in materia di contratti di consumo e che, tutto sommato, si inserisce coerentemente con i principi generali del diritto dei contratti giacché gli obblighi sono finalizzati a garantire un reale consenso informato dalla cui violazione discenderebbe anche il rimedio dell'annullamento del contratto qualora venga accertato che lo stesso contratto non sarebbe stato concluso se il consumatore avesse saputo determinate circostanze ovvero il rimedio del risarcimento del danno qualora il contratto fosse concluso a condizioni diverse (dolo omissivo incidente).
Ci muoviamo, anche qui, in un ambito diverso dal rimedio della nullità non tanto perché l'omissione dell'informazione si atteggia come comportamento (e, quindi, non incidente, come detto, nella fase *genetica*), quanto perché lo stesso legislatore costruisce il sistema dell'informazione come funzionale alla comprensione della convenienza dell'affare piuttosto che al contenuto precettivo. In questa linea d'indagine l'omissione informativa di cui alle PCS può rilevare senz'altro anche nell'ambito del rapporto individuale tra professionista e utente e ciò sia sul piano della validità del contratto (art. 1439 c.c.) sia sul piano risarcitorio (art. 1440 c.c. e 1337 c.c.).

4) La violazione delle regole di correttezza e buona fede e la responsabilità precontrattuale dell'amministratore condominiale.

Come si è reso intuibile nei precedenti passaggi argomentativi, qualunque tipo di indagine in ordine alla violazione dei doveri di *correttezza* e di *buona fede* da parte del professionista non può prescindere dall'impostazione dogmatica delle Sezioni Unite della Suprema Corte n. 26724 e 26725 del 2007 (cd. sentenze "Rordorf" dal nome

dell'insigne relatore) che, chiamate a pronunciarsi sul tema della distinzione tra *regole di responsabilità* e *regole di validità*, hanno fissato dei principi fondamentali sulla base dei quali si è formata la successiva elaborazione dottrinaria e la prevalente acquisizione giurisprudenziale. L'importanza dell'arresto deriva dal fatto che le Sezioni Unite hanno precisato che il contratto[17] e tutte le disposizioni previste (nel caso esaminato) per gli *intermediari* sono finalizzate al "rispetto della clausola generale consistente nel dovere dell'intermediario di comportarsi con diligenza, correttezza e professionalità nella cura dell'interesse del cliente", specificando che essa si colloca "in parte nella fase che precede la stipulazione del contratto… ed in altra parte nella fase esecutiva di esso". Proseguono il proprio *iter* sottolineando che "doveri di informazione sussistono anche dopo la stipulazione del contratto e sono finalizzati alla sua corretta esecuzione". Le S.U., com'è noto, hanno respinto la tesi della *nullità virtuale* nel caso in cui uno dei contraenti ponga in essere comportamenti censurabili tanto nella fase *prenegoziale* quanto in quella *attuativa* del rapporto e ciò perché siffatte condotte "non sono evidentemente mai considerate tali da determinare la nullità radicale del contratto (semmai eventualmente annullabile, rescindibile, risolubile) ancorché l'obbligo di comportarsi con correttezza e buona fede abbia indiscutibilmente carattere imperativo" ritenendo fondamentale la circostanza che: "il suaccennato dovere di buona fede, e dei doveri di comportamento in generale, sono troppo immancabilmente legati alle circostanze del caso concreto per poter assurgere, in via di principio, requisiti di validità che la certezza dei rapporti impone di verificare secondo regole predefinite".

Le pronunce rappresentano ancora oggi un indirizzo *monolitico* e l'affermazione di principi così categorici (l'esclusione della nullità quale conseguenza della trasgressione di regole informative precontrattuali ma anche postcontrattuali) ha portato la giurisprudenza a vedere nella *annullabilità* e nella tutela *risarcitoria* gli strumenti principali per la protezione della vittima della reticenza o del mendacio con una enfatizzazione, oltretutto, dello strumento della responsabilità *precontrattuale*.

Sotto quest'ultimo aspetto deve essere doverosamente segnalato che il tradizionale orientamento giurisprudenziale considerava, quale presupposto della responsabilità precontrattuale, un contratto *non* ancora concluso o, comunque, non *validamente* concluso in ragione della contrarietà a buona fede del comportamento prenegoziale della parte. Sempre secondo il suddetto indirizzo, dopo la stipulazione del contratto ogni questione relativa all'osservanza degli obblighi imposti alle parti nel corso delle trattative si considerava preclusa, in quanto la tutela del contraente era affidata, a partire da quel momento, alle norme in tema di invalidità e di inefficacia del contratto.

Nel 2005 però, la Corte di Cassazione mutava orientamento, evidenziando che la regola posta dall'art. 1337 c.c. dovesse superare la mera ipotesi della "rottura ingiustificata delle trattative" e assumere, invece, il valore di una *clausola generale*. Secondo il nuovo indirizzo giurisprudenziale l'obbligo di *buona fede* implica il dovere di trattare in modo leale, scevro da comportamenti maliziosi o anche solo reticenti e di fornire alla controparte ogni dato rilevante, conosciuto o anche solo conoscibile con l'ordinaria diligenza, ai fini della stipulazione del contratto (Cass., 29 settembre 2005, n. 19024). Intesa in tal senso, la *buona fede* in contrahendo appare anche preordinata a salvaguardare le parti dalla conclusione di contratti validi e, tuttavia, pregiudizievoli, ogni qual volta il pregiudizio dipenda dalla violazione di un obbligo informativo[18]. E peraltro, nella stessa pronuncia si era attenuata la rilevanza pratica e concreta della distinzione tra i due tipi di responsabilità, sottolineandosi che anche nelle ipotesi di responsabilità precontrattuale la prestazione risarcitoria non deve essere limitata al solo "interesse negativo" ma deve essere commisurata al minor vantaggio, ovvero al maggior aggravio economico prodotto dal comportamento, ferma restando, comunque, la possibilità di provare l'esistenza di danni ulteriori direttamente riconducibili al comportamento scorretto. Si può, dunque, ormai ritenere pacifica in giurisprudenza la configurabilità di una responsabilità precontrattuale anche nell'ipotesi di contratto validamente concluso (e sembra quasi un controsenso!) quando sussista una *omissione*, nel corso delle trattative, di informazioni rilevanti che avrebbero indotto il contraente ad una diversa "conformazione" del contratto stesso.

Ancora aperta può, invece, considerarsi la questione inerente l'individuazione dei criteri determinativi del risarcimento del danno su cui ha inciso una vicenda giurisprudenziale che solo recentemente sembra aver trovato una, per quanto instabile, definizione.

Come già sottolineato in premessa, nonostante il parere contrastante della dottrina[19], la Suprema Corte ha sempre ricondotto la responsabilità *precontrattuale* nell'ambito di quella *extracontrattuale* posto che, nella fase delle trattative, il vincolo contrattuale non è ancora sorto e, pertanto, i soggetti coinvolti non sarebbero ancora obbligati a rispettare le obbligazioni contrattuali, ma solo il principio generale del *neminem laedere* stabilito dall'art. 2043 c.c. per tutti i consociati in modo in-

differenziato. Tale ricostruzione è stata oggetto di una radicale riconsiderazione nella recente sentenza Cass. 12 luglio 2016, n. 14188 che, stravolgendo significativamente la giurisprudenza "tradizionale", ha attribuito natura *contrattuale* alla responsabilità ex artt. 1337 c.c.[20]. L'assunto del nuovo pronunciamento si fonda sul legame che si instaura tra i soggetti che vengono in contatto nel corso delle trattative[21], soggetti che, già in tale fase, non possono considerarsi tra loro degli estranei in quanto essi sono legati da un rapporto assimilabile a quello contrattuale definito "contatto sociale qualificato". Nelle obbligazioni da contatto sociale ciò che può essere definito "contrattuale" è solo il rapporto e non la fonte dello stesso sicché, seppure non si possano applicare le regole sulla conclusione del contratto, trovano ampia operatività quelle che disciplinano il contratto come "rapporto" ed in particolar modo le regole sulla *responsabilità*. La sentenza ha affermato, pertanto, che: "il danno cagionato da una parte all'altra, in quanto ha la sua derivazione nella violazione di specifici obblighi (buona fede, protezione, informazione) precedenti quelli che deriveranno dal contratto, se ed allorquando verrà concluso, e non del generico dovere del neminem laedere, non può che essere qualificata come responsabilità contrattuale" e ciò in ragione del "contatto sociale qualificato" che si instaura tra i soggetti coinvolti in un rapporto precontrattuale in virtù del quale "una persona - al fine di conseguire un obiettivo determinato (stipulare un contratto non svantaggioso, evitare eventi pregiudizievoli alla persona o al patrimonio, assicurarsi il corretto esercizio dell'azione amministrativa) - affida i propri beni della vita alla correttezza, all'influenza ed alla professionalità di un'altra persona" e, pertanto, sorgono, ai sensi dell'art. 1173 c.c., "specifici, e reciproci, obblighi di buona fede, di protezione e di informazione"[22].

Si noti bene che l'accoglimento della tesi "contrattuale" non è questione meramente teorica, se si considera che dal riconoscimento della natura della responsabilità derivano importanti conseguenze, principalmente con riferimento all'onere della prova[23] ed alla prescrizione. L'adesione alla tesi della responsabilità "extracontrattuale", infatti, comporta che la prova dell'esistenza e dell'ammontare del danno, nonché del *dolo* o della *colpa* del danneggiante, siano a carico esclusivo del danneggiato. La ricostruzione "contrattuale" incide, invece, sulla prova e non poco sui criteri determinativi del risarcimento in applicazione dell'art. 1223 c.c. ai sensi del quale il risarcimento comprende tanto il lucro cessante quanto il danno emergente. Ne consegue che occorre considerare non soltanto le perdite subite, ma anche i vantaggi economici che sarebbero derivati dall'esecuzione del contratto secondo buona fede. L'assunto su cui si fonda il nuovo orientamento sta, anche in questo caso, in una *responsabilità* che, come già rilevato, si colloca "tra contratto e torto" e in un "contatto sociale" che determina *l'affidamento* dei contraenti ed è "qualificato" dall'obbligo di "buona fede"[24] e dai correlati "obblighi di informazione e di protezione" gravanti in particolare sul professionista. L'elemento qualificante della *culpa in contrahendo* (ormai "tale solo di nome", sostiene la Corte), non è più la colpa, "bensì la violazione della buona fede che, sulla base dell'affidamento, fa sorgere obblighi di protezione reciproca tra le parti".

L'assunto è decisamente "destabilizzante" e, calato nell'ambito di cui ci occupiamo, sembra trovare nuova linfa esaminando le disposizioni del Codice del consumo. Infatti, gli obblighi di protezione che prescindono dal contratto trovano una disciplina non soltanto negli artt. 1338 c.c. e 1173 c.c. ma anche nell'art. 2 cod. cons. che disciplina i diritti *fondamentali* dei consumatori tra i quali informazione, chiarezza, correttezza e che rappresenta una espressione, in fin dei conti, dei principi costituzionali diretti a garantire solidarietà sociale e parità di trattamento[25]. Si tratta, peraltro, a ben vedere, degli stessi principi che permeano gran parte delle disposizioni contenute nella legge n. 4/2013 sulle *professioni non organizzate* nelle quali emerge lampante l'ispirazione legislativa tendente alla protezione dei soggetti vulnerabili o poco avveduti o, comunque, disinformati nel rapporto contrattuale – considerato *ex ante* caratterizzato da asimmetrie informative - instaurato dai professionisti non organizzati.

Conclusivamente si ritiene di poter affermare che, anche alla luce dei recentissimi orientamenti delle corti, ci troviamo dinanzi ad un "agglomerato di norme" che (ri)definisce il perimetro della responsabilità del professionista per false o erronee informazioni; un tema che "storicamente" rappresenta una delle questioni più controverse e che coinvolge, a pieno titolo, soprattutto i professionisti *intellettuali* da intendersi come professionisti *qualificati* (ivi compresi, evidentemente, gli amministratori di condominio). Una ridefinizione che appare ancorata sempre più fortemente al principio della buona fede, a cui la Suprema Corte fa variamente riferimento quando si tratta di trovare un fondamento a tutta una serie di obblighi (gli "obblighi di protezione") che sono strumentali ad una corretta realizzazione degli interessi delle parti in quanto finalizzati a presidiare un interesse diverso dalla prestazione: l'interesse a non ledere la sfera giuridica di uno dei contraenti in occasione dell'esecuzione del contratto[26]. Sono doveri che si amplificano in quei contratti (come

nel caso del rapporto negoziale che lega il condominio all'amministratore) in cui sia richiesta una diuturna ed intensa collaborazione tra le parti[27] ma, più complessivamente, in tutti i contratti dove l'attività del professionista presenta un carattere spiccatamente fiduciario[28]. E tale è l'importanza di tali obblighi "protettivi" che essi assumono rilevanza anche quando (come più volte sottolineato) sia stato concluso un contratto valido attribuendo così all'art. 1337 cod. civ. un valore di clausola generale[29] il cui contenuto non può essere predeterminato in modo preciso ma che implica, comunque, il dovere di trattare in modo leale, astenendosi da comportamenti capziosi, maliziosi o reticenti e fornendo alla controparte ogni dato rilevante ai fini della stipulazione del contratto.

NOTE:

1) C. CASTRONOVO, L'obbligazione senza prestazione. Ai confini tra contratto e torto, in Le ragioni del diritto. Scritti in onore di Luigi Mengoni, Milano, 1995, I, p. 147.

2) C. CASTRONOVO, L'obbligazione senza prestazione. Ai confini tra contratto e torto, cit., p. 147.

3) C.M. NANNA, Doveri professionali di status e protezione del cliente consumatore. Contributo alla teoria dell'obbligazione senza prestazione, Bari, 2012, p. 34.

4) La configurazione risale al Digesto giustinianeo, nel quale alle obbligazioni ex contractu ed a quelle ex delicto, si affiancarono le obligationes "ex variis causarum figuris", che divennero, poi, nelle successive Istituzioni, "obligationes quasi ex contractu". Nel nostro sistema civilistico l'istituto trova collocazione nell'art. 1173 c.c. laddove, tra le fonti delle obbligazioni, prevede "ogni altro atto o fatto idoneo a produrle in conformità dell'ordinamento giuridico".

5) Il Consiglio di Stato ha specificato che la nozione di diligenza professionale assume rilievo specifico nell'ambito della disciplina delle pratiche commerciali scorrette e si differenzia rispetto alla nozione civilistica di diligenza nell'adempimento delle obbligazioni e di colpa nell'ambito dell'illecito aquiliano (Cons. St., 31 gennaio 2011, n. 720). Sul tema DE CRISTOFARO, Il divieto di pratiche commerciali scorrette e i parametri di valutazione della "scorrettezza", in Pratiche commerciali scorrette e codice del consumo, Torino, 2008, p. 122.

6) Non si pensi che tutto questo apparato di sanzioni possa lasciare tranquilli (qualcuno penserà: "figuriamoci l'AGCM con tutto quello che ha da fare!") perché tra le discipline che sono state introdotte per tutela dei consumatori quella delle PCS è la regolamentazione che ha funzionato meglio. L'Antitrust ha immediatamente prestato attenzione a queste norme e ne ha fatto applicazione con una rapidità, una incisività, ed una forza che ha "spiazzato" il mercato dei servizi professionali a tal punto che l'Italia è diventato il paese modello - può sembrare incredibile! - fornendo una casistica che la Commissione Europea ha posto a base dei suoi controlli che sempre vengono attuati quando si tratta di monitorare l'applicazione di una direttiva.

7) Per l'inquadramento di tali norme volontarie sono state invocate da molti studiosi le tradizionali fonti civilistiche giuridicamente vincolanti come la promessa unilaterale (art. 1987 c.c.) quando l'impegno unilaterale è indirizzato a destinatari identificati o identificabili oppure la promessa al pubblico (art. 1989 c.c.), quando la promessa è indirizzata a destinatari non ancora determinati, il contratto con obbligazioni del solo proponente cui all'art. 1330 c.c., il contratto a favore di terzi di cui all'art. 1411 c.c. laddove possano essere individuati impegni che influiscono sulla correttezza dei rapporti con altri operatori oppure sugli interessi di altri soggetti tra cui principalmente gli utenti del servizio. Tra queste molteplici ipotesi quella più autorevole vede nella promessa al pubblico l'istituto più idoneo sulla base del quale fondare una richiesta risarcitoria ai sensi degli artt. 1218 c.c..

8) F. RENDE, Obblighi di informazione nei contratti diversi dai contratti a distanza o negoziati fuori dei locali commerciali, in La riforma del codice del consumo. Commentario al D.lgs. n. 21/2014, San Giuliano Milanese, 2015, p. 110 il quale riporta, in nota n. 6, l'art. 2:202 dei Princeples of the Existing EC Contract Law, fondato, come rilevato in dottrina (cfr., T. WILHELMSSON - C. TWIGG-FLESNER, Precontractual informazion duties in the acquis communautaire, in ERCL, 2006, p. 455 ss., spec. p. 463) proprio sul divieto di omissioni ingannevoli ex art. 7 dir. 29/2005/CE.

9) Sul campo di applicazione della previsione F. RENDE, Obblighi di informazione nei contratti diversi dai contratti a distanza o negoziati fuori dei locali commerciali, in La riforma del codice del consumo. Commentario al D.lgs. n. 21/2014, cit., p. 108 e ss..

10) S. PAGLIANTINI, La riforma del codice del consumo ai sensi del d.lgs. 21/2014: una rivisitazione (con effetto paralizzante per i consumatori e le imprese?), in Contr. e Imp., 2014, p. 797.

11) L'orientamento trova riscontro nella recente sentenza Corte Giust., 18 dicembre 2014 (causa C-449/13) secondo cui l'onere della prova dell'adempimento degli obblighi informativi deve ritenersi a carico del professionista perché in caso contrario risulterebbe pregiudicata l'effettività della protezione del consumatore.

12) C. CAMARDI, Pratiche commerciali sleali e invalidità, in Le invalidità nel diritto privato, a cura

di A. Bellavista e A. Plaia, Milano, 2011, pag. 146; A. GENTILI, Pratiche sleali e tutele legali: dal modello economico alla disciplina giuridica, in Riv. dir. priv., 2010, p. 37.

13) Contrari alla nullità, tra gli altri, V. DI CATALDO, Conclusioni, in I decreti legislativi sulle pratiche commerciali scorrette. Attuazione e impatto sistematico della direttiva 2005/29/CE, a cura di A. Genovese, Padova, 2008, p. 333 ss.; C. GRANELLI, Le «pratiche commerciali scorrette" tra imprese e consumatori: l'attuazione della direttiva 2005/29/CE modifica il Codice del Consumo, in Obbligazioni e Contratti, 10, 2007, cit., p. 776; R. CALVO, Le pratiche commerciali "ingannevoli", in Le «pratiche commerciali sleali" tra imprese e consumatori, La direttiva 2005/29/Ce e il diritto italiano, a cura di G. DE CRISTOFARO, Torino, 2007, p. 147 ss..

14) Cass., SS.UU., 19 dicembre 2007, n. 26724, e n. 26725 (in I Contratti, 2008, p. 221 ss) sembra chiudere definitivamente la questione della nullità di protezione del contratto come nullità virtuale, rendendola non invocabile come rimedio di carattere generale conseguente alla violazione di una norma imperativa che vieti una qualsiasi pratica commerciale sleale quale norma di comportamento. V. ROPPO, La nullità virtuale del contratto dopo la sentenza «Rordorf», in Danno e resp., 2008, p. 525.

15) N. ZORZI GALGANO, Il contratto di consumo e la libertà del consumatore, in Trattato di diritto commerciale e di diritto pubblico dell'economia, diretto da F. Galgano, vol. LXVI, Padova, 2012 , p. 197; C. CAMARDI, Pratiche commerciali sleali e invalidità, in Le invalidità nel diritto privato, cit., pag. 143.

16) G. DE CRISTOFARO, Gli amministratori di condominio e la legge n. 4/2013: tra efficienza del mercato e tutela dei consumatori, in Professionista per caso, atti del convegno Anaci Padova, 14 aprile 2014, Padova, 2014, p. 54.

17) Si trattava peraltro di un contratto d'intermediazione finanziaria che, nella pronuncia, è stato "accostato al mandato" evidenziandosi così una sorprendente analogia con il contratto di amministrazione condominiale che viene spesso definito dalla giurisprudenza "simile al mandato".

18) La conclusione o meno del contratto non incide sulla costruzione della responsabilità precontrattuale, la quale è radicata, in ogni caso, sulla buona fede che governa la relazione diretta alla stipulazione del contratto, L. MENGONI, Sulla natura della responsabilità precontrattuale, in Riv. dir. comm., 1956, II, p. 273.

19) L. MENGONI, Sulla natura della responsabilità precontrattuale, cit., p. 273; C. CASTRONOVO, L'obbligazione senza prestazione ai confini tra contratto e torto, in Studi in onore di L. Mengoni, Milano, 1995, p. 147 s., che qualifica come contrattuale la responsabilità nascente dalla trasgressione di tutti gli obblighi che si collocano nella fase delle trattative benché non rinvengano la propria fonte nel contratto. Tale responsabilità sussisterebbe, invero, nelle ipotesi in cui si arrivi a stipulare un negozio a condizioni che risultino diverse da quelle che una delle parti sarebbe stata disposta ad accettare se avesse avuto una trasparente cognizione della situazione di fatto e di diritto. In tal modo, l'errore, il dolo ed altri vizi sarebbero attratti nell'orbita della responsabilità precontrattuale (Sacco-De Nova, Alpa). La dottrina sottolinea, dunque, che la reticenza in diritto privato configura una forma di responsabilità precontrattuale.

20) Cass. 12 luglio 2016, n. 14188, in Foro it., 2016, 9, I, p. 2685 ss., con nota di A. PALMIERI, Trattative, contatto sociale qualificato e culpa in contrahendo: verso la tesi contrattualistica (nota a 12 luglio 2016, n. 14188 e in I Contratti, 2017, p. 35 con nota di F. PIRAINO, La natura contrattuale della responsabilità precontrattuale (ipotesi sull'immunità).

21) Il "contatto sociale", dunque rappresenta il "cavallo di Troia" attraverso cui i giudici fanno transitare nell'alveo della responsabilità contrattuale fattispecie di responsabilità tradizionalmente di natura aquiliana, cfr., A. LEPRE, Responsabilità aquiliana e contrattuale: un unico modello giurisprudenziale di responsabilità, in Giur. merito, 2007, p. 3063.

22) Risultano accolte così le teorie di Mengoni, Benatti, Scognamiglio, Galgano, Messineo, Castronovo secondo i quali la responsabilità che si suole definire contrattuale è, in realtà, la responsabilità nascente dall'inadempimento di un'obbligazione ex art. 1218 c.c., quale che sia la fonte, contrattuale o non contrattuale, dalla quale l'obbligazione inadempiuta derivi. Nel caso degli artt. 1337 e 1338 c.c. l'obbligazione inadempiuta è quella che trova la propria fonte nel fatto giuridico dell'instaurazione tra le parti di una trattativa precontrattuale e che ha per oggetto il comportamento secondo buona fede di ciascuna di esse. Si tratterebbe, dunque, di responsabilità contrattuale, ma non da inadempimento di un contratto, che ancora non esiste, bensì dalla violazione del dovere di buona fede imposto alle parti dall'art. 1337 c.c., e dei connessi obblighi di informazione e di protezione.

23) Sul tema dell'onere della prova non può non farsi riferimento alla nota sentenza delle SS.UU. n. 13533/2001 che ha stabilito: In tema di prova dell'inadempimento di una obbligazione, il creditore che agisca per la risoluzione contrattuale, per il risarcimento del danno, ovvero per l'adempimento deve soltanto provare la fonte (negoziale o legale) del suo diritto ed il relativo termine di scadenza, limitandosi alla mera allegazione della circostanza

dell'inadempimento della controparte, mentre il debitore convenuto è gravato dell'onere della prova del fatto estintivo dell'altrui pretesa, costituito dall'avvenuto adempimento….Anche nel caso in cui sia dedotto non l'inadempimento dell'obbligazione, ma il suo inesatto adempimento, al creditore istante sarà sufficiente la mera allegazione dell'inesattezza dell'adempimento (per violazione di doveri accessori, come quello di informazione, ovvero per mancata osservanza dell'obbligo di diligenza, o per difformità quantitative o qualitative dei beni), gravando ancora una volta sul debitore l'onere di dimostrare l'avvenuto, esatto adempimento). Le SS.UU., in buona sostanza, stabiliscono che qualsiasi creditore non deve dare la prova dell'inadempimento del debitore della prestazione ma solamente allegare l'inadempimento altrui mentre deve essere il debitore a dare la prova. Trasferendo questo principio nelle obbligazioni di carattere professionale (che sono quelle in cui il contenuto della prestazione si sostanzia nel prestare diligenza) il cliente che agisce nei confronti del professionista non dovrà dimostrare l'agire negligente del professionista perché ciò significherebbe gravarlo della prova dell'inadempimento. Il creditore cliente dovrà semplicemente dimostrare la sussistenza del titolo e cioè del contratto, l'eventuale termine di scadenza e richiedere al professionista la prova del suo agire diligente.

24) Il prof. Mengoni, ha chiarito il significato della buona fede nella fase prenegoziale rilevando che "quando una norma giuridica assoggetta lo svolgimento di una relazione sociale all'imperativo della buona fede, ciò è un indice sicuro che questa relazione sociale si è trasformata, sul piano giuridico, in un rapporto obbligatorio, il cui conte nuto si tratta appunto di specificare alla stregua di una valutazione di buona fede", giacché "il principio della buona fede (in senso oggettivo) si è storicamente sviluppato e si è conservato come una direttiva peculiare dei rapporti obbligatori, e del resto non è concepibile se non nell'ambito di questi rapporti", sicché la sua violazione si inscrive nel concetto oggettivo di inadempimento (L. MENGONI, Sulla natura della responsabilità precontrattuale, in Riv. dir. comm., 1956, II, 272.
25) Cass., 18 settembre 2009, n. 20106.
26) C. GRANELLI, Autonomia privata e intervento del giudice, in I Contratti, 6/2017, p. 626.
27) Cass., 12 novembre 2013, n. 25410.
28) Sul tema delle obbligazioni senza prestazione nascenti dall'affidamento legittimo creato da uno status professionale si veda l'ampia ricostruzione delle posizioni dottrinarie e delle acquisizioni giurisprudenziali di E. BELLISARIO, Certificazioni di qualità responsabilità civile, Milano, 2011, p. 221.
29) Cass., 23 marzo 2016, n. 5762, in I Contratti, 11/2016, p. 986 con commento di S. ALBERTI.

La sede nazionale ANACI è certificata **Iso 9001:2008** Il bilancio è certificato da **primaria società di revisione**

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