

**Il controllo della qualità, dell'igiene
e della salubrità delle acque
nel condominio p.10**

Perplessità sulla notifica via Pec p.26

***Ubi maior minor cessat...* p.36**

**Le nuove disposizioni in materia
di lavoro occasionale e libretto di famiglia p.30**

**La prescrizione e la decadenza
dei diritti del condominio p.32**

**A Caserta gli amministratori condominiali
parlano di formazione e sicurezza degli edifici p.43**

Detrazioni fiscali del 65% per la riqualificazione energetica
del patrimonio edilizio esistente (parte 2) **inserto <**

La sicurezza non è un optional!



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

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

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


 anaci
 associazione italiana
 amministratori di
 condomini e immobili

 anno XXII - numero **215**
 giugno 2017

Amministrare immobili

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

Direttore editoriale - Francesco Burrelli
Direttore responsabile - Francesco Burrelli

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

Progettazione e Realizzazione grafica


info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22
 Roma

 Poste italiane spa
 spedizione in abbonamento postale 70%
 dcb Roma

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

La Segreteria Nazionale

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

La Segreteria Nazionale

 risponde telefonicamente tutte le mattine
 dalle ore 9.00 alle 13.00

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

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

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


L'EDITORIALE

p.4

Notizie dalle sedi provinciali sulla norma UNI

p.7

di Edoardo Riccio

L'adeguamento degli impianti

p.9

di Roberto Triola

**Il controllo della qualità, dell'igiene
e della salubrità delle acque nel condominio**

p.10

di Giulio Benedetti

Lecita la pizzeria al primo piano

p.22

di Alberto Celeste

Perplessità sulla notifica via Pec

p.26

di Iolanda Pansardi

Rottamazione liti fiscali pendenti

p.28

di Maurizio Villani

**Le nuove disposizioni in materia di lavoro occasionale
e libretto di famiglia**

p.30

di Vincenzo Di Domenico

La prescrizione e la decadenza dei diritti del condominio

p.32

di Gian Vincenzo Tortorici

Balconi in condominio

p.34

di Gianni Masullo

Ubi maior minor cessat...

p.36

di Franco Folli

**A Caserta gli amministratori condominiali
parlano di formazione e sicurezza degli edifici**

p.43

di Ufficio Comunicazioni ANACI

RASSEGNA STAMPA

p.44

ABITARE BIOTECH Energia e sicurezza

p.50

di Annalisa Galante

FLASHLAVORO

p.54

di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA Cartesio

p.56

di Francesco Burrelli

La rivoluzione digitale di E.ON

p.62

di Carlo Cotti

**BIBLIOTECA CONDOMINIALE Responsabilità
fiscale dell'amministratore di condominio**

p.64



Italia

**Scegli la certezza.
Aggiungi valore.**

Diventa un amministratore di condominio certificato TÜV Italia

Un marchio che attesta
competenza e professionalità.

www.tuv.it/tei

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

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

Requisiti necessari per raggiungere la certificazione di amministratore di condominio

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

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

Iter di certificazione

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



L'esame di certificazione è composto da due prove:

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

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

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



Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

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

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

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

Costo della certificazione per i soci ANACI

€ 250+IVA (come da convenzione TÜV Italia/ANACI).

Sessioni di esame di certificazione TÜV Italia organizzate da ANACI

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

Per informazioni:

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



L'amministratore può essere un robot? *(Parte seconda)*

Da alcuni anni si sta lavorando ad un progetto decennale denominato Human Brain, che coinvolge moltissimi scienziati, di oltre 20 Paesi europei, con investimenti di oltre un miliardo di euro, i cui risultati potrebbero rivelarsi decisivi, in diversi campi: dalla medicina, alla cura del Parkinson e l'Alzheimer, dall'informatica alla robotica. Utilizzando le conoscenze che i ricercatori acquisiranno sul funzionamento di cellule e neuroni, entro una decina di anni si potrà avere a disposizione un simulatore, capace di replicare il nostro sistema nervoso centrale; un cervello artificiale su cui plasmare i computer e i robot del futuro rendendoli più autonomi e capaci di apprendere. Un gruppo di ricercatori tedeschi dell'Università di Bielefeld, in collaborazione con l'Istituto Italiano di Tecnologia e il Politecnico Federale di Zurigo, sta studiando la realizzazione di chip bio-ispirati (materiali che dichiarano di essere ispirati ai processi naturali, il che permette loro di conseguire qualità non ottenibili altrimenti nella progettazione ingegneristica dei materiali) e a basso consumo energetico in grado di replicare l'attività del cervello umano o animale. Siamo ancora in fase sperimentale, il primo chip "cognitivo" prodotto dall'Ibm, nell'ambito del progetto Synapse e finanziato dal Dipartimento della Difesa americano, contiene 5,4 miliardi di transistor, un milione di neuroni artificiali e consuma solo 70 milliwatt di energia. Riesce ad eseguire 46 miliardi di operazioni al secondo "potrebbe essere utilizzato per monitorare, eventuali catastrofi ambientali, alluvioni o prevedere tsunami". L'obiettivo finale del progetto è costruire un cervello artificiale che corrisponda esattamente al cervello dei mammiferi per funzioni, dimensioni e consumo energetico. Microsoft, Google, il cinese Baidu e ora anche Facebook stanno investendo nel deep learning e sulle reti neurali artificiali, in grado di comportarsi come neuroni veri e propri e di apprendere da soli senza un "addestramento" preventivo. Con il nome di "deep learning" si intendono una serie di tecniche e tecnologie informatiche, gli algoritmi di calcolo statistico, riferiti al settore dell'intelligenza artificiale e dell'apprendimento automatico, che dovrebbero permettere alle reti neurali che formano i sistemi informatici di processare i linguaggi naturali così come avviene nel cervello umano. In futuro i robot saranno sempre più indipendenti, sempre più sofisticati

e autonomi. Forse non potremmo farne a meno? Nei prossimi venti anni, gli scienziati prevedono che i robot diventino una presenza costante nella nostra vita. Vent'anni fa non immaginavamo che oggi non avremmo potuto fare a meno dello smartphone e del tablet! Eppure adesso è quasi così. Pensiamo a quante cose possiamo fare con questi dispositivi e quante non potremmo farne se non li avessimo: con lo smartphone telefoni, navighi su internet, stai connesso con gli amici, scatti foto ad alta definizione, giochi, leggi le news, ti orienti in città. Del PC a casa o in ufficio ormai non siamo in grado più di farne a meno. Pensiamo che la stessa cosa succederà con i robot. Immaginiamo, la nostra vita con un assistente personale che ci ricorda gli appuntamenti o ci prepara la cena, o ci aiuta a risolvere i problemi. È solo una piccola considerazione di quello che faranno per noi i robot del futuro, saranno presenti sempre di più nella nostra vita. Il lavoro da fare è ancora tanto prima di convivere con un robot e che ciò, diventi normalità. Nei laboratori si continua a fare test e ricerche, come all'Istituto Italiano di Tecnologia di Genova, o in Giappone alla Honda Robotics. Tutto quello che negli ultimi decenni è stato appreso su robot, oggi iniziano a trovare applicazione concreta. Ora esistono robot da compagnia, robot domestici, robot badanti. I Robot professionisti a quando? Intanto mentre nei laboratori si continua a lavorare, i robot stanno entrando nelle scuole di tutto il mondo grazie alla robotica educativa e vengono utilizzati per insegnare a programmare ai più piccoli mentre giocano. Cominciano anche ad essere utilizzati nelle terapie contro l'autismo nei bambini. Entro i prossimi cento anni, i robot saranno presenti ovunque nella nostra giornata. Saremo circondati da robot umanoidi, driverless car, robot per la telepresenza. Molto probabilmente potremo disporre di un robot avatar che parteciperà a posto nostro a un convegno, esponendo la nostra relazione, come già fatto dallo scienziato giapponese Hiroshi Ishiguro. I robot nel futuro ci prepareranno la colazione, faranno i baby sitter, si prenderanno cura degli anziani, saranno i compagni delle nostre giornate, potremo avere, un personal robot che ci aiuterà a casa o in ufficio a svolgere i compiti più difficili e che non ci piacciono. I robot del futuro saranno anche dei "robot soft", fiore all'occhiello della biorobo-

tica e, in Italia, della Scuola Superiore Sant'Anna di Pisa. Gli umanoidi potranno anche avere una pelle elastica come la nostra, grazie ai progressi sugli smart materials: una pelle artificiale bioispirata capace di trasmettere al robot del futuro il contatto e le pressioni esterne o di cambiare colore a seconda dei momenti e dei contesti, è già presente in molte sale operatorie con il Robot Da Vinci e la chirurgia robotica, e sempre più lo sarà. Si sta diffondendo anche nei centri di riabilitazione robotica: le protesi robotiche come la mano e i robot indossabili come l'esoscheletro per i disabili diventeranno, se necessario, una possibilità che ci renderà più forti dopo malattie o incidenti. E tutto questo sta avvenendo grazie ai progressi continui dell'ingegneria biomedica. Intanto il Parlamento europeo comincia a pensare a introdurre regole per la robotica. Uomini robot più forti e più longevi, le nuove scoperte scientifiche e i progressi della robotica che ci stanno rendendo un pò meno umani ma più resistenti alla fatica e alle malattie. Solo qualche decennio fa era impensabile avere a disposizione arti bionici, organi artificiali come il pancreas o il cuore bionico, lenti impiantabili in grado di potenziare la nostra vista a tutte le età e distanze, esoscheletri sempre più sofisticati. Pattuglie di nanobot per combattere il cancro e l'infarto lavoreranno per migliorare il funzionamento del nostro organismo e del nostro cuore, di dimensioni infinitamente piccole, iniettando pattuglie di nanobot nel nostro corpo per vigilare lo stato di salute delle nostre arterie, dove si accumulano le placche che causano infarti e ictus, contro il

cancro, come quelli che si studiano al Wyss Institute di Harvard, che in futuro potrebbero essere in grado "ordinare" alle cellule cancerogene di suicidarsi. Oppure dare speranze a chi è costretto a muoversi su una sedia a rotelle perché paralizzato. Il dispositivo si chiama e-Dura. In sintesi si tratta di elettrodi che possono inviare impulsi al midollo spinale. Altra iniziativa fondamentale è l'osso bionico, nato dalla ricerca nel settore degli smart materials, materiali intelligenti, frutto della collaborazione tra l'Università Bicocca di Milano e l'Imperial College di Londra: può rigenerarsi, ripararsi da solo e in futuro potrebbe essere utilizzato per guarire fratture o sostituire parti di osso colpite da una malattia. La robotica umanoide, quella vera, inizia a fare la sua comparsa negli anni Settanta quando gli ingegneri della Waseda University di Tokyo progetteranno Wabot-1, il primo robot dotato di braccia, gambe e sensori visivi. Proprio in Giappone – che è oggi uno dei Paesi che sta investendo di più nel settore della robotica umanoide – è stato progettato e realizzato quello che da molti è considerato il robot più intelligente del mondo: Asimo, capace di correre ed evitare ostacoli in movimento. Questo umanoide targato Honda risponde a semplici comandi vocali, riconosce i volti e le voci di un gruppo ristretto di persone e riesce persino a dosare la forza per afferrare gli oggetti. La robotica umanoide nella sua migliore espressione. Quindi nel futuro prossimo, la nostra bellissima professione può essere supportata da umanoidi, che ci faciliteranno il nostro sempre più faticoso ed impegnativo lavoro. ♦



IMBESTIALITO DA OFFERTE MOSTRUOSE.

Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.

Per maggiori informazioni contatta
il numero verde 800 089952 o scrivi a info@unogas.it



Libertà di scegliere.

www.unogas.it



di Edoardo Riccio
Presidente ANACI VCO Verbania Cusio Ossola

Notizie dalle sedi provinciali sulla norma UNI

Resoconto a seguito della comunicazione dei Crediti Formativi Professionali da parte della Segreteria Nazionale, alla data del 30/06/2017.

La Formazione sarà ciò che consentirà ai Professionisti non solo di svolgere bene i propri incarichi, ma anche di contraddistinguersi su di un mercato sempre più attento.

Il Congresso di Verona del 17 dicembre 2016 ha dato grande rilevanza alla formazione professionale dell'Amministratore che, dal giugno 2013, è una nuova professione a tutti gli effetti. ANACI ha investito molto e vuole portare tutti i propri iscritti ad avere gli strumenti necessari per poter affrontare il mercato e distinguersi per professionalità e competenza. Il Congresso non ha avuto timori nel prevedere almeno 28 ore annue di formazione (15 delle quali coincidenti con il DM 140/2014) ed ha approvato il Regolamento dell'Attività di Formazione che vuole portare uniformità nella preparazione.

Gli Associati della sede ANACI Verbania già da anni sono molto attenti alla formazione. Lo avete dimostrato anche quest'anno, frequentando un corso DM 140/2014 di 11 lezioni per 44 ore complessive ed assicurando la presenza ben oltre il raggiungimento del minimo di legge (15 ore). La quasi totalità degli iscritti è ben oltre i 28 CFP raggiungendo la media di 42 CFP. A breve riceverete l'attestato che vi invito a trasmettere a tutti i vostri condomini unitamente alla prima convocazione utile (meglio quella avente

ad oggetto la nomina dell'amministratore).

Così come il Congresso, sono convinto che la Formazione sarà ciò che consentirà ai Professionisti non solo di bene svolgere i propri incarichi, ma anche di contraddistinguersi sul mercato sempre più attento. Ci sarà sempre il condomino che guarderà le 10 euro, ma ci saranno sempre più condomini attenti alla preparazione del professionista cui vanno ad affidare il proprio immobile. E' un risultato già in divenire ma che richiede costanza. Il 6 dicembre 2017 a Torino è stato fissato l'incontro per ottenere la certificazione UNI dell'Amministratore Professionista conformemente alla normativa di settore. Al mattino ci sarà il corso di preparazione ed il pomeriggio l'esame. Sono sicuro che con la preparazione che avete maturato, unitamente al corso che precederà il test, non avrete difficoltà alcuna a meritare il superamento con ottimi risultati. Mi auguro che vogliate confermare la Vostra adesione così da poter portare nel VCO un lungo elenco di Professionisti certificati dall'Ente riconosciuto dallo Stato. Come anticipato nel corso dell'ultima riunione, i fondi della sede ci potrebbero consentire di acquistare uno spazio mensile sul giornale locale nel quale riportare tutti gli Associati in regola con il DM 140/2014 indicando le ore di formazione ed il possesso della certificazione UNI. Faremo una riunione a metà settembre per meglio discutere di quanto qui anticipato. L'occasione però non può vedere trascurato il fatto che i risultati ottenuti sono stati resi possibili dallo sforzo organizzativo di Fiorenzo Cantova che ha curato ogni aspetto del corso con attenzione e precisione. Il non poco tempo che ha impegnato lo rende meritevole del ringraziamento da parte mia a nome della sede provinciale. ♦





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 Roberto Triola
già Presidente della Seconda Sezione Civile della Cassazione

L'adeguamento degli impianti

Tra innovazione, manutenzione straordinaria e manutenzione ordinaria

A seguito della entrata in vigore della legge 220/2912 la S.C. non ha avuto occasione di affrontare il problema della natura delle opere di adeguamento degli impianti alla normativa sopravvenuta e dei conseguenti poteri-dovei dell'amministratore di condominio.

Il problema, pertanto, si presenta immutato.

La prima questione di carattere generale da affrontare riguarda la natura delle opere di adeguamento delle parti comuni alla legislazione vigente.

In teoria si possono formulare tre ipotesi: a) innovazioni; b) opere di manutenzione straordinaria; c) opere di manutenzione ordinaria.

E' principio pacifico che non può qualificarsi innovazione la realizzazione di opere che rendano gli impianti conformi alla normativa per esse dettata, non eccedendo i limiti della conservazione e del godimento della cosa comune ed in ogni caso non alterandone la destinazione originaria.

Il problema si è presentato con riferimento all'impianto di riscaldamento (Cass. 22 aprile 1992 n. 4802; Cass. 20 agosto 1986 n. 5101).

Secondo una decisione (Trib. Napoli 20 aprile 1970, in Riv. giur. edilizia 1971, I, 84) la trasformazione dell'impianto di riscaldamento per adeguarlo a prescrizioni legislative non può considerarsi innovazione, in quanto con tale termine si intendono tutte quelle modifiche della cosa comune che ne importano una alterazione della struttura sostanziale o una mutazione della recedente destinazione.

Commentando tale decisione si è osservato (BRANCA, Trasformazione dell'impianto di riscaldamento e manutenzione straordinaria, in Dir. giur. 1970, 422) che se in astratto le opere di trasformazione dell'impianto di riscaldamento rientrano nelle innovazioni, nel caso in cui esse siano prescritte dal legislatore rientrano nella manutenzione ordinaria; le opere di manutenzione infatti, non sono solo quelle necessarie materialmente, ma anche quelle necessarie giuridicamente (cioè prescritte dalla legge).

Si è tuttavia chiarito che costituisce vera e propria innovazione e non opera di manutenzione straordinaria la demolizione ed asportazione dell'impianto di riscaldamento e la sua ricostruzione in altro luogo e con caratteristiche diverse, anche se determinate dalla necessità di adeguare l'impianto alla normativa antinquinamento (Cass. 9 aprile 1980 n. 2288, in Riv. giur. edilizia 1980, I, 959).

I dubbi riguardano l'inquadramento delle opere

di adeguamento nel la manutenzione ordinaria o nella manutenzione straordinaria.

Le conseguenze di tale inquadramento incidono non solo sulla maggioranza necessaria a deliberare, ma, a seguito della riforma del condominio, sulle modalità stesse della stipulazione dell'appalto per l'esecuzione delle opere.

Ove si dovesse ritenere che si tratta di manutenzione straordinaria, troverebbe applicazione il n. 4 del primo comma dell'art. 1135 cod. civ., per cui sarebbe necessaria la preventiva costituzione di un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori.

Secondo una opinione sostenuta in giurisprudenza (Trib. Napoli 20 aprile 1970, cit.) se le a spesa non è veramente notevole, né in se stessa né in relazione alle singole quote, non si verte nel caso di riparazione straordinaria.

In senso contrario, in dottrina (BRANCA, op. cit.) si è affermato che si tratterebbe sempre di opere di manutenzione ordinaria.

Se, però, si parte dal presupposto che la manutenzione consiste in un intervento di carattere ripristinatorio, il che non si verifica nel caso di adeguamento degli impianti ad alla normativa sopravvenuta, che comporta un intervento di carattere aggiuntivo, forse è errata la stessa premessa della necessità dell'inquadramento delle relative opere nella manutenzione straordinaria o ordinaria. Ed allora, in mancanza di una diversa previsione specifica, la delibera di esecuzione delle opere di adeguamento non avrà bisogno di una maggioranza qualificata. ♦





Il controllo della qualità, dell'igiene e della salubrità delle acque nel condominio

L'amministratore di condominio, **in quanto custode dei beni comuni ed esecutore della volontà assembleare del condominio**, non è un soggetto direttamente, personalmente e civilmente responsabile delle violazioni e delle sanzioni contenute nel d.lgs. n. 31/2001 **qualora abbia tempestivamente informato il condominio**.

- La responsabilità dell'amministratore del condominio nella somministrazione di acqua dal punto di consegna collettiva al rubinetto del singolo condomino.

La legge 11.12.2012 n. 220 opera diretto riferimento alla problematica della sicurezza degli edifici e dei suoi abitanti in un numero notevole di norme. L'articolo 5, che riforma l'articolo 1120 del codice civile, al primo comma n. 2) sostiene che nel novero delle innovazioni deliberabili dall'assemblea vi sono anche:

"1) le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti;"

L'articolo 6, che riforma l'articolo 1122, ora rubricato come "Opere su parti di proprietà o uso individuale" afferma: "Nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Gli articoli 9 e 10, che sostituiscono gli articoli 1129 e 1130 del codice civile, affermano che è una grave irregolarità, la quale legittima i condomini a chiedere la convocazione dell'assemblea per fare cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore, l'omessa tenuta da parte di quest'ultimo del registro di anagrafe patrimoniale contenente ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza. Inoltre sempre l'articolo 9 afferma: "Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è

tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto a ulteriori compensi".

La lettura combinata di dette norme consente di affermare l'obbligo per l'amministratore di tenere di una sorta di "fascicolo del fabbricato" idoneo a ricostruirne le sue vicende e le caratteristiche con particolare normativa di sicurezza. Il d.lgs. n. 31/2001, modificato dal d.lgs. n. 27/2002, estende all'amministratore del condominio la responsabilità della igiene dell'acqua somministrata nel condominio dal punto di consegna da parte del pubblico distributore fino al rubinetto. Inoltre anche nei suoi confronti è stabilito (art. 15) il termine del 25/12/2003 per adeguare la qualità delle acque destinate al consumo umano ai valori di parametro dell'allegato I del d.lgs. n. 31/2001 infatti:

- il gestore del servizio idrico integrato è anche chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi o cisterne, fisse o mobili (art. 2, comma primo, lettera c).

- i valori di parametro fissati nell'allegato I devono essere rispettati per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto di consegna ovvero, ove sconsigliabile per difficoltà tecniche o pericolo di inquinamento del campione, in un punto prossimo della rete di distribuzione rappresentativo e nel punto in cui queste fuoriescono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano (art. 5, comma primo, lettera a).

Nei confronti dell'amministratore del condominio sono irrogabili in astratto le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie corrispondenti al pagamento:

* della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma primo) qualora fornisca acqua destinata al consumo umano che contenga microrganismi o parassiti o altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana, ovvero non soddisfi i requisiti minimi previsti dalle parti A e B dell'allegato oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'azienda unità sanitaria locale;

* della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma secondo) se non adempie agli obblighi del d.lgs n. 31/2001 (art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:

- quando i valori di parametro fissati nell'allegato I non siano rispettati nel punto di consegna;
- per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico non assicuri che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto;

* della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma terzo, lettera b) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico;

* della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma terzo, lettera c) se non ottempera le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano la fornitura di acqua destinata al consumo umano;

* della somma da euro 5.165 a euro 30.987 (art. 19, comma quarto - bis) se non conserva per un quinquennio i risultati del controllo delle acque per consentire l'eventuale conservazione da parte dell'amministrazione che effettua i controlli esterni. Inoltre nei confronti dell'amministratore del condominio il sindaco del comune territorialmente competente, a seguito della richiesta dell'azienda unità sanitaria locale o dell'autorità d'ambito, può emettere un'ordinanza, giustificata da motivi di igiene, la quale gli prescrive l'adozione, entro un termine congruo, delle misure tecniche necessarie per tutelare la correttezza sanitaria, secondo quanto contemplato dal d.lgs. n. 31/2001, della somministrazione delle acque dal punto di arrivo dell'acqua distribuita dal servizio pubblico al rubinetto. L'inosservanza dell'adempimento delle prescrizioni dell'ordinanza, ritual-

mente notificata all'amministratore, integra una fattispecie di reato ed è sanzionata dall'articolo 650 del codice penale con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda fino ad euro 206.

In ogni caso la questione maggiormente rilevante è se sussista una responsabilità amministrativa, penale o civile dell'amministratore di condominio, nei confronti dei condomini, che non rispetti il termine del 25/12/2003 per adeguare la qualità delle acque destinate al consumo umano ai valori di parametro dell'allegato I del d.lgs. n. 31/2001. Nella materia qui trattata occorre fare riferimento al contenuto delle attribuzioni dell'amministratore, disciplinate dall'articolo 1130 del codice civile, per le quali deve:

- eseguire le deliberazioni dell'assemblea dei condomini e curare l'osservanza del regolamento di condominio;
- disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a tutti i condomini;
- riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
- compiere gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio;
- rendere annualmente il conto della sua gestione.

Inoltre l'articolo 2051 del codice civile afferma che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose in custodia, salvo che provi il caso fortuito. L'azione di responsabilità promossa, ex art. 2051 del codice civile, per ottenere il risarcimento del danno derivante dall'uso di una cosa di proprietà comune dei condomini (ovvero l'ascensore) può essere riferita esclusivamente ai condomini stessi che sono collettivamente titolari dell'obbligo di custodia e non al condominio in quanto tale, che è un semplice ente di gestione e non assume sog-



ANACI

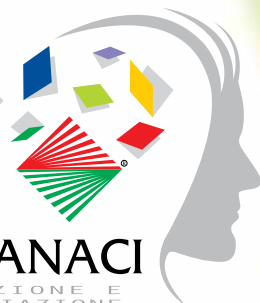
Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento
dopo la tua casa!*

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

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

gettività autonoma, né al suo amministratore, la cui figura giuridica deve essere assimilata a quella del mandatario. Per le cose in custodia il concetto di insidia o trabocchetto è caratterizzato da una situazione di pericolo occulto connotato dalla non visibilità (elemento oggettivo) e dalla non prevedibilità (elemento soggettivo) e l'indagine relativa alla sussistenza di tale situazione e della sua efficienza causale nella determinazione dell'evento dannoso è demandata al giudice del merito ed è insindacabile in sede di legittimità qualora la relativa valutazione sia sorretta da congrua ed adeguata motivazione. In tale materia l'articolo 2051 del codice civile non esonera il danneggiato dall'onere di provare il nesso causale fra cosa in custodia e danno, ovvero dimostrare che l'evento si è prodotto come conseguenza normale della particolare condizione, potenzialmente lesiva, posseduta dalla cosa, mentre spetta al custode di dimostrare il caso fortuito. In ogni caso ai fini della responsabilità prevista dall'articolo 2051 del codice civile il danneggiato deve provare il nesso eziologico tra la cosa in custodia e il danno, che sussiste o se il nocumento è stato causato dal dinamismo connaturato alla cosa o se in essa è insorto un agente dannoso, ancorché proveniente dall'esterno.

La prova del caso fortuito, che può vincere la responsabilità presunta dell'articolo 2051 del codice civile, può consistere anche nel fatto del terzo, che non si sia potuto prevedibilmente evitare e che sia stato da solo la causa dell'evento, e può comprendere, anche, le omissioni degli organi pubblici tenuti ad intervenire per garantire la comune incolumità (ed in tale caso può configurarsi un concorso di responsabilità) allorché la situazione della cosa sia di suo già pericolosa ed il danno prevedibile e quindi evitabile. In tale caso il custode ha l'obbligo di prevenire, esercitando il controllo della cosa in custodia ed attivandosi, anche autonomamente ed a prescindere dall'intervento della pubblica autorità, per evitare che dalla cosa in custodia derivino danni ai terzi. In tale ipotesi la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito che aveva affermato la responsabilità del proprietario di un albero per il danno subito da un passante colpito dalla sua caduta durante un temporale e che aveva escluso l'attribuibilità dell'evento ai Vigili del Fuoco che, alcuni giorni prima ne avevano constatato la pericolosità, limitandosi ad invitare il proprietario a rimuoverlo al più presto ed astenendosi da ogni intervento diretto.

Per rispondere al quesito iniziale l'amministratore di condominio, in quanto custode dei beni comuni e di esecutore della volontà assembleare del condominio, non è un soggetto direttamen-

te, personalmente e civilmente responsabile delle violazioni e delle sanzioni amministrative (ed eventualmente penali nell'ipotesi prevista dall'articolo 650 c.p.) contenute nel d.lgs. n. 31/2001 qualora abbia diligentemente e tempestivamente informato il condominio degli obblighi legislativi sopra citati e, in sede di assemblea, abbia richiesto l'adozione delle misure imposte. In relazione al termine previsto del 25/12/2003 occorre notare che appare umanamente impensabile che entro tale data tutti i condomini italiani abbiano provveduto ad ottemperare alla nuova normativa: pertanto, al fine di consentire la reale applicazione delle norme predette, la soluzione del problema deve avvenire con la necessaria gradualità. Invero una soluzione accettabile è che l'amministratore provveda, innanzitutto, ad affrontare concretamente e in via d'urgenza le situazioni conosciute di contrarietà al d.lgs. n. 31/2001 e manifestate alla sua attenzione da condomini i quali lamentino inconvenienti igienici evidenti nella distribuzione delle acque al rubinetto. In seguito, nel corso dell'anno 2004, sarà una misura ragionevole, appropriata e prudentiale quella di inserire nell'ordine del giorno delle assemblee condominiali l'esecuzione delle misurazioni a campione sulla rete idrica condominiale e l'adozione delle misure tecniche conseguenti.

Per definire l'importanza del rispetto della regola dell'arte in materia idrica condominiale occorre fare riferimento alle seguenti norme di diritto privato. In primo luogo l'articolo 1176 del codice civile, il quale definisce la diligenza del debitore nell'adempimento dell'obbligazione, afferma che nelle obbligazioni inerenti all'esercizio di un'attività professionale, la diligenza deve valutarsi in "riguardo alla natura dell'attività esercitata". Inoltre l'articolo 2224 del codice civile, riguardante l'esecuzione dell'opera, sostiene che se il prestatore d'opera non procede all'esecuzione dell'opera secondo le condizioni stabilite dal contratto e a regola d'arte, il committente può fissare un congruo termine entro il quale il prestatore d'opera deve conformarsi a tali condizioni e se detto periodo trascorre inutilmente, il committente può recedere dal contratto, salvo il diritto al risarcimento dei danni. Le regole dell'arte sono definibili:

- nei materiali e componenti costruiti secondo le norme tecniche per la salvaguardia della sicurezza dell'UNI e del CEI, nonché nel rispetto della legislazione tecnica vigente in materia di sicurezza;
- nelle norme della direttiva 98/83/CE concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano;
- nelle norme EN armonizzate europee, pubblicate in inglese, francese e tedesco ed immediatamente

applicabili nell'Unione Europea in quanto emanate a seguito di direttive europee;

- nelle norme del d.lgs. n. 31/2001 e del d.lgs. n. 27/2002.

La dichiarazione di conformità dell'impianto idrico deve essere redatta dall'impresa installatrice sulla base del modello allegato al D.M. n. 37/2008.

- Il d.lgs. 2/2/2001 n. 31 contenente norme relative all'igiene delle acque distribuite per il consumo umano.

La tutela della pubblica incolumità nell'uso dell'acqua a scopo alimentare è rafforzata dal d.lgs. 2/2/2001 n. 31 (pubblicato sul supplemento ordinario n. 41 alla Gazzetta Ufficiale n. 52 del 3/3/2001) che recepisce nel nostro ordinamento giuridico la direttiva 98/83/CE relativa alla qualità delle acque destinate al consumo umano. Il d.lgs. n. 31/2001 disciplina (art. 1) la qualità delle acque destinate al consumo umano dagli effetti negativi derivanti dalla contaminazione delle acque garantendone la salubrità e la pulizia. Le acque destinate al consumo umano e contemplate nel decreto sono quelle (art. 2) trattate o non trattate destinate ad uso potabile e per la preparazione di cibi e bevande e quelle utilizzate in un'impresa alimentare per l'immissione nel mercato di prodotti commestibili dall'uomo, mentre sono escluse (art.3) le acque minerali e medicinali riconosciute, nonché le acque destinate agli usi che non hanno ripercussione sulla salute umana e individuate dal Ministero della salute di concerto con i ministri dell'industria, del commercio e dell'artigianato, dell'ambiente, dei lavori pubblici e delle politiche agricole e forestali.

Il decreto, al fine di perseguire finalità preventive, promuove la tutela della salute pubblica delle acque destinate al consumo umano attraverso una serie di obblighi (art. 4) consistenti nella salubrità e nella pulizia delle acque e nell'assenza in esse di microrganismi e parassiti, e di altre sostanze in quantità o concentrazioni che rappresentino un potenziale pericolo per la salute umana. Inoltre, in via generale, i requisiti minimi di tali acque debbono rispondere a quelli previsti dalle parti A e B dell'allegato 1 del d.lgs. n. 31/2001. Il decreto prevede (art. 5) il rispetto di tali parametri di sicurezza nei seguenti punti:

- per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto in cui escono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano;

- per le acque fornite da una cisterna nel punto in cui escono dalla cisterna;

- per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, rese disponibili per il consumo umano, nel punto in cui sono imbottigliate o introdotte nei contenitori;

- per le acque utilizzate nelle imprese alimentari nel punto in cui sono utilizzate dall'impresa.

Per le acque distribuite con una rete di distribuzione qualora i parametri non siano conformi ai valori fissati nell'allegato 1 del decreto le aziende sanitarie locali sono tenute ad adottare le seguenti misure disponendo che:

- siano prese misure appropriate per eliminare il rischio che le acque non rispettino i valori di parametro dopo la fornitura;

- i consumatori interessati siano debitamente informati e consigliati sugli eventuali provvedimenti e sui comportamenti da adottare.

I controlli (art. 6), da eseguirsi con analisi dei parametri dell'allegato I con le specifiche indicate nell'allegato III, devono essere eseguiti sui punti di prelievo delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano, sugli impianti di adduzione, sulle reti di distribuzione, sugli impianti di confezionamento, sulle acque confezionate, sulle acque utilizzate nelle imprese alimentari, sulle acque fornite mediante cisterna.

I controlli sono di due tipi quelli interni (art. 7) e quelli esterni (art.8). I controlli interni non devono essere solo e necessariamente di natura pubblica, ma possono essere svolti anche, mediante l'attività di laboratori convenzionati, dal gestore del servizio idrico integrato al fine di verificare la qualità dell'acqua destinata al consumo umano e i punti di prelievo, in un'ottica di fattiva collaborazione con l'ente pubblico, possono essere concordati con l'azienda sanitaria locale ed i risultati devono essere conservati per cinque anni per l'eventuale consultazione con l'amministrazione che effettua i controlli esterni. I controlli esterni, affidati all'azienda sanitaria locale territorialmente competente, verificano che le acque destinate al consumo umano soddisfino i requisiti del d.lgs. n. 31/2001 e, inoltre, sono svolti tenendo conto dei risultati del rilevamento dello stato di qualità dei corpi idrici previsto dall'articolo 43 del d.lgs. 11/5/1999 n. 152 e per le acque superficiali dei risultati della classificazione effettuati secondo le modalità previste nell'allegato 2, sezione A, del d.lgs. n. 152/1999. L'azienda sanitaria locale può svolgere ulteriori controlli con ricerche supplementari delle sostanze e dei microrganismi per i quali non sono fissati valori di parametro dell'allegato I e qualora gli impianti da controllare ricadano nel territorio di più aziende sanitarie locali il coordinamento è affidato alla regione la quale può indi-

viduare l'azienda alla quale attribuire la competenza in materia di controlli.

Il d.lgs. n. 31/2001 sancisce (art.8) il principio, fondamentale per assicurare la tutela della pubblica incolumità, per cui nessuna sostanza o materiali utilizzati per i nuovi impianti o per l'adeguamento di quelli esistenti, per la preparazione o la distribuzione delle acque destinate al consumo umano, o impurezze associate a tali sostanze o materiali in acque destinate al consumo umano devono essere presenti in acque destinate al consumo umano in concentrazione superiore a quelle consentite per il fine per cui sono impiegati e non debbono ridurre, direttamente o indirettamente, la tutela della salute umana prevista dal presente decreto. Le autorità competenti, informati i consumatori, possono emettere (art. 10) i provvedimenti necessari per ripristinare la qualità delle acque e può vietare, nei casi di potenziale pericolosità per la salute umana, la somministrazione delle acque. Sono distinte le competenze dello stato (art. 11), delle regioni e delle province autonome (art. 12) ed infine è previsto (art. 15) che la qualità delle acque destinate al consumo umano deve essere resa conforme ai valori di parametro previsti dall'allegato I entro il 25 dicembre 2003. Le eccezioni a tale data generale di adeguamento sono le seguenti:

- entro il 25/12/2008 il valore di bromato deve essere adeguato per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, per le acque fornite da una cisterna, per le acque utilizzate nelle imprese alimentari (art. 5 comma 1, lettere a, b, d e nota 2 dell'allegato I parte B);
- entro il 25/12/2013 il valore di piombo deve essere adeguato per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione, per le acque fornite da una cisterna, per le acque utilizzate nelle imprese alimentari (art. 5 comma 1, lettere a, b, d e nota 4 dell'allegato I parte B).

In ogni caso e senza la previsione di termini dilatori per l'efficacia della disciplina di sicurezza la nota 10 dell'allegato I parte B del d.lgs. n. 31/2001 prevede che i responsabili della disinfezione devono adoperarsi affinché il valore parametrico sia il più basso possibile senza compromettere la disinfezione stessa e i composti specifici sono: cloroformio, bromoformio, dibromoclorometano, bromodichlorometano.

- Il d.lgs. 2/2/2002 n. 27 e le modifiche alla disciplina al d.lgs. n. 31/2002.

Il d.lgs. 2/2/2002 n. 27 (pubblicato sulla G.U. n. 58 del 9/3/2002) apporta le seguenti modifiche

alla disciplina del d.lgs. n. 31/2001.

Il gestore del servizio idrico integrato è anche chiunque fornisca acqua a terzi attraverso impianti idrici autonomi o cisterne, fisse o mobili (art. 2, comma primo, lettera c).

I valori di parametro fissati nell'allegato I devono essere rispettati:

* per le acque fornite attraverso una rete di distribuzione nel punto di consegna ovvero, ove sconsigliabile per difficoltà tecniche o pericolo di inquinamento del campione, in un punto prossimo della rete di distribuzione rappresentativo e nel punto in cui queste fuoriescono dai rubinetti utilizzati per il consumo umano (art. 5, comma primo, lettera a);

* per le acque confezionate in bottiglie o contenitori, rese disponibili per il consumo umano, nel punto in cui sono imbottigliate o introdotte in contenitori e nelle confezioni in fase di commercializzazione o comunque di messa a disposizione per il consumo (art. 5, comma primo, lettera c).

Il responsabile della gestione dell'impianto risulta avere adempiuto agli obblighi del d.lgs n. 31/2001(art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:

* quando i valori di parametro fissati nell'allegato I sono rispettati nel punto di consegna sopra citato;

* per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura devono assicurare che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto.

Qualora (art. 5, comma terzo) ricorra il pericolo che le acque sopra descritte, pur essendo nel punto di consegna rispondenti ai valori di parametro indicati all'allegato I, non rispettino tali valori all'uscita dal rubinetto l'azienda sanitaria locale:

* dispone che il gestore adotti misure appropriate per eliminare il rischio che le acque non rispettino i valori di parametro dopo la fornitura;

* unitamente al gestore informa e consiglia i consumatori sugli eventuali provvedimenti e sui comportamenti da adottare. In ogni caso (art. 6, comma quinto) il giudizio di idoneità dell'acqua destinata al consumo umano deve essere emesso dall'azienda U.S.L. territorialmente competente.

Il sistema dei controlli (art. 7, commi 1, 2, 3) è il seguente:

* i controlli interni sono quelli che il gestore deve effettuare per la verifica della qualità dell'acqua

The logo for ista, with the word 'ista' in a bold, blue, sans-serif font. The 'i' is lowercase and the 'a' has a green dot.

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

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

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

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

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

ista Italia srl
800-94.84.85
regola@ista-italia.it www.istaitalia.it

destinata al consumo umano;

* i punti di prelievo e la frequenza dei controlli devono essere concordati con l'azienda sanitaria locale;
* al fine di effettuare i controlli il gestore si avvale di laboratori di analisi interni oppure stipula un'apposita convenzione con altri gestori di servizi idrici.

Per effettuare i controlli esterni sulla qualità delle acque è consentito (art. 8, comma settimo) alle aziende unità sanitarie locali avvalersi per le attività di laboratorio, oltre ai laboratori ARPA, anche dei propri laboratori. Laddove le acque destinate al consumo umano non corrispondano (art. 10) ai valori di parametro fissati nell'allegato I l'azienda unità sanitaria locale interessata:

* comunica al gestore l'avvenuto superamento;
* propone al sindaco l'adozione degli eventuali provvedimenti cautelativi a tutela della pubblica incolumità i quali devono essere emessi dopo avere considerato sia l'entità del superamento del valore di parametro e dei rischi potenziali per la salute umana sia i rischi che potrebbero derivare da un'interruzione della somministrazione idrica.

A seguito della predetta comunicazione il gestore, dopo avere consultato l'azienda sanitaria locale e l'autorità di rifornimento, individua tempestivamente le cause della non conformità delle acque ed attua gli interventi necessari per consentire l'immediato ripristino delle qualità delle acque erogate anche qualora ricorra la presenza di sostanze o agenti biologici in quantità tali che possono determinare un rischio per la salute umana. Comunque dei provvedimenti adottati il sindaco, il gestore e l'autorità d'ambito informano i consumatori in ordine ai provvedimenti adottati.

Il termine (art. 15) per la messa in conformità delle acque ai valori del parametro dell'allegato I è stabilito per il 25/12/2003 fatti salvi i termini previsti dalle note 2, 4, 10 e 11 dell'allegato I, parte B.

Secondo quanto previsto dall'articolo 117, comma quinto, della Costituzione, e fatto salvo quanto previsto dalla relativa legge di attuazione dello stato nelle materie di competenza delle regioni e delle province autonome, le disposizioni del d.lgs. n. 31/2001 si applicano (art. 19 – bis) alle regioni ed alle province autonome di Trento e di Bolzano qualora le stesse non abbiano già recepito nei rispettivi ordinamenti la direttiva 98/83/CE e fino alla data di attuazione di tale normativa che le predette regioni e province autonome adottano nel rispetto dei principi fondamentali del decreto. Inoltre (art. 20 comma secondo) le norme tecniche adottate ai sensi del DPR 24/5/1988 n. 236 restano in vigore, qualora siano compatibili con

le disposizioni del decreto, fino all'adozione di diverse specifiche tecniche in materia.

- Il sistema sanzionatorio amministrativo del d.lgs. n. 31/2001.

Le violazioni delle norme del d.lgs. n. 31/2001, come modificato dal d.lgs. n. 27/2002, sono sanzionate con le seguenti sanzioni amministrative pecuniarie che consistono (art. 19) nel pagamento:

* della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma primo) per chiunque fornisca acqua destinata al consumo umano che contenga microrganismi o parassiti o altre sostanze in quantità o concentrazioni tali da rappresentare un potenziale pericolo per la salute umana, ovvero non soddisfi i requisiti minimi previsti dalle parti A e B dell'allegato oppure non siano conformi ai provvedimenti adottati dall'autorità d'ambito sentita l'azienda unità sanitaria locale;

* della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma secondo) nei confronti del responsabile della gestione dell'impianto in quale non adempia agli obblighi del d.lgs. n. 31/2001 (art. 5, comma secondo) nelle seguenti ipotesi:

- quando i valori di parametro fissati nell'allegato I non siano rispettati nel punto di consegna;
- per gli edifici e le strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico il titolare o il responsabile della gestione dell'edificio o della struttura non assicurino che i valori parametro fissati nell'allegato I, rispettati nel punto di consegna, siano mantenuti nel punto in cui l'acqua fuoriesce dal rubinetto;

* della somma da euro 5.164 a 30.987 (art. 19, comma terzo) per chiunque utilizza, in imprese alimentari, mediante incorporazione o contatto per la fabbricazione, il trattamento, la conservazione, l'immissione sul mercato di prodotti o sostanze destinate al consumo umano, acqua che, pur conforme al punto di consegna agli obblighi generali stabiliti dall'articolo 4, comma secondo, del d.lgs. n. 31/2001, non lo sia al punto in cui essa fuoriesce dal rubinetto, se l'acqua utilizzata ha conseguenze per la salubrità del prodotto alimentare finale;

* della somma da euro 258 a euro 1.549 (art. 19, comma terzo, lettera a) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua non è fornita al pubblico;

* della somma da euro 5.164 a euro 30.987 (art. 19, comma terzo, lettera b) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano edifici o strutture in cui l'acqua è fornita al pubblico;

* della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma terzo, lettera c) per chi non ottemperi le prescrizioni adottate dalle pubbliche autorità (ai sensi dell'articolo 5, comma terzo o 10, commi 1 e 2) se i provvedimenti riguardano la fornitura di acqua destinata al consumo umano;

* della somma da euro 5.165 a euro 30.987 (art. 19, comma quarto – bis) per chi non conservi per un quinquennio i risultati del controllo delle acque per consentire l'eventuale conservazione da parte dell'amministrazione che effettua i controlli esterni;

* della somma da euro 10.329 a euro 61.974 (art. 19, comma quinto) per chi violi le garanzie di qualità del trattamento, delle attrezzature e dei materiali previste dall'articolo 9;

* della somma da euro 5.165 a 30.987 (art. 19, comma 5 – bis) per la violazione delle disposizioni statali adottate per assicurare le norme tecniche per assicurare la potabilizzazione e la disinfezione delle acque, l'adozione di norme tecniche per l'installazione degli impianti di acquedotto, per l'adozione di norme tecniche concernenti il settore delle acque destinate al consumo umano confezionate in bottiglie o in contenitori, nonché per il confezionamento di acque per equipaggiamenti di emergenza, per l'adozione di prescrizioni tecniche concernenti l'impiego delle apparecchiature tendenti a migliorare le caratteristiche dell'acqua potabile distribuita sia in ambito domestico che nei pubblici esercizi.

- La normativa di sicurezza penale sul lavoro prevista dal d.lvo n. 81/2008 relative alla prevenzione della legionella e di altri agenti patogeni nelle acque distribuite ai lavoratori ed al pubblico..

L'allegato XLVI del d.lgs. 8/4/2008 n. 81 classifica la legionella come agente biologico del gruppo 2 che, a sua volta, l'articolo 268, comma primo lettera b, del d.lgs. 81/2008 definisce come "un agente che può causare malattie in soggetti umani e costituire un rischio per i lavoratori; è poco probabile che si propaga nella comunità; sono di norma disponibili efficaci misure profilattiche o terapeutiche". Il datore di lavoro è obbligato (articolo 271 d.lvo n. 81/2008) a:

- valutare il rischio di tale agente patogeno redigendo il relativo documento di valutazione (arti-

colo 17, comma primo, del d.lgs. 81/2008);

- applicare i principi di buona prassi microbiologica;

- adottare, in relazione ai rischi accertati, le misure protettive e preventive adattandole alle particolarità delle situazioni lavorative.

Particolarmente significativo, in relazione alle misure di contrasto della legionellosi, è l'articolo 273 del d.lgs. 81/2008 che, laddove la valutazione dell'articolo 272 evidenzia pericoli per la salute dei lavoratori, prevede i seguenti obblighi del datore di lavoro il quale deve adottare le seguenti misure precauzionali:

- disporre che i lavoratori fruiscono di servizi sanitari adeguati provvisti di docce con acqua calda e fredda, nonché, se del caso, di lavaggi oculari e antisettici per la pelle;

- fornire ai lavoratori gli indumenti protettivi o gli altri indumenti idonei, da riporre in posti separati dagli abiti civili;

- prevedere che i dispositivi di protezione individuale siano controllati, disinfettati e puliti dopo ogni utilizzazione, provvedendo, parimenti, a far riparare o sostituire quelli difettosi prima dell'utilizzazione successiva;

- che, allorché il lavoratore lasci la zona di lavoro, vengano tolti gli indumenti di lavoro e protettivi che possono essere contaminati da agenti biologici e siano conservati separatamente dagli altri indumenti, che siano disinfettati, puliti e se necessario distrutti;

- vietare l'assunzione di cibi o bevande o fumo nelle aree di lavoro nelle quali vi sia rischio di esposizione.

L'art. 274 contempla misure specifiche per le strutture sanitarie e veterinarie le quali prevedono che il datore di lavoro in occasione della valutazione dei rischi:

- presti attenzione particolare alla possibile presenza di agenti biologici nell'organismo dei pazienti o degli animali e nei relativi campioni e residui e al rischio che tale presenza comporta in relazione all'attività svolta;

- provvede all'adozione di procedure che consentano di manipolare, decontaminare ed eliminare senza rischi per l'operatore e per la comunità i materiali e i rifiuti contaminati, misure indicate nell'allegato XLVII in funzione dell'agente biologico procedure per le strutture di isolamento che ospitano pazienti o animali che potrebbero essere contaminati da agenti biologici del gruppo 2,3 o 4.

Le sanzioni penali per i reati previsti dal d.lgs. 81/2008 sono le seguenti contravvenzioni:

- l'articolo 282, comma primo, punisce il datore di lavoro con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da euro 2.500 a euro 6.400 qualora violi il disposto dell'articolo 271, commi 1,3 e 5 ovvero che non valuti il rischio;

- l'articolo 282, comma primo lettera a), sanziona il datore di lavoro ed i dirigenti con l'arresto da tre a sei mesi o con l'ammenda da 2.500 a 6.400 che non adottino, a favore dei lavoratori, le misure igieniche sopra indicate;

- l'articolo 282, comma primo lettera b), punisce il datore di lavoro ed i dirigenti con l'arresto fino a tre mesi o con l'ammenda da 800 a 2.000 euro che non ottemperino agli obblighi di comunicazione e di adozione delle misure di emergenza rispettivamente previsti dagli articoli 269 e 277.

A tal proposito si osserva che, per quanto riguarda la valutazione della condotta soggettiva dell'autore di contravvenzioni, l'interpretazione tradizionale del terzo capoverso dell'art 42 c.p. (affermando che nelle contravvenzioni ciascuno risponde della propria azione od omissione cosciente e volontaria sia essa dolosa o colposa) ha influenzato la prassi giudiziaria al punto da sancire una sorta di responsabilità oggettiva dell'autore delle contravvenzioni, il quale si trova in una sorta di inversione dell'onere della prova. Intendo affermare che la causa del predetto indirizzo dottrinario e per la constatazione secondo la quale il legislatore ha inteso agevolare la repressione dei reati contravvenzionali, l'istruttoria di detti reati normalmente esclude un'approfondita ricerca di ordine psicologico anche per la loro diminuita offensività sociale. Pertanto la prassi afferma una presunzione di colpevolezza vincibile esclusivamente con la prova contraria che l'imputato ha l'interesse fornire. Tuttavia detta costruzione teorica per chiunque abbia pratica delle aule di giustizia appare fondamentalmente iniqua poiché in tal modo il pubblico ministero viene sostanzialmente alleviato dal suo compito di ricercare prove idonee a sostenere l'ipotesi accusatoria in dibattimento, mentre alla difesa viene addossata la "probatio diabolica" della buona fede del proprio assistito. Una visione più equilibrata dovrebbe prevedere un minimo di ricerca probatoria tale da dimostrare univocamente, almeno attraverso la esibizione di indizi gravi, precisi e concordanti, la consapevolezza dell'agente di avere ottenuto un comportamento antiggiuridico nell'atto di assumere la condotta omissiva o commissiva prevista dalla legge come elemento materiale del reato contravvenzionale.

Al fine di promuovere il ravvedimento operoso dei rei e di incrementare, al contempo, la sicurezza dei lavoratori il d.lgs. 19/12/1994 n. 758 pre-

vede (articolo 20) che, allo scopo di eliminare la contravvenzione accertata, l'organo di vigilanza impartisca al contravventore un'apposita prescrizione, fissando per la regolarizzazione un termine non eccedente il periodo tecnicamente necessario, comunque non prorogabile oltre sei mesi. Entro sessanta giorni dalla scadenza del termine viene verificato (articolo 21) l'adempimento della prescrizione:

- se la stessa è adempiuta l'organo di vigilanza ammette il contravventore a pagare in sede amministrativa, nel termine di trenta giorni, una somma pari al quarto del massimo dell'ammenda. Se il contravventore adempie alla prescrizione nel termine fissato e paga la sanzione amministrativa il reato è estinto (articolo 24);

- qualora risulti l'inadempimento alla prescrizione l'organo di vigilanza informa il pubblico ministero ed il contravventore entro novanta giorni dalla scadenza del termine della prescrizione.

Infine l'articolo 24, comma terzo, del d.lgs. 758/1994 consente l'adempimento della prescrizione in un termine più lungo, ma che comunque risulta congruo ai sensi dell'articolo 20, comma primo, ovvero l'eliminazione delle conseguenze dannose o pericolose della contravvenzione con modalità diverse da quelle indicate dall'organo di vigilanza, sono valutate, ai fini dell'applicazione dell'istituto dell'oblazione previsto dall'articolo 162 bis del codice penale, e pertanto, in tali casi, la somma da versare è ridotta al quarto del massimo dell'ammenda stabilita per la contravvenzione commessa.

- La tutela penale del consumatore dalla contaminazione dell'acqua causata dal morbo della legionella.

La tutela penale del consumatore dal rischio rappresentato dalla contaminazione dell'acqua da agenti patogeni è assicurata dall'articolo 440 del codice penale che punisce con la reclusione da tre a dieci anni chiunque corrompe o adultera acque destinate all'alimentazione, prima che siano attinte o distribuite per il consumo, rendendole pericolose alla salute pubblica. Inoltre l'articolo 439 del codice penale punisce con la reclusione non inferiore a quindici anni, o con l'ergastolo se dal fatto deriva la morte di una persona, chiunque avvelena acque o sostanze destinate all'alimentazione, prima che siano attinte o distribuite per il consumo. Occorre notare che la contaminazione delle acque con agenti patogeni equivale alle ipotesi di avvelenamento (più grave) o, a

secondo della gravità della condotta e del grado di contaminazione, alle ipotesi di corruzione o di adulterazione; invece laddove gli agenti commettano colposamente i sopra descritti reati l'articolo 452 del codice penale prevede sanzioni di minore entità, ovvero la pena ridotta da un terzo ad un sesto per l'articolo 440 del codice penale o la reclusione da sei mesi a tre anni per l'articolo 439 del codice penale. La rilevanza dell'inquinamento delle acque da prodotti patogeni è presente pure nell'impresa in cui l'imprenditore, in qualità di datore di lavoro, se da un lato nei confronti dei dipendenti esplica il potere direttivo, di indirizzo e gerarchico sancito dall'articolo 2086 del codice civile, d'altra parte, ai sensi dell'articolo 2087 del codice civile, "è tenuto ad adottare nell'esercizio dell'impresa le misure che, secondo la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale del lavoratore.

- Le linee guida per la prevenzione dalla legionella.

In particolare i dati significativi relativi alla contaminazione da legionella sono contenuti nel documento, dal titolo "Linee - guida per la prevenzione e il controllo della legionellosi", del 4/4/2000 (pubblicato su G.U. n. 103 del 5/5/2000) della Conferenza permanente per i rapporti tra lo Stato e le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano che definiscono i seguenti punti:

- legionellosi è una malattia infettiva grave a letalità elevata;
- la legionellosi è la definizione di tutte le forme morbose causate da gram - negativi acrobi del genere legionella. Essa può manifestarsi sia in forma di polmonite, sia in forma febbrile extrapolmonare o in forma subclinica. La specie più frequentemente coinvolta in casi umani è la legionella pneumophila anche se altre specie sono state isolate da pazienti con polmonite;
- l'unico serbatoio naturale di legionella è l'ambiente. Dal serbatoio naturale (ambienti lacustri, corsi d'acqua, acque termali...) il germe passa nei siti che costituiscono il serbatoio artificiale (acqua condotta cittadina, impianti idrici dei singoli edifici, piscine);
- la legionellosi viene normalmente acquisita per via respiratoria mediante inalazione di aerosol contenente legionelle, oppure di particelle derivate per essiccamento;
- le goccioline si possono formare sia spruzzando l'acqua che facendo gorgogliare aria in essa, o per impatto su superficie solide. Più piccole sono le

dimensioni delle gocce più queste sono pericolose; - i principali sistemi generanti aerosol che sono stati associati alla trasmissione della malattia comprendono gli impianti idrici, gli impianti di climatizzazione dell'aria (torri di raffreddamento, sistemi di ventilazione e condizionamento dell'aria), le apparecchiature per la terapia respiratoria assistita e gli idromassaggi.

Tra i testi di riferimento devono essere ricordate anche:

- le linee guida nazionali recanti indicazioni sulla legionellosi per i gestori di strutture turistico - ricettive e termali al 13/1/2005.
- le linee guida per la definizione di protocolli tecnici di manutenzione predittiva sugli impianti di climatizzazione, approvate nella seduta del 5/10/2006 dalla Conferenza per i rapporti tra lo Stato, le Regioni e le Province Autonome di Trento e Bolzano.

La modifica del titolo V della Costituzione attribuisce prevalenza alla legislazione regionale e nella Regione Lombardia le normativa di riferimento sono le seguenti:

- linee guida regionali per la prevenzione e controllo della legionellosi in Lombardia approvate con Decreto del direttore generale della Sanità del 28/2/2005;
- il decreto legislativo n. 1751/2010. Tale ultimo testo normativo afferma che nell'anno 2005 si è manifestato un valore medio di 350 casi all'anno ed i casi di legionellosi risultano particolarmente ricorrenti nella popolazione oltre i 60 anni di età.

Inoltre si afferma che la prevenzione si basa essenzialmente su un controllo e su una corretta manutenzione degli impianti ritenuti più frequentemente responsabili di contaminazione da parte del microrganismo.

La gestione delle reti idriche ed il contenimento della morosità nel servizio idrico integrato

Gli articoli 119 e 154 del d.lvo 3.4.2006 n. 152 sostengono la necessità di garantire la tutela della risorsa idrica attraverso politiche dei prezzi che incentivino l'uso efficiente della stessa tenendo conto del principio della copertura dei costi efficienti di gestione e di investimento, compresi i costi ambientali e della risorsa secondo il principio "chi inquina paga".

L'art. 149 -bis, comma primo, del d.lvo 3.4.2006 n. 152 afferma che il servizio idrico integrato è un servizio a rete di rilevanza economica i cui costi efficienti di gestione e di investimento, compresi

i costi ambientali e della risorsa, devono essere coperti dalla relativa tariffa al fine di garantire l'equilibrio economico – finanziario della gestione e la sostenibilità per tutti gli utenti. L'art. 61, comma primo, della legge 28.12.2015 n. 221 stabilisce che con decreto del Presidente del Consiglio dei ministri, da emanare entro trenta giorni dall'entrata in vigore della legge, su proposta del Ministro dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare, di concerto con il ministro dello sviluppo economico, previa intesa in sede di Conferenza unificata, siano individuati i principi e i criteri per il contenimento della morosità degli utenti del servizio idrico integrato assicurando che sia salvaguardata, tenuto conto dell'equilibrio economico e finanziario dei gestori, la copertura dei costi efficienti di esercizio e investimento e garantendo il quantitativo minimo vitale di acqua necessario al soddisfacimento dei bisogni fondamentali di fornitura per gli utenti morosi.

Il predetto decreto attuativo è il d.p.c.m. 29.8.2016 (pubblicato su GU n. 241 del 14.10.2016) che si attiene ai seguenti principi:

- l'interruzione della somministrazione di acqua all'utente moroso deve tenere conto di molteplici fattori di varia natura, da quelli alimentari, igienico sanitari e di tutela della salute e della tipologia di utente, a quelli di tutela della risorsa fino alla necessità di copertura dei costi del servizio a garanzia dell'equilibrio economico finanziario della gestione;
- il quantitativo minimo di acqua vitale necessario al soddisfacimento dei bisogni essenziali alimentari, igienico sanitari e di tutela della salute è stabilito in cinquanta litri per abitante al giorno, tenendo conto che l'organizzazione mondiale della sanità ha fissato tale quantitativo o minimo vitale in quaranta litri a persona nel documento della Division for sustainable development "Rio 2012 issue briefs -water";
- nelle utenze in documentate condizioni economiche disagiate il quantitativo minimo vitale deve essere garantito anche in caso di morosità.

L'Autorità per l'energia elettrica ed il gas definisce le direttive per il contenimento della morosità nel settore del servizio idrico integrato e disciplina le seguenti materie:

- * le modalità e le tempistiche di lettura e di autolettura dei contatori;
- * le modalità di ammodernamento dei sistemi di misura e di lettura dei consumi;
- * la periodicità e le modalità di fatturazione;
- * le procedure di pagamento anche con definizione di piani di rateizzazione per importi determinati;

- * le modalità di gestione delle controversie;
- * le procedure di messa in mora dell'utente e di recupero del credito, assicurando una congrua tempistica per il rientro della morosità;
- * le procedure per la disalimentazione degli utenti morosi.

Non è consentita la disalimentazione del servizio nei confronti dei seguenti soggetti:

- * agli utenti domestici che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico - sociale, come individuati dall'Autorità per l'energia elettrica ed il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori della stessa regolati, ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a cinquanta litri abitante – giorno;
- * alle utenze relative ad attività di servizio pubblico, individuate dalla predetta Autorità in coerenza con gli altri settori dalla stessa regolati.

L'Autorità per l'energia elettrica ed il gas e il sistema idrico nel definire le direttive per il contenimento della morosità nel settore idrico integrato prevede a tutela dell'utente che la sospensione del servizio sia applicata:

- * per le utenze domestiche residenti morose, diverse dalle utenze morose non disalimentabili e sopra descritte, soltanto successivamente la mancato pagamento di fatture che complessivamente siano superiori a un importo pari al corrispettivo annuo dovuto relativo al volume della fascia agevolata, come determinato dalla predetta Autorità;
- * per tutte le utenze morose, solo successivamente alla regolare messa in mora degli utenti da parte del gestore e all'escussione del deposito cauzionale, ove versato, nei casi in cui lo stesso non consente l'integrale copertura integrale del debito.

L'Autorità stabilisce:

- * gli utenti domestici residenti che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico – sociale;
- * le utenze relative ad attività di servizio pubblico non disalimentabili;
- * gli obblighi di comunicazione all'utenza da parte del gestore prima di procedere alla sospensione del servizio;
- * le forme di rateizzazione che il gestore dovrà adottare per la definizione di piani di rientro in caso di morosità;
- * le modalità di riattivazione del servizio in caso di sospensione; le modalità di reintegro da parte dell'utente del deposito condizionale escusso dal gestore, privilegiando forme di rateizzazione con addebito in fattura. ♦



DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.



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

VERY[®]
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDominio



 **europ
assistance**
you live we care

**ERNESTO
SOLARI**
Insurance Broker

ORLANDI & PARTNERS
STUDIO LEGALE



PER INFO
800 035452

www.anacinrete.it



di Alberto Celeste
Sostituto Procuratore Generale della Corte di Cassazione

DOTTRINA

Lecita la pizzeria al primo piano

Se il regolamento ... non dice nulla sul punto

Ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit: quante volte le cause sono state decise sulla base di questo famoso brocardo latino!

Tradotto fedelmente in italiano, "dove la legge ha voluto, l'ha detto (mentre) dove non ha voluto, ha taciuto", vale a dire, nell'interpretazione della legge, occorre attenersi al testo della norma, per cui se, in un disposto normativo, non è stata prevista una fattispecie o non è stato analizzato un determinato aspetto, si deve presupporre che il legislatore, consapevolmente, non lo abbia voluto normare, non autorizzando in tal modo letture estensive o/e analogiche della norma medesima.

Nel caso risolto, di recente, da Cass. 20 ottobre 2016, n. 21307, l'operatività di tale brocardo - unitamente all'applicazione dei principi generali in tema di interpretazione delle disposizioni del regolamento di condominio che prevedono limitazioni alle destinazioni d'uso delle unità immobiliari di proprietà esclusiva - è costata cara ad un condomino.

Quest'ultimo, infatti, era insorto contro il dirimpettaio, proprietario anch'egli di un appartamento posto al primo piano dello stabile, il quale aveva adibito lo stesso a pizzeria, e si era rivolto al giudice - probabilmente stanco di sentire rumori molesti fino a tarda sera e desideroso di riposare al fine di lavorare il giorno successivo - confidando sul fatto che il regolamento di condominio contemplasse la possibilità di adibire ad esercizi commerciali solo i locali posti al piano terra.

La risposta dei giudici di Piazza Cavour è stata nel senso che, se il regolamento nulla diceva circa l'utilizzo dei piani dal primo in su, voleva dire che tutte le destinazioni fossero astrattamente possibili, salvi - ma tali aspetti non sono stati affrontati - limiti di altra natura, specie sul versante urbanistico, oppure il rispetto della normale tollerabilità delle immissioni ai sensi dell'art. 844 c.c.

Strada, quest'ultima, difficile da percorrere, segnatamente sul versante probatorio, correndosi il rischio di dichiarazioni non proprio ... disinteressate - superata la questione della capacità a testimoniare ex art. 246 c.p.c., trattandosi di lite tra vicini, senza alcun coinvolgimento del condominio - potendo essere chiamati a deporre, ad esempio, il cliente affezionato amico del ristoratore, o gli studenti inquilini del terzo piano cui erano stati promessi sconti sul menù oppure il proprietario del piano attico che ce l'aveva a morte con il condomino attore, tutti pronti a giurare che, in realtà, la pizzeria era silenziosa come un convento di suore di clausura.

Come extrema ratio, rimaneva l'espletamento di

una perizia fonometrica, ma con il rischio, altrettanto alto, di applicazione dell'altro brocardo: "quando viene il CTU, il rumore non c'è più".

Ma procediamo con ordine, focalizzando l'esame sulla fattispecie giuridica analizzata dal supremo consesso decidente.

La causa prendeva, appunto, le mosse dalla domanda proposta da un condomino nei confronti del suo confinante, affinché fosse condannato al ripristino dello status quo ante (oltre al risarcimento dei danni), sul presupposto che quest'ultimo, in violazione del regolamento condominiale, aveva adibito l'immobile, destinato esclusivamente ad uso abitativo, a pizzeria, mediante la creazione di una scala di collegamento interna con il sottostante terraneo, adibito a sua volta anch'esso pizzeria, creando in tal modo intollerabili immissioni di rumori.

La domanda veniva rigettata in primo grado ma, in riforma della sentenza del Tribunale, trovava accoglienza in sede di gravame, per cui la Corte d'Appello condannava il convenuto al ripristino della destinazione abitativa per l'immobile di sua proprietà ubicato al primo piano.

Per quel che rileva in questa sede, il giudice distrettuale - attesa la pacifica vincolatività del regolamento condominiale, in quanto trascritto anche nei registri immobiliari e richiamato anche nel titolo di provenienza del convenuto - aveva ritenuto che non poteva condividersi l'interpretazione della disposizione del regolamento offerta da parte del primo giudice, il quale aveva opinato che le limitazioni ivi contemplate valessero solo per i locali cantinati e terranei, non sussistendo quindi analoghi vincoli per l'utilizzo degli immobili posti ai piani superiori. Invece, la previsione di una specifica possibilità di utilizzo solo per i suddetti locali, imponeva di ritenere che ab implicito per gli altri locali, quale appunto l'appartamento del condomino confinante, fosse vietata una diversa destinazione.

Invero, il regolamento era costruito sul principio dell'espressa elencazione delle destinazioni consentite, sicché, in mancanza di un'analogia previsione anche per gli altri locali diversi dai cantinati e dai terranei, doveva concludersi per il divieto di adibire l'appartamento de quo allo svolgimento di attività commerciale.

Avverso tale decisione, ricorreva per cassazione il condomino-ristoratore.

In particolare, il ricorrente denunciava la violazione/falsa applicazione degli artt. 1362, 1363, 1366, 1367, 1369 e 1370 c.c. nonché dell'art. 832 c.c. in merito alla corretta interpretazione fornita dalla

Corte territoriale della disposizione del regolamento di condominio di cui sopra.

Infatti, l'interpretazione dei regolamenti condominiali di origine contrattuale - come quello in esame - richiedeva, al fine dell'individuazione di limiti all'utilizzo dei beni di proprietà esclusiva, che fossero adoperate espressioni non equivocate, occorrendo che una limitazione al diritto di proprietà derivasse da una precisa volontà del predisponente il regolamento. Nel caso in esame, la clausola oggetto di interpretazione disponeva che: "i locali cantinati e i terranei potranno essere destinati ... all'esercizio di qualsiasi attività commerciale, industriale, artistica e professionale, nonché ad uffici, senza alcuna limitazione". Rilevava il ricorrente che mancava una previsione specificamente rivolta a disciplinare l'uso delle unità immobiliari collocate dal primo piano in su, e che l'interpretazione offerta dalla Corte di merito violasse: a) l'art. 1363 c.c., laddove aveva ommesso di valutare il complesso delle previsioni contrattuali, b) l'art. 1367 c.c., in quanto, in violazione del principio della conservazione del contratto, gli immobili dal primo piano a salire non avrebbero avuto alcuna destinazione, e c) l'art. 1369 c.c., poiché doveva privilegiarsi l'interpretazione più coerente con la natura del contratto, essendo viceversa priva di coerenza la soluzione per cui sarebbe impedito l'utilizzo di gran parte delle unità immobiliari presenti nell'edificio.

Assumeva, poi, lo stesso ricorrente che il canone ermeneutico richiamato in motivazione, *ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit*, sarebbe stato erroneamente applicato, perché il discorso della volontà implicita poteva avere ad oggetto solo le unità immobiliari espressamente richiamate nella disposizione de qua, non potendo estendersi ai locali posti ai piani superiori, di cui non vi era menzione alcuna. Infine, si richiamava il principio costantemente affermato in giurisprudenza, per il quale le limitazioni alle facoltà di uso della proprietà individuale previste nel regolamento condominiale dovevano connotarsi per chiarezza ed inequivocità, sicché la soluzione raggiunta nella sentenza gravata contraveniva evidentemente allo stesso, in quanto mancava una disposizione regolamentare che si occupasse delle unità immobiliari poste ai piani superiori, essendo peraltro presenti altre disposizioni che avevano invece espressamente disposto anche in ordine alle restanti unità immobiliari dello stabile.

Gli ermellini hanno accolto il ricorso del condomino-ristoratore.

Al riguardo, si è premesso che costituisce orientamento consolidato in giurisprudenza quello secondo cui non è censurabile in Cassazione l'interpretazione del regolamento di condominio compiuta dai giudici di merito, salvo che per violazione dei canoni ermeneutici o per vizi di motivazione (v., da ultimo, Cass. 8 gennaio 2016, n. 138).

E proprio riguardo all'interpretazione del regolamento di origine contrattuale, si è ribadito che, ai fini della ricerca della comune intenzione dei contraenti, il principale strumento è rappresentato dal senso letterale delle parole e delle espressioni utilizzate nel contratto, il cui rilievo deve essere verificato alla luce dell'intero contesto contrattuale, sicché le singole clausole vanno considerate in correlazione tra loro, dovendo procedersi al loro coordinamento a norma dell'art. 1363 c.c. e dovendosi intendere per "senso letterale delle parole" tutta la formulazione letterale della dichiarazione negoziale, in ogni sua parte ed in ogni parola che la compone, e non già in una parte soltanto, quale una singola clausola di un contratto composto di più clausole, dovendo il giudice collegare e raffrontare tra loro frasi e parole al fine di chiarirne il significato (v., ex plurimis, Cass. 19 ottobre 2012, n. 18052, in Riv. giur. edil., 2012, I, 1389).

Quindi, una volta ribadita la necessità di fare applicazione delle regole legali di interpretazione in materia di contratti anche al caso in esame, si è, altresì, ricordato che costituisce principio di diritto del tutto consolidato quello secondo il quale, riguardo all'interpretazione del contenuto di una convenzione negoziale adottata dal giudice di merito, l'invocato sindacato di legittimità non può investire il risultato interpretativo in sé, che appartiene all'ambito dei giudizi di fatto riservati appunto a quel giudice, ma deve appuntarsi esclusivamente sul (mancato) rispetto dei canoni normativi di interpretazione dettati dal legislatore agli artt. 1362 ss. c.c., e sulla (in)coerenza e (il) logicità della motivazione addotta (v., tra le tante, Cass. 10 febbraio 2015, n. 2465, in Foro it., Rep. 2015, voce Contratto in genere, n. 310).

D'altronde, l'indagine ermeneutica è, in fatto, riservata esclusivamente al giudice di merito, e può essere censurata in sede di legittimità solo per inadeguatezza della motivazione o per violazione delle relative regole di interpretazione, con la conseguenza che non può trovare ingresso la critica della ricostruzione della volontà negoziale operata dal giudice di merito che si traduca nella prospettazione di una diversa valutazione ricostruttiva degli stessi elementi di fatto esaminati dal giudice a quo.

Orbene, pur a fronte di tali doverose premesse, i magistrati del Palazzaccio hanno reputato che l'interpretazione, che della clausola regolamentare di cui sopra era stata offerta dalla Corte territoriale, non possa essere condivisa, ponendosi la stessa in contrasto con i principi che debbono presiedere l'interpretazione, tenuto conto in particolare dei consolidati principi espressi in tema di limitazioni convenzionali al diritto di proprietà, scaturenti da un regolamento condominiale di natura contrattuale, come appunto quello di specie.

Anche di recente, si è ribadito (v. Cass. 11 settembre 2014, n. 19229, in Vita notar., 2014, 1349) che il regolamento condominiale di origine contrattuale può imporre divieti e limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in esclusiva proprietà, sia mediante elencazione di attività vietate, sia con riferimento ai pregiudizi che si intende evitare.

In quest'ultimo caso, peraltro, per evitare ogni equivoco in una materia atta a incidere sulla proprietà dei singoli condomini, i divieti ed i limiti devono risultare da espressioni chiare, avuto riguardo, più che alla clausola in sé, alle attività ed ai correlati pregiudizi che la previsione regolamentare intende impedire, così consentendo di apprezzare se la compromissione delle facoltà inerenti allo statuto proprietario corrisponda ad un interesse meritevole di tutela. Sul punto, si è affermato che la compressione di facoltà normalmente inerenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini deve risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibile di dar luogo a incertezze (v., ex multis, Cass. 7 gennaio 2004, n. 23, in Arch. loc. e cond., 2004, 698, con nota di M. DE TILLA; Cass. 3 luglio 2003, n. 10523, in Contratti, 2004, 31, commentata da A. NATALI e C. NATALI; Cass. 1 ottobre 1997, n. 9564, in Corr. giur., 1997, 1304, con nota di V. CARBONE).

Ciò implica che, nella ricerca della comune intenzione o - come nella fattispecie in esame - nell'individuazione della regola dettata dal regolamento contrattuale, non possa prescindersi dall'univocità delle espressioni letterali utilizzate, dovendosi in linea di principio rifuggire da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto attiene all'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, ma ancor più per quanto concerne "la corretta individuazione dei beni effettivamente assoggettati alla limitazione circa le facoltà di destinazione" di norma spettanti al proprietario.

In quest'ordine di principi, il Supremo Collegio ha osservato che, dal tenore della motivazione dell'impugnata sentenza, la previsione del divieto di utilizzo delle unità immobiliari poste a partire dal primo piano del fabbricato, ad un uso diverso da quello abitativo, è stata tratta da una previsione che, in realtà, si occupava specificamente solo dei limiti alla facoltà di utilizzo dei locali terranei e dei cantinati, ricavandosi quindi da una previsione, che pur lasciava ampie facoltà di utilizzo dei suddetti locali, ed "in assenza di una chiara ed univoca volontà esplicitata", l'esistenza di un limite estremamente rigoroso quanto alle possibilità di utilizzo degli immobili aventi diversa natura, tra cui anche l'appartamento del ricorrente.

D'altronde, lo stesso regolamento, laddove ha inteso disporre dei limiti alle facoltà di utilizzo di tutti

i locali, ivi inclusi anche gli appartamenti posti a partire dal primo piano, lo ha chiaramente esplicitato, come appunto in altre previsioni dello stesso regolamento, quanto alla possibilità per la società costruttrice di apporre cartelli o bandiere luminose anche in corrispondenza della facciata dell'edificio, oppure quanto alla possibilità di ospitare solo animali quali cani, gatti ed uccelli.

La necessità, in ragione dell'esigenza di limitare al massimo la compressione delle proprietà individuali, in considerazione della storica configurazione del diritto di proprietà, imponeva quindi un'interpretazione del regolamento fondata sulla chiarezza ed univocità del tenore e delle espressioni letterali, dovendosi rifuggire, pertanto, da un'esegesi invece ancorata alla ricostruzione di una "volontà implicita" - come invece era accaduto nella fattispecie - trascurandosi altresì l'adeguamento al canone interpretativo di cui all'art. 1363 c.c. che, tenuto conto dell'esistenza di altre previsioni in materia di limitazioni della proprietà individuale, avrebbe dovuto imporre di valutare le limitazioni alla proprietà individuale dal coacervo delle previsioni regolamentari, secondo un principio di tendenziale e rigida tassatività.

Ad avviso del Supremo Collegio, tradisce l'elaborazione giurisprudenziale circa la portata ed i limiti suscettibili di essere dettati dal regolamento condominiale, la premessa alla quale dichiara volersi rifare nell'interpretazione della disposizione regolamentare il giudice di appello, laddove afferma che il regolamento condominiale sarebbe costruito sul principio - non già dell'espressa individuazione delle limitazioni imposte, come suggerito dai precedenti sopra citati, bensì - dell'espressa elencazione delle destinazioni consentite.

Alla luce dei suesposti principi, proprio il brocardo *ubi voluit dixit, ubi noluit tacuit* - richiamato nella motivazione del giudice adito - avrebbe dovuto condurre ad una conclusione affatto diversa da quella raggiunta, dovendosi appunto reputare che solo le limitazioni espressamente previste possono reputarsi operative, essendo il silenzio sintomatico, più che di una volontà di porre dei limiti, piuttosto della "necessità di preservare integre le facoltà tipiche del diritto di proprietà".

Come dire, la pizzeria è lecita se è realizzata al primo piano, solo perché il regolamento nulla dica sul punto, e segnatamente non contempli il divieto di tale destinazione, e ciò anche se il fabbricato, nel suo complesso, è da sempre adibito ad uso abitativo, dovendo ... ringraziare l'attore - poi soccombente - che gli utenti, per accedervi, utilizzino solo la scala di collegamento interna ad un vano ubicato al piano terra (parimenti destinato a pizzeria), posto che, trattandosi di beni comuni, avrebbero potuto servirsi pure delle scale e dei pianerottoli condominiali. ♦

DTPA DOPPIA TUTELA PROFESSIONALE ANACI

Dimezza i pensieri, raddoppia le certezze

ESTENSIONE POLIZZA TUTELA LEGALE PROFESSIONALE ANACI

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

SERVIZIO PRIVACY PROFESSIONALE

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

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

VERY
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDOMINIO

FAM 3

 **europ
assistance**
you live we care

**ERNESTO
SOLARI**
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIO LEGALE

 **PER INFO
800 035452**

 **ANACI ITALIA SERVIZI**

Perplessità sulla notifica via Pec

Le ricevute di “**accettazione**” e di “**avvenuta consegna**” sono essenziali per provare la rituale **notificazione della cartella via Pec**. Ed infatti, qualora il contribuente eccepisca in giudizio **la illegittimità della procedura prevista**, l'Ufficio dovrà versare in atti copie conformi agli originali delle ricevute, **pena l'accoglimento del ricorso del contribuente**.

Il decreto fiscale D.L. 22 ottobre 2016, n. 193, convertito con modifiche con L. 1° dicembre 2016, n. 225 ha aggiunto all'art. 60, D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 il nuovo comma 7 il quale prevede che, in deroga all'art. 149-bis del Codice di procedura civile, la notifica degli avvisi di accertamento e degli altri atti che per legge devono essere notificati alle imprese individuali o costituite in forma societaria e ai professionisti iscritti in albi o elenchi istituiti con legge dello Stato, potrà essere effettuata direttamente dal competente ufficio a mezzo posta elettronica certificata, all'indirizzo del destinatario risultante dall'indice nazionale degli indirizzi di posta elettronica certificata (INI-PEC), con le modalità previste dal regolamento di cui al D.P.R. 11 febbraio 2005, n. 68.

Ciò significa, che a decorrere dal 1° luglio 2017 anche gli uffici dell'agenzia delle Entrate potranno notificare gli avvisi di accertamento e gli altri atti impositivi direttamente all'indirizzo di Pec dei contribuenti laddove la notifica si intenderà perfezionata:

- per l'Ufficio-mittente, nel momento in cui il gestore della casella di posta elettronica certificata gli trasmette automaticamente la ricevuta di accettazione con la relativa attestazione temporale che certifica l'avvenuta spedizione del messaggio;
 - per il destinatario, alla data di avvenuta consegna contenuta nella ricevuta che il gestore della casella di pec del destinatario trasmette all'ufficio o, nel caso di casella di posta elettronica saturata o di indirizzo di posta elettronica del destinatario non valido o attivo, nel quindicesimo giorno successivo a quello della pubblicazione dell'avviso nel sito internet di InfoCamere così come già accade per le cartelle esattoriali.
- Ebbene, tale modalità che rappresenta una facoltà e non un obbligo, non è certamente una novità

per il processo tributario giacché è già in uso da parte di Equitalia per le notifiche delle cartelle esattoriali e di altri atti di riscossione.

Ed è proprio a questo proposito, che non si può fare a meno di evidenziare che le recenti decisioni delle commissioni tributarie di merito muovono nella direzione di una invalidità della notifica delle cartelle esattoriali per un serie di motivi di cui di qui a breve.

Orbene, la nullità della cartella di pagamento notificata con posta elettronica certificata deriva dal fatto che il messaggio email non contiene l'originale dell'atto di Equitalia ma solo una copia priva di attestazione di conformità. Ciò significa, che la posta elettronica certificata, non offre le garanzie tipiche della raccomandata tradizionale, in quanto non contiene l'originale della cartella, ma solo una copia informatica, priva peraltro di alcuna attestazione di conformità. Detta copia, quindi, non può assumere alcun valore giuridico perché non garantisce il fatto che il documento inoltrato sia identico, in tutto e per tutto, all'originale che, in questo caso, resta nelle mani di Equitalia. Invece, con la notifica a mezzo di raccomandata a.r., l'originale finisce sempre nelle mani del contribuente. (Ctp Latina n. 992/01/16).

Ecco che, le ricevute di <<accettazione>> e di <<avvenuta consegna>> sono essenziali per provare la rituale notificazione della cartella via Pec. Ed infatti, qualora il contribuente eccepisca in giudizio la illegittimità della procedura prevista, l'Ufficio dovrà versare in atti copie conformi agli originali delle ricevute di <<accettazione>> e di <<avvenuta consegna>> del messaggio contenente l'atto notificando, pena l'accoglimento del ricorso del contribuente. (Ctp Roma n. 1715 del 26 gennaio 2017).

Secondo l'art. 26, co. 2, D.P.R. 602/1973, come modificato dall'art. 14, D.Lgs. 25.9.2015, n. 159, dall' 1.6.2016, in virtù di quanto previsto originariamente dall'art. 38, co. 4, lett. b), D.L. 31.5.2010, n. 78, la notifica degli atti di riscossione destinati alle imprese individuali o costituite in forma societaria e ai professionisti iscritti in albi ed elenchi, deve avvenire esclusivamente via Pec.

Nonostante la previsione di legge, non è affatto pacifica la possibilità di notificare la cartella di pagamento tramite Pec, in quanto vi sono delle questioni di legittimità costituzionale che sono emerse da diverse pronunce dalla combinata lettura degli artt. 20, co. 1 e 2 e 53, co. 2, D.Lgs.

546/1992, come pure dalla circ. 12.5.2016, n. 2/D (Ctr Lombardia (Milano), sent. 1711/34/2016, Ctr Lazio (Roma), sent. 54/10/2010, Ctr Emilia Romagna (Bologna), sent. 2065/1/2015 e Ctr Campania (Benevento, sent. 395/1/13). Altresì, la notifica tramite Pec non consente al destinatario di scegliere modalità, tempi e dinamica di ricezione – vista la scomparsa dell'irreperibilità relativa e assoluta – né di opporre un legittimo rifiuto. Si pensi al caso della mancata possibilità di visione della email a causa dello smarrimento della password di accesso all'account di Pec o al caso di degenza ospedaliera del destinatario. Importanti sentenze (Corte Cost., sent. 14.1.2010, n. 3; Corte Cost., 26.11.2002, n. 477; Cass., SS.UU., ord. 21.10.2004, n. 458) sono state poste a sostegno di una eccezione della illegittimità in sede giudiziale della operatività della notifica via Pec.

Oltretutto va detto che, dirigenti, funzionari e dipendenti di Equitalia non sono pubblici ufficiali e, pertanto, non spetterebbe ad essi apporre l'autentica sulle copie delle cartelle di Equitalia. Ciò significa che una semplice copia non può mai assumere un valore giuridico, poiché abbisogna

dell'attestazione di un pubblico ufficiale autorizzato per essere ritenuti conformi all'originale, potere che non spetta ai funzionari di Equitalia (Cass. 27.4.2015, n. 8446; contra Ctr Calabria (Catanzaro), sent. 1674/2014) come pure non spetta ai postini (Cass. 6395/2014; Cass. 8333/2015; Ctr Lazio (Roma) sent. 3711/2014).

Il sistema Pec non può garantire infatti che il documento allegato sia effettivamente l'originale. Non solo, è nulla la cartella notificata via pec con l'allegato in estensione <<.pdf>> e non <<.p7m>> che rappresenta l'equivalente del primo ma firmato digitalmente (Ctp Milano sentenza 1023/1/17 del 3 febbraio 2017) giacché ai sensi di quanto previsto dall'articolo 26 Dpr 602/73, articoli 20 e 71 Dlgs 82/05, Dpcm 22 febbraio 2013, il <<.pdf>> non soddisfa da solo i requisiti di integrità dell'allegato. Ed ancora, è nulla la cartella di pagamento via Pec, in quanto il documento allegato in <<.pdf>> non può essere considerato un valido documento informatico, bensì una semplice copia informatica e come tale priva di qualsivoglia valore probatorio. (Ctp Savona sentenze n. 100/2017 e n. 101/201 del 10 febbraio 2017). ♦





Rottamazione liti fiscali pendenti

L'art. 11 del Decreto Legge del 24 aprile 2017 n. 50 contenente la manovra correttiva pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 95 del 24 aprile 2017 prevede la possibilità di chiudere agevolmente le liti fiscali pendenti dinanzi a commissioni tributarie e Cassazione la cui unica controparte è l'Agenzia delle Entrate.

Per poter aderire al nuovo istituto è necessaria la costituzione in giudizio del contribuente entro il 31 dicembre 2016, e ovviamente che il processo non si sia concluso con pronuncia definitiva.

Per definire la lite dovrà essere effettuato il pagamento di tutti gli importi di cui all'atto impugnato che hanno formato oggetto di contestazione in primo grado e degli interessi da ritardata iscrizione a ruolo, calcolati fino al 60° giorno successivo alla notifica dell'atto, escluse le sanzioni collegate al tributo e gli interessi di mora.

Il pagamento è possibile in tre rate: entro il 30 settembre 2017 (40%), entro fine novembre l'altro 40% e al 30 giugno 2018 il restante 20%. Attenzione però agli importi fino a 2 mila euro laddove la rottamazione andrà fatta soltanto in un'unica soluzione.

In caso di controversia relativa esclusivamente a:

- interessi di mora o sanzioni non collegate ai tributi, per la definizione è dovuto il 40% degli importi in contestazione;
- sanzioni collegate ai tributi cui si riferiscono, per la definizione non è dovuto alcun importo qualora il rapporto relativo ai tributi sia stato definito anche con modalità diverse dalla presente definizione.

Non sono definibili le liti che hanno ad oggetto:

- a) le risorse proprie tradizionali previste dall'articolo 2, paragrafo 1, lettera a), delle decisioni 2007/436/CE, Euratom del Consiglio, del 7 giugno 2007, e 2014/335/UE, Euratom del Consiglio, del 26 maggio 2014, e l'imposta sul valore aggiunto riscossa all'importazione;
- b) le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato ai sensi dell'articolo 16 del regolamento (UE) 2015/1589 del Consiglio, del 13 luglio 2015.

Altresì, qualora gli importi rientrino, in tutto o in parte, anche nell'ambito di applicazione della definizione agevolata di cui all'articolo 6 del decreto-legge 22 ottobre 2016, n. 193, convertito, con modificazioni, dalla legge 1° dicembre 2016,

n. 225 ovvero "rottamazione cartelle" (aderendo entro il 21 aprile 2017), ed il contribuente se ne sia avvalso, può il contribuente in ogni caso avvalersi anche di quest'ultima definizione, essendo entrambe le agevolazioni autonome. La definizione si perfeziona con il pagamento degli importi dovuti di cui sopra o della prima rata. Qualora non ci siano importi da versare, la definizione si perfeziona con la sola presentazione della domanda. Peraltro, con riferimento alle liti aventi ad oggetto le sole sanzioni la nuova rottamazione delle liti è più onerosa della rottamazione cartelle.

Orbene, dagli importi dovuti si scomputano quelli già versati per effetto delle disposizioni vigenti in materia di riscossione in pendenza di giudizio nonché quelli dovuti per la rottamazione delle cartelle. La definizione delle liti non dà comunque luogo alla restituzione delle somme già versate ancorché eccedenti rispetto a quanto dovuto per la definizione. Gli effetti della definizione perfezionata prevalgono su quelli delle eventuali pronunce giurisdizionali non passate in giudicato prima dell'entrata in vigore della norma sulla chiusura delle liti.

Entro il 30 settembre 2017 va presentata la domanda per la definizione delle liti pendenti laddove per ciascuna controversia autonoma è presentata una distinta domanda di definizione esente dall'imposta di bollo. Va evidenziato che per controversia autonoma si intende quella relativa a ciascun atto impugnato.

L'eventuale diniego della definizione va notificato entro il 31 luglio 2018 con le modalità previste per la notificazione degli atti processuali. Il diniego è impugnabile entro sessanta giorni dinanzi all'organo giurisdizionale presso il quale pende la lite. Nel caso in cui la definizione della lite è richiesta in pendenza del termine per impugnare, la pronuncia giurisdizionale può essere impugnata unitamente al diniego della definizione entro sessanta giorni dalla notifica di quest'ultimo.

Il processo si estingue in mancanza di istanza di trattazione presentata entro il 31 dicembre 2018 dalla parte che ne ha interesse.

L'impugnazione della pronuncia giurisdizionale e del diniego, qualora la controversia risulti non definibile, valgono anche come istanza di trattazione. Le spese del processo estinto restano a carico della parte che le ha anticipate.

Le controversie definibili non sono sospese, salvo che il contribuente faccia apposita richiesta al giudice, dichiarando di volersi avvalere delle disposizioni del presente articolo. In tal caso il



processo è sospeso fino al 10 ottobre 2017.

Se entro tale data il contribuente avrà depositato copia della domanda di definizione e del versamento degli importi dovuti o della prima rata, il processo resta sospeso fino al 31 dicembre 2018. Per le controversie definibili sono sospesi per sei mesi i termini di impugnazione, anche incidentale, delle pronunce giurisdizionali e di riassunzione che scadono dalla data di entrata in vigore della nuova norma fino al 30 settembre 2017.

Da una lettura della disciplina qui esaminata, si possono avanzare delle riflessioni che mettono in luce alcuni punti critici del nuovo strumento legislativo. Ed allora, si osserva che il beneficio è rappresentato dall'azzeramento delle sanzioni e degli interessi di mora.

Allo stesso tempo, sono irrilevanti però le pronunce depositate medio termine ovvero non si tiene conto di quanto già deciso dai giudici nell'iter processuale laddove è penalizzato il contribuente che ha parzialmente ragione giacché non avrebbe motivo di pagare tutte le imposte se il giudice gliel'ha già annullate. Altresì il contribuente in attesa dell'udienza in Ctp difficilmente troverà conveniente l'abbattimento delle sole sanzioni. Oppure, basti pensare a come sia sconveniente per chi ha scelto la via del contenzioso per le sole imposte prestando acquiescenza alle sanzioni.

Ecco che, la conseguenza purtroppo sarebbe rebus sic stantibus un beneficio soltanto per gli evasori ovvero per coloro che sanno di non avere possibilità di successo col contenzioso, e uno svan-

taggio, invece, per i contribuenti che si ritrovano a fronteggiare un accertamento errato dovendo proseguire nel processo. Non si può infatti pensare di trattare chiunque ha una lite indipendentemente dalla storia processuale.

Le disparità proseguono, poi, per i contribuenti che hanno intrapreso il procedimento di adesione con l'ufficio per usufruire dell'abbattimento della pretesa e la riduzione delle sanzioni, e per coloro che obbligatoriamente hanno intrapreso la via della mediazione. Infatti per poter accedere alla rottamazione delle liti è essenziale, come detto sopra, che avvenga la costituzione in giudizio in primo grado del contribuente entro il 31 dicembre 2016. Ebbene, in entrambi i casi se la notifica dell'atto impugnabile sia avvenuta nella seconda metà dello scorso anno, e se di importo inferiore ai 20.000 euro, difficilmente conteggiando tutti i termini processuali si riuscirà a rientrare nell'ipotesi di costituzione in giudizio entro la data prevista dal condono.

In sostanza, considerato che una delle finalità della chiusura agevolata delle liti fiscali è lo snellimento dell'enorme contenzioso esistente (si pensi che a fine 2016 risultano oltre 450 mila liti pendenti col fisco nelle sezioni provinciali e regionali delle corti tributarie), andrebbero riviste le date per aderire alla definizione, ed altresì si dovrebbe intervenire in maniera diversa su chi non è stato sottoposto ad alcun vaglio processuale e chi, invece, ha avuto un esito provvisorio favorevole. ♦



Le nuove disposizioni in materia di lavoro occasionale e libretto di famiglia



È stata pubblicata nella Gazzetta Ufficiale la Legge 22 maggio 2017 n. 81 recante "Misure per la tutela del lavoro autonomo non imprenditoriale e misure volte a favorire l'articolazione flessibile nei tempi e nei luoghi del lavoro subordinato".

A tal riguardo si evidenzia quanto conterrà in materia di "reintroduzione" delle prestazioni di lavoro occasionale autonomo.

Il limite economico

Per "nuova attività" s'intenderanno le attività lavorative che danno luogo (in un anno civile) a compensi (esenti da imposizione fiscale, non incidenti sull'eventuale stato di disoccupazione e computabili ai fini della determinazione del reddito necessario per il rilascio o rinnovo del permesso di soggiorno) complessivamente non superiori a:

- 5.000 euro per ciascun prestatore, con riferimento alla totalità degli utilizzatori;
- 5.000 euro per ciascun utilizzatore, con riferimento alla totalità dei prestatori;

- 2.500 euro per le prestazioni complessivamente rese da ogni prestatore in favore del medesimo utilizzatore.

Alle prestazioni occasionali vi potranno fare ricorso:

- le persone fisiche, NON nell'esercizio dell'attività professionale o d'impresa, mediante il Libretto Famiglia;
- gli altri utilizzatori, mediante "Contratto di prestazione occasionale", purché non abbiano alle proprie dipendenze più di cinque lavoratori subordinati a tempo indeterminato.

In caso di superamento del limite di 2.500 euro, o comunque di durata della prestazione superiore a 280 ore nell'arco dello stesso anno civile (pari a circa 9 euro ora), il rapporto di lavoro si trasforma in un contratto di lavoro di natura SUBORDINATA a tempo pieno e indeterminato. Inoltre sarà prevista una sanzione amministrativa da 500 a 2.500 euro, per ogni prestazione lavorativa giornaliera in cui risulta accertata la violazione.

Per quanto attiene il limite di reddito degli utilizzatori, alcuni compensi dei prestatori sono computati al 75% del loro importo:

- dei titolari di pensione di vecchiaia o di invalidità;
- dei giovani con meno di 25 anni di età (se regolarmente iscritti a un ciclo di studi scolastico o universitario) a tal riguardo;
- delle persone disoccupate (ex art. 19, D.Lgs. n. 150/2015);
- dei percettori di prestazioni integrative del salario, di reddito di inclusione (REI) ovvero di altre prestazioni di sostegno del reddito.

Se i contratti sono rivolti a pensionati, studenti fino a 25 anni, disoccupati e percettori di prestazioni di sostegno al reddito, tale importo aumenta fino a 6.666 euro.

Il prestatore AVRA' diritto alla copertura previdenziale, assicurativa e infortunistica, ed ha l'obbligo di iscrizione alla Gestione separata INPS.

È previsto l'obbligo di registrazione (con relativi adempimenti), per gli utilizzatori e i prestatori che vogliono utilizzare le prestazioni occasionali, in un'apposita piattaforma informatica, gestita dall'INPS.

Alle prestazioni di lavoro occasionali possono ricorrere le persone fisiche o altri utilizzatori.

Il Libretto di Famiglia

Per quanto concerne le persone fisiche, non nell'esercizio dell'attività professionale o d'impresa, possono ricorrere a prestazioni occasionali utilizzando il Libretto Famiglia, cioè un apposito libretto nominativo prefinanziato, acquistabile presso l'INPS o gli uffici postali, e utilizzabile per il pagamento delle prestazioni occasionali rese nell'ambito di:

- piccoli lavori domestici - inclusi lavori di giardinaggio, di pulizia o di manutenzione;
- assistenza domiciliare ai bambini e alle persone anziane, ammalate o con disabilità;
- insegnamento privato supplementare.

Ogni Libretto Famiglia contiene titoli di pagamento con valore nominale di 10 euro per prestazioni non superiori ad un'ora; di tale somma 1,65 euro e 0,25 euro sono a carico dell'utilizzatore, rispettivamente per la contribuzione alla Gestione separata e per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro; 0,10 euro sono invece destinati al finanziamento degli oneri gestionali; gli utilizzatori, devono comunicare con specifiche modalità entro il terzo giorno del mese successivo alla prestazione tutti i dati relativi al prestatore e alla prestazione.

Le Prestazioni Autonome Occasionali (acronimo: prest0)

Per quanto concerne gli altri utilizzatori, possono ricorrere a prestazioni occasionali mediante uno specifico contratto di prestazione autonoma occasionale. La misura minima del compenso è pari all'importo della retribuzione oraria delle prestazioni di natura subordinata individuata dal contratto collettivo stipulato dalle associazioni sindacali comparativamente più rappresentative sul piano nazionale

Qual è il compenso minimo per contratti di prestazione occasionale nel 2017?

Il compenso non può essere inferiore a 36 euro per prestazioni di durata non superiore a 4 ore continuative nell'arco della giornata.

Il compenso orario minimo è pari a 9 euro netti e 12,37 euro lordi (Infatti, l'impresa verserà alla Gestione separata Inps i contributi previdenziali pari al 33% e la quota per la copertura assicurativa Inail pari al 3,5%).

Possono attivare i contratti di prestazione occasionale solo le microimprese con non più di cinque dipendenti a tempo indeterminato, professionisti ed Enti non profit.

Esclusioni

Il contratto non può essere stipulato da soggetti con i quali l'utilizzatore abbia in corso o abbia cessato da meno di 6 mesi un rapporto di lavoro subordinato o di collaborazione coordinata e continuativa.

Non si può ricorrere a questi contratti nell'ambito dell'esecuzione di appalti di opere o servizi.

Il prestatore di lavoro occasionale ha diritto al riposo giornaliero, alle pause e ai riposi settimanali, nonché alla tutela della salute e della sicurezza

La piattaforma informatica Inps

Si sottolinea che per il "libretto di famiglia" la gestione della prestazione è "a consuntivo" (attraverso la piattaforma informatica Inps) entro tre giorni dal mese successivo allo svolgimento della prestazione; per le imprese l'utilizzatore è tenuto a trasmettere "almeno un'ora prima dell'inizio della prestazione, attraverso la piattaforma informatica Inps ovvero avvalendosi di contact center ..." una dichiarazione riguardante:

- dati anagrafici e identificativi del prestatore;
- luogo della prestazione;
- oggetto della prestazione;
- data e ora di inizio e termine della prestazione.

Il Governo comunica che la circolare INPS su Prest0 e libretto famiglia verrà pubblicata entro il 30 giugno, la piattaforma di gestione verrà attivata il 10 luglio. ♦



di Gian Vincenzo Tortorici
Direttore CSN ANACI

CSN

La prescrizione e la decadenza dei diritti del condominio

La prescrizione si verifica **per un consapevole abbandono del diritto** da parte del suo titolare, mentre **la decadenza** si perfeziona solo con il decorso del tempo, oggettivamente considerato, **essendo totalmente inefficaci gli atti tendenti** a richiederne l'esecuzione a colui che deve adempierlo.

L'esercizio di un diritto e l'azione finalizzata a farlo valere, sono soggetti a estinguersi per l'inerzia del suo titolare nel non compiere, nei termini prescritti dalla legge, atti idonei a conseguire l'adempimento, anche coattivamente, se necessario.

Il condominio, che ha la capacità soggettiva di assumere obbligazioni, deve, conseguentemente, tenere in considerazione il decorrere del tempo per evitare di sentirsi opporre la prescrizione o la decadenza del suo diritto.

L'amministratore deve curarne la tempistica, soprattutto al momento dell'eventuale passaggio di consegne, informando subito il subentrante dell'esistenza di eventuali scadenze dei termini, che debbano essere interrotti, fornendogli, altresì l'idonea documentazione.

La prescrizione

Il legislatore, al fine di non tenere obbligati all'in-

finito i debitori per una prestazione pecuniaria o di fare, ovvero non fare, ha previsto un'estinzione dei diritti ex lege con una duplice modalità: prescrizione e decadenza.

La loro prescrizione si verifica allorché il creditore non lo eserciti per il tempo determinato dalla legge, con eccezione per quelli espressamente indicati dalla legge stessa, ai sensi dell'art. 2934 cod. civ., per esempio, la nullità dei contratti, rilevanti per l'amministratore soprattutto per quanto attiene alle delibere nulle.

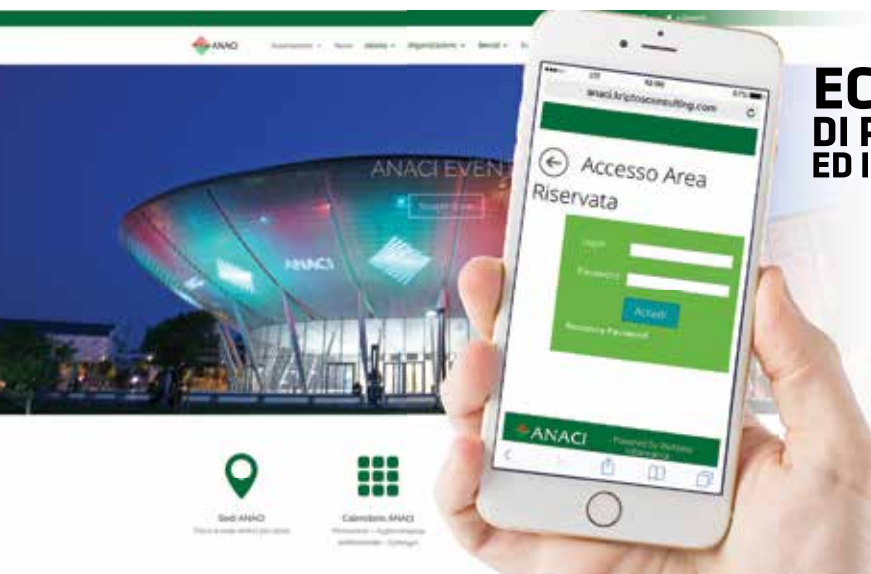
L'istituto ha carattere generale e attribuisce rilevanza a un interesse individuale di natura civile, configurandosi come un disinteresse alla tutela del proprio diritto vantato da un soggetto giuridico.

Oggetto della prescrizione è, quindi, un diritto soggettivo avente carattere patrimoniale, anche relativo a una Pubblica Amministrazione che abbia stipulato un contratto jure privatorum.

La prescrizione inizia a decorrere dal giorno in cui il diritto può essere fatto valere, per esempio, dall'effettiva conoscenza dei gravi difetti di un immobile, ex art. 1669 cod. civ.

Inoltre, la prescrizione non è rilevabile d'ufficio e, dunque, deve essere eccepita dal convenuto, per esempio, dal condominio a fronte di una domanda giudiziale di pagamento da parte di un fornitore. Si tratta di una libera scelta dello stesso convenuto a contrastare la richiesta di soddisfacimento del suo interesse avanzata dalla controparte, esercitando un proprio potere dispositivo.

Peraltro, compete al convenuto chiamato in giudizio per sentirsi condannare, per esempio, al pagamento di un debito, dimostrare, non solo, l'av-



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.

venuta estinzione del credito preteso dall'attore, ma anche che il tempo inerente alla prescrizione del credito sia interamente trascorso senza che gli siano stati notificati atti efficaci a interromperla. Conseguentemente alla prescrizione, così detta, estintiva, sussiste la prescrizione, così detta, acquisitiva, inerente all'usucapione di un diritto reale immobiliare, ex art. 1158 cod. civ., per esempio la proprietà dell'ultima rampa di scale, da parte dell'unico proprietario dell'appartamento sito all'ultimo piano dello stabile.

La prescrizione estintiva ordinaria è di dieci anni, ex art. 2946 cod. civ., mentre quella acquisitiva per usucapione è di venti anni, ex art. 1158 cod. civ.. Sussistono, però, alcuni diritti che si prescrivono in tempi più brevi, quale il pagamento delle spese condominiali e altri che si presumono prescritti nei termini di legge, salva la prova contraria.

La prescrizione si verifica quando si è compiuto l'ultimo giorno del termine disposto per esercitare il diritto e i termini si computano secondo il calendario comune, senza considerare il giorno iniziale; qualora il termine scada in un giorno festivo, si proroga al giorno seguente non festivo per il combinato disposto degli artt. 2963 e 2964 cod. civ.. Il decorso del tempo, affinché maturi la prescrizione, può essere sospeso ex art. 2941 cod. civ., nei casi particolari e specifici previsti dall'articolo de quo e dal successivo art. 2942 cod. civ., non rilevanti per il condominio, e, in questa ipotesi, il decorso del termine si interrompe al verificarsi dell'evento e riprende a decorrere per il residuo periodo al suo cessare.

Il precitato decorso del tempo può, invece, essere interrotto ex art. 2943 cod. civ., per una volontà, espressa e inequivocabile, del creditore tramite un atto che può essere sia stragiudiziale, per esempio, con una raccomandata con ricevuta di ritorno oppure con una diffida ad adempiere, sia giudiziale, con un atto di citazione o il deposito di un ricorso, per esempio, per un accertamento tecnico preventivo inerente ai vizi dell'opera appaltata.

È necessario che l'amministratore di condominio si scadenzi per tempo i termini di prescrizione al fine di interromperli, per esempio inviando una pec alla compagnia di assicurazione che tardi a liquidare un sinistro verificatosi nel condominio.

La decadenza

Questo istituto, introdotto ex novo dal codice civile del 1942, si distingue dalla prescrizione, soprattutto ex art. 2964 cod. civ., sia per il riferimento al trascorrere del tempo, solitamente molto breve, sia per l'inapplicabilità delle regole della prescrizione concernenti, in particolare, la sospensione e l'interruzione dei termini.

La decadenza si verifica, in modo perentorio, allorché l'avente diritto non lo eserciti entro il determinato termine prescritto ex lege e stabilito contrattualmente, tra le parti contraenti, ai sensi dell'art. 2965 cod. civ..

Il mancato esercizio del diritto può essere anche incolpevole, ma la mancanza di colpa non impedisce il maturare del termine di decadenza, eccettuata l'ipotesi, nella decadenza convenzionale, del riconoscimento del diritto proveniente dal soggetto contro il quale si deve farlo valere, ex art. 2966 cod. civ..

Ne discende che la prescrizione si verifica per un consapevole abbandono del diritto da parte del suo titolare, mentre la decadenza si perfeziona solo con il decorso del tempo, oggettivamente considerato, essendo totalmente inefficaci gli atti tendenti a richiederne l'esecuzione a colui che deve adempierlo.

Pur nel silenzio esplicito della legge, ritengo che se il termine della decadenza scada in un giorno festivo, sia prorogato di diritto al giorno seguente non festivo ex art. 2963, comma III, cod. civ.. Anche la decadenza non può essere rilevata d'ufficio dal giudice, salvo quanto disposto dall'art. 2969 cod. civ. che ancora non rileva per i condomini.

Le fattispecie relative al condominio

Le principali fattispecie che riguardano i condomini sono rappresentate da:

1. Contratto d'appalto:

- a. Vizi della cosa ex art. 2667 cod. civ.: due anni decorrenti dalla consegna dell'opera.
- b. Gravi difetti ex art. 2669 cod. civ.: dieci anni decorrenti dall'ultimazione dei lavori e un anno decorrente dall'effettuata denuncia dei precitati difetti; deve essere stato comunque pur sempre rispettato il termine di decadenza per la denuncia dei difetti.

2. Contratto di assicurazione:

- a. Diritti derivanti dal contratto: due anni decorrenti dal giorno del verificarsi del fatto.
 - b. Diritti derivanti da Responsabilità Civile: due anni decorrenti dal giorno della richiesta del terzo.
- Entrambi i casi sono disciplinati dall'art. 2952 cod. civ..

3. Fatti illeciti previsti dall'art. 2043 cod. civ. e dall'art. 2051 cod. civ. (Cose in custodia): cinque anni decorrenti dal giorno del verificarsi dell'evento che ha provocato il danno ex art. 2947 cod. civ. ♦



Balconi in condominio

Si ritiene nulla la delibera condominiale

che approvi interventi di manutenzione e/o ricostruzione sui balconi aggettanti.

Se si accede a tale soluzione, laddove una delibera di tale portata fosse comunque assunta dall'assemblea di condominio, **essa risulterebbe comunque inefficace** ed, ineseguibile da parte dell'amministratore.

Relativamente alla trattazione dell'argomento in epigrafe, sembra opportuno citare innanzitutto una nota pronuncia a Sezioni Unite della Suprema Corte di Cassazione risalente al 2005 (n. 4806); quest'ultima, sebbene emessa al fine precipuo di comporre il contrasto giurisprudenziale insorto con riferimento ai vizi della delibera in caso di omessa convocazione di un condomino, contiene un'importante elencazione dei criteri di classificazione delle delibere nulle/annullabili, nonché dei più importanti esempi di delibere che appartengano all'una o all'altra delle predette categoria di invalidità. A tal riguardo, si fa notare la seguente affermazione: "debbono qualificarsi nulle le delibere dell'assemblea condominiale che incidono sui diritti individuali, sulle cose o sulla proprietà esclusiva di ognuno dei condomini".

Per quanto qui di interesse, la predetta enunciazione assume la veste di principio generale al quale ricorrere allorché si discuta di lavori di manutenzione straordinaria aventi ad oggetto i balconi cosiddetti "aggettanti". Infatti, tali beni sono ritenuti – da giurisprudenza ormai celebre e consolidata – di esclusiva pertinenza dell'unità immobiliare alla quale accedono e, di conseguenza, nella piena disponibilità del proprietario di questa. In coerenza con tale definizione la stessa Cassazione ha espressamente qualificato i suddetti balconi quali "elementi accidentali e non portanti della struttura del fabbricato", non costituenti "parti comuni dell'edificio" e, pertanto, di appartenenza dei "proprietari delle unità immobiliari corrispondenti" da considerarsi, quindi, "gli unici responsabili dei danni cagionati dalla caduta dei frammenti di intonaco o muratura, che si siano da essi staccati" (cfr. Cass. n. 8159 del 7

settembre 1996). Ad ulteriore supporto di quanto or ora riportato, nonché a conferma del fatto che si è configurato un vero e proprio orientamento di legittimità, può servire il richiamo ad una più recente pronuncia nella quale si legge che "i balconi aggettanti, costituendo un prolungamento della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, non svolgendo alcuna funzione di sostegno né di necessaria copertura dell'edificio" (cfr. Cass. n. 6624 del 30 aprile 2012).

Alla luce di quanto precisato in merito alla natura privata dei balconi "aggettanti" va da sé che le spese per la loro manutenzione e ricostruzione gravino interamente sul proprietario dell'unità immobiliare della quale costituiscono il prolungamento; in proposito la Cassazione ha asserito, nello specifico, che non sussiste per tali tipi di balcone alcuna possibilità di interpretazione estensiva dell'art. 1125 c.c., che disciplina la ripartizione delle spese dei soffitti, delle volte e dei solai, norma che invece si applica in via estensiva ai cosiddetti "balconi incassati" (cfr. Cass. n. 11155 del 24 dicembre 1994), vista la loro funzione di sostegno e copertura del piano sovrastante.

Come già rilevato innanzi, sembra evidente che dalla stessa distinzione tra parti di proprietà esclusiva e parti di proprietà comune consegue anche l'individuazione del soggetto responsabile di eventuali danni originatisi dal distacco di porzioni di balcone o da infiltrazioni dallo stesso provenienti.

Secondo quanto finora asserito ed argomentato, in piena conformità alle pronunce della giurisprudenza di legittimità, non si può che ritenere radicalmente nulla la delibera condominiale che approvi interventi di manutenzione e/o ricostruzione sui balconi aggettanti. Se si accede a tale soluzione, laddove una delibera di tale portata fosse comunque assunta dall'assemblea di condominio, essa risulterebbe comunque inefficace (*quod nullum est nullum producit effectum*) e, pertanto, ineseguibile da parte dell'amministratore. La diligenza professionale dell'amministratore di condominio impone, infatti, la non esecuzione delle delibere nulle, come tali improduttive di effetti giuridicamente rilevanti. Più in chiaro, sul piano pratico, le ulteriori conseguenze della nullità giuridica di una delibera condominiale sono:



1) la totale inefficacia degli atti esecutivi posti in essere dall'amministratore in ossequio ad essa; egli, infatti, "agendo" su parti di proprietà esclusiva, risulterebbe se non altro sfornito dei poteri rappresentativi e delle attribuzioni legali di cui all'art. 1131 c.c.; 2) la impugnabilità della stessa senza limiti temporali da parte di chiunque vi abbia interesse; 3) l'impossibilità di una qualsiasi "sanatoria" o convalida della stessa, costituendo questi rimedio rispettivamente eccezionale e riservato solo agli atti annullabili.

Oltre agli aspetti che concernono l'invalidità della delibera assunta, sembra opportuno affrontare anche altri profili di estrema rilevanza per l'attività dell'amministratore; si pensi alle implicazioni che si possono verificare, in primis, rispetto al compenso straordinario dell'amministratore medesimo, ed in secundis, rispetto al recupero crediti ed alla gestione del conto corrente condominiale. Sul piano generale, occorre tener presente che la giurisprudenza si orienta nel senso di tener distinti i lavori su parti comuni da quelli sui beni comuni.

Nello specifico, con riferimento al primo profilo sopra posto in rilievo, si ricorda che la Suprema Corte, in una vicenda in cui i singoli condomini avevano sottoscritto un unico contratto di appalto, commissionando opere concernenti sia parti di loro esclusiva proprietà sia parti comuni, per un unico prezzo unico da dividere, poi, nei rapporti interni, ha negato il diritto dell'amministratore a percepire una provvigione per la mediazione prestata in relazione alla conclusione dell'operazione limitatamente alle parti di proprietà esclusiva dei condomini asserendo che per queste ultime egli risultava sprovvisto del potere di rappresentanza (cfr. Cass. n. 10419 del 23 ottobre 1997).

Con riferimento invece al potere/dovere dell'amministratore di agire per il recupero delle quote condominiali eventualmente emesse a seguito di interventi manutentivi su parti di proprietà esclusiva (quali risultano essere i balconi "aggettanti"), deve essere segnalata la recente pronuncia della Corte di Cassazione del 12 gennaio 2016 n. 305. La Suprema Corte, in questa occasione, ha statuito che deve essere revocata l'ingiunzione di pagamento per il recupero delle spese dei lavori, se l'assemblea ha deliberato la manutenzione

straordinaria anche sui balconi di proprietà esclusiva, senza chiedere l'autorizzazione al proprietario. In sede di opposizione a decreto ingiuntivo, infatti, il giudice può sempre rilevare d'ufficio la nullità della delibera a fondamento del provvedimento monitorio, laddove la validità della stessa rappresenti comunque un elemento costitutivo della domanda. Più in chiaro, come si legge nella medesima pronuncia, il divieto di eccepire l'invalidità delle delibere condominiali in sede di opposizione a decreto ingiuntivo, vale solo nei casi di annullabilità delle stesse, ben potendo invece essere rilevata la nullità quando si controverta in ordine all'applicazione di atti (delibera condominiale) posti a fondamento della richiesta del decreto ingiuntivo reso, la cui validità rappresenta elemento costitutivo della domanda.

Infine, per quanto concerne gli obblighi dell'amministratore, fissati dall'art. 1129 c.c., in relazione all'utilizzazione del conto corrente condominiale, assume particolare rilevanza l'affermazione che gestione del conto stesso non debba eseguirsi "secondo modalità che possono generare possibilità di confusione fra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini". Orbene, a ben riflettere, il pagamento di somme afferenti beni di proprietà esclusiva come parti di "quote" confluenti sul conto corrente condominiale provocherebbe un duplice effetto negativo per l'amministratore: da un lato, la deplorata confusione dei patrimoni dei condomini con la gestione condominiale, dall'altro il rischio di utilizzare indebitamente somme esorbitanti la gestione dei beni comuni con conseguente possibilità che si configuri l'illecito di appropriazione indebita di somme di denaro.

In conclusione, alla luce di tutto quanto innanzi, si condivide il monito espresso da autorevole dottrina in ordine alla necessità di tenere sempre distinte le opere relative a beni comuni e beni esclusivi dei singoli condomini. In particolare, si afferma che "sarebbe sempre auspicabile la stipula di separati contratti di appalto, uno per le parti comuni e tanti altri quante siano le proprietà esclusive interessate dall'intervento di manutenzione"; coerentemente, quindi, "l'amministratore nell'effettuare pagamenti all'appaltatore nella qualità di rappresentante del condominio per i beni comuni dovrà indicare, di volta in volta, il debito al quale riferire l'adempimento, in modo da evitare che a ciascun versamento non segua l'effetto solutorio di una delle distinte obbligazioni, spettando diversamente al condominio o al singolo condomino, convenuto per il pagamento del saldo residuo del rispettivo rapporto di appalto, provare, a norma dell'art. 2697 c.c., il fatto o parzialmente estintivo dedotto. ♦



Ubi maior minor cessat...

Da anni mi diletto a confutare le tesi prevalenti sull'applicazione dell'Art. 1126 c. c. Non ne condivido appieno lo spirito, e mi permetto – almeno - di discuterlo e di contestarlo. Sia l'articolo, sia vari Addetti ai lavori, sia i Tribunali nei diversi gradi di giudizio che si pronunciano.

L'ho fatto nel mio libro del 1995, l'ho ripetuto in quello del 2013, uscito subito dopo la Riforma, e l'ho ripetuto anche in quello del 2016.

Avrei auspicato e mi ero battuto anche presentando qualche proposta prima della Riforma, assieme – ovviamente – ad altri Articoli mal presentati, e con la collaborazione di Colleghi ANACI.

C'eravamo quasi riusciti – tante importanti Persone a cui mi ero modestamente aggregato – in occasione del "girovagare" della proposta di legge dalla Camera dei Deputati al Senato.

I Senatori, almeno apparentemente ed in separata sede, avevano accettato di modificare l'Art. 1126 c.c., ed in parte l'avevano anche riscritto, ma poi tutto il "malloppo" dei vari Articoli era ritornato alla Camera in colpevole ritardo, non c'era più il tempo materiale per rivedere le modifiche licenziate dei Senatori e di conseguenza la Camera dei Deputati approvò e licenziò tutta la Riforma così come l'aveva a suo tempo discussa ed approvata. Sarebbe stato interessante – ma ora è tardi – comprendere perché la Camera aveva inviato al Senato la bozza della Riforma con un po' di ritardo e perché il Senato aveva atteso tanto tempo a restituirla, nonché il perché la Camera – pressata dai suoi tempi – non aveva preso in considerazione alcuna proposta di modifica: almeno una che sia una!

Tempi, lungaggini e discussioni che sfuggono ai comuni mortali, ma che, certamente, hanno una logica. Gli Articoli rimasero, quindi, quelli esaminati mesi e mesi prima, senza alcuna ulteriore modifica, e senza modifica rimase anche l'Art. 1126 c.c. Nelle mie modeste pubblicazioni del 1995 e 2013 avevo sommessamente precisato che lo spirito della legge disponeva, derogabilmente:

1/3 a carico del proprietario od usuario del lastrico.

2/3 a carico di coloro a cui il lastrico serve.

Cioè in pratica a chi il lastrico fa da copertura. Ma si è sempre voluto suddividere il capello in quattro, discutere di lana caprina, di ipotizzare

situazioni astruse, relativamente – almeno – ai due terzi.

Tutto questo per colpa di Addetti ai lavori che dovrebbero pensare ad altro, a Legali che superficialmente affrontano il problema ed a Magistrati distratti.

Ne scaturì, da sempre una questione anche ridicola, e molti – Addetti ai lavori, Avvocati e Magistrati – non avendo possibilità di discutere su 1/3 e 2/3 poiché già definiti, si misero a discutere ed a sentenziare che, se sotto al lastrico fosse posizionata una "parte comune importante" anche questa parte avrebbe dovuto essere coinvolta nel pagamento, con conseguente inclusione di tutti i Condomini interessati a dette parti comuni importanti.

Per contrastare questa assurda teoria ebbi a scrivere, testualmente, nel mio libro del 2016:

"è palese che sotto una terrazza a livello esistono SEMPRE delle parti comuni – l'area su cui sorge il fabbricato, le fondazioni, i muri maestri – e quindi non si comprende perché un "locale comune" dovrebbe essere più importante di una "parte comune".

Forse perché l'androne d'ingresso o la centrale termica sono più importanti dell'area o delle fondazioni, almeno visivamente?

Ma ne siamo sicuri? O, semplicemente, perché l'androne si "vede" e balza agli occhi e le fondazioni no?



Ricordiamo, poi, che le parti comuni, tutte, non hanno millesimi.

Dovremmo fare una proporzione?

Fra i millesimi delle unità sotto la proiezione ed i metri quadri dell'androne?

O si dovrebbe fare l'operazione inversa e considerare solo i metri quadrati per tutte le parti interessate?

Ma, in tal caso, come la metteremmo con la disposizione dell'Art. 1126 c.c. che parla di valori e non di metri quadrati?

Un ragionamento del genere non può funzionare, e sarebbe importante una chiarificazione proveniente da fonte di indiscutibile autorità, stante le varie opinioni di tanti, che però non possono essere considerate definitive, ed in considerazione che anche la Suprema Corte appare non decisiva o non univoca".

Era ed è un mio convincimento, e non ne ho mai fatto segreto, nei pochi scritti ed in svariate riunioni, ma ho sempre cozzato contro i pensieri e gli assiomi di certi personaggi che però – pressati da incalzanti domande – non rispondevano.

Quanti sorrisetti di compatimento da parte di Colleghi o da altri Personaggi, forti delle loro lauree e della loro cultura, certamente superiore alla mia! Ed alla mia foga, alle mie domande ed argomentazioni assillanti scuotevano la testa e facevano smorfie di sopportazione e disapprovazione.

Molti di costoro, non pochi, ma neanche tanti, pensavano forse che, gli studi superiori, fossero passaporto per qualsiasi ragionamento, senza rendersi conto che non è solo lo studio viatico alla conoscenza, ma il capire ed il ragionamento.

Finalmente, sì, proprio finalmente, è giunta la sentenza della Suprema Corte del 10/5/2017 n° 11484,

il cui Dott. Antonio Scarpa, ottimo Magistrato e grande Amico dell'ANACI, dispone testualmente: *"In tema di condominio negli edifici, agli effetti dell'Art. 1126 c.c., i due terzi della spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico solare di uso esclusivo sono a carico NON di tutti i condomini, in relazione alla proprietà delle parti comuni esistenti nella colonna d'aria sottostante, ma di coloro che siano proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico, alle quali, pertanto, esso funge da copertura"*.

Grazie Dott. Scarpa, a dimostrazione, me lo consenta, che anche un vecchio, semplice geometra può ragionare in modo logico, pur senza il viatico di una laurea.

E, sempre se me lo consente, Le sarò debitore di un caffè la prossima volta che ci incontreremo in qualche convegno ANACI.

Magari corretto, come lo è la Sua sentenza.

A questo punto, non ho perduto la speranza che la Suprema Corte decida, una volta per tutte, di seguire un ragionamento che – per me – è di una logica assoluta.

Se il lastrico fosse comune a tutti, i condomini pagherebbero con una ripartizione millesimale.

Se è privato, un terzo della spesa deve essere giustamente addebitato all'interessato, ma per l'addebito del rimanente, che differenza c'è – a quel punto – fra i due lastrici, che fungono da tetto al fabbricato, entrambi, sia tecnicamente che giuridicamente.

Che bello sarebbe una o più sentenze in tal senso. Allora il caffè dovrebbero offrirmelo i Soloni del diritto, pochi per volta, a salvaguardia del mio cuore ballerino.

Ubi maior minor cessat, sì, forse, ma non sempre. ♦





La nuova App di ANACI

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



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

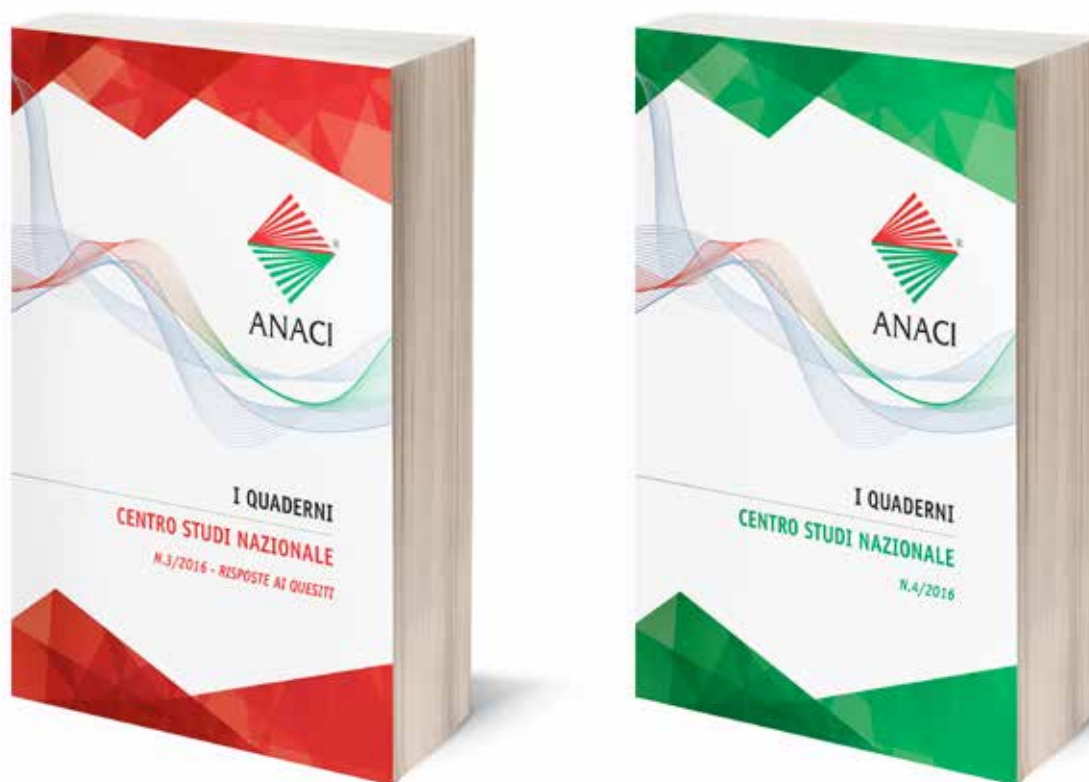


Download al costo di 2,99 euro



anaci.it

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



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

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

Per dovere di informazione, si precisa che:

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Nazionale
Prot.



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

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE/REGIONALE ANACI

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

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

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

MODULO DI RICHIESTA

Con la presente ANACI Sede di _____ richiede ad ANACI Sede Nazionale:

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

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

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

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

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

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI _____

c.f. / partita Iva _____ della SEDE ANACI locale di _____

Data e luogo _____

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

GRAZIE

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale



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

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE / REGIONALE

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

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

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

MODULO DI RICHIESTA

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

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

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

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

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

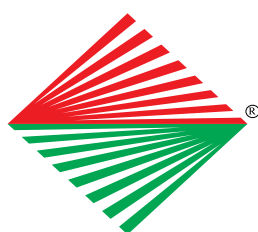


ANACI 1970

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

anaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili

1974



ANACI

La nuova **Dispensa** di ANACI

Hai lasciato posto per il volume più importante?



Puoi ordinarla presso la Tua sede provinciale
oppure presso la sede nazionale scrivendo a anaci@anaci.it
o anche ordinandola direttamente in libreria



A Caserta gli amministratori condominiali parlano di formazione e sicurezza degli edifici

Un convegno di carattere nazionale utile a favorire la formazione continua degli amministratori condominiali. E' stato il suggestivo scenario della Reggia di Caserta ad ospitare l'appuntamento organizzato da ANACI attraverso la struttura nazionale e la rappresentanza territoriale guidata dal Presidente Luigi Simeone. Diverse le problematiche affrontate, sempre nell'ottica comune della formazione, "teorica e pratica" – spiega il Presidente di ANACI nazionale Francesco Burrelli – ma soprattutto estremamente approfondita. Non facciamo formazione solo per ottenere crediti formativi, e perché imposto, dal Codice Civile, ma perché siamo pienamente consapevoli che è questo lo strumento attraverso cui garantire un'amministrazione dei condomini adeguata e professionale, elevando il livello della formazione vera e non quella prevista sulla carta, soprattutto in riferimento alla sicurezza".

Considerazioni, quelle del presidente Burrelli, che traggono motivazione e spunto anche dai fatti di attualità: è la cronaca a dirci infatti che quasi ogni giorno si registrano vittime dovute ad incidenti domestici di natura elettrica e non solo. "E' stata davvero decisiva la creazione del Registro dell'Anagrafe Condominiale, dove si chiede all'amministratore, tra gli altri compiti, di indicare ogni dato possibile relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni degli edifici. Si tratta di uno strumento necessario all'attività di prevenzione e di conoscenza degli immobili". Il Registro è, in definitiva, una sorta di carta d'identità dove vengono contenute numerose informazioni, utili

ad identificare sia i partecipanti al condominio sia gli elementi che contribuiscono a delineare lo stato "di salute" dell'immobile.

"Dovendo confrontarsi quotidianamente con questioni particolarmente delicate, diventa indispensabile aggiornarsi continuamente ed offrire un servizio qualificato ai cittadini. Gli amministratori professionali sono un punto di riferimento per i cittadini stessi e consapevoli di rappresentare un interlocutore autorevole per tutte le istituzioni nazionali e locali e per le associazioni di settore. Ecco perché quella di Caserta è una tappa particolarmente significativa di questo mosaico di incontri che effettuiamo periodicamente in tutto il Paese, mettendo regolarmente al centro dei nostri convegni la formazione, vera, relativa, alla sicurezza e alle norme di carattere legislativo, tecnico e fiscale".

Ed è proprio nel nome di questa articolazione di interessi che anche a Caserta hanno partecipato esponenti di alto profilo professionale, come il Magistrato Gian Andrea Chiesi dell'Ufficio del Massimario presso la Corte di Cassazione, Roberto Triola, già Presidente della sezione II della Corte di Cassazione, oltre a professionisti qualificati quali l'avvocato Gianluca Masullo, l'avvocato Claudio Belli, l'avvocato Giuseppe Merello coordinati da un esperto come Gaetano Mulonia, Vice presidente Nazionale ANACI. Un dibattito, quindi, di elevato livello su temi condominiali che interessano da vicino i cittadini al quale hanno preso parte anche numerosi associati ANACI, provenienti da diverse province. ♦



Rassegna stampa ANACI

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

data> 2 giugno 2017

Il Nuovo Levante



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari



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



14SIMA PUNTATA DELLA NOSTRA NUOVA RUBRICA

«Panni sgocciolano dai piani superiori sulla mia proprietà: cosa posso fare?»

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

«Abito al piano terreno di un condominio e annesso al mio immobile c'è un piccolo giardino pertinenziale. Dal piano superiore i vicini stendono i loro panni che gocciolano inevitabilmente sulla mia proprietà e, talvolta, scendono anche fino a coprire la vista delle mie finestre. Il regolamento condominiale approvato da tutti i condomini, vieta di provocare stillicidio. Cosa posso fare?»

«Nel suo caso ci si trova di fronte ad una forma di compressione del godimento della sua proprietà. Infatti, secondo la Cassazione, l'obbligo di non sciorinare i panni dalle finestre e dai balconi è stato assunto dai singoli condomini in sede di approvazione del regolamento assembleare e ha assunto natura contrattuale a seguito dell'adesione da parte di tutti i comu-

nionisti. Tale obbligo ha una natura particolare perché è connessa con lo status giuridico dell'edificio (si dice "obbligazione propter rem"); anche se venisse sistematicamente violato da decine di anni, ciò non ne determinerebbe comunque l'estinzione. Lei può quindi sentire esigere che i suoi vicini rispettino la sua proprietà e cessino lo stillicidio. Alcuni problemi possono sorgere nell'individuare colui o coloro che siano responsabili dello stillicidio, perché in un eventuale giudizio dovranno essere portate prove certe sul punto, e ancor più complesso può essere il rimedio concesso dal giudice. Infatti il Tribunale potrà accertare che si sono verificati fenomeni illegittimi di stillicidio e ordinare al responsabile di cessarli, ma non sarà facile vigilare sul rispetto di tale provvedimento: il più penetrante deterrente nei confronti del condomino responsabile è il probabile addebito delle spese legali del procedimento».

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



ANACI

ANACI Sezione Chiavari - Tigullio
Piazza Cavour 13/1 - 16043 Chiavari
Tel. 0185 307706 Fax. 0185 314882
www.anacichiavari.it
anaci.chiavari-tigullio@anaci.it

data> 10 giugno 2017

 **LA RUBRICA**

PIANETA CONDOMINIO

AMMINISTRATORE CONDOMINIALE: QUALI I REQUISITI?

Siamo usciti sul tema dell'amministratore condominiale numerose volte, trattando i temi più svariati, quali la responsabilità civile e penale, quanto rimane in carica, il nuovo ruolo dell'amministratore dopo la riforma, l'osservanza dei suoi obblighi, le voci del suo compenso, la nomina del tribunale, ecc.

Per facilitare il compito di seguire la rubrica "Pianeta condominio" nel tempo è nostra intenzione, d'intesa con la direzione del giornale che qui vogliamo ringraziare per l'ospitalità e la collaborazione, di aprire nel sito dell'Anaci (info@anaci.bz.it) uno spazio apposito, anche in stretto collegamento con il Tavolo permanente di lavoro, di cui nella rubrica pubblicata il 6 maggio 2017.

Oggi, su richiesta di molti lettori, intendiamo rispondere alla domanda "quali i requisiti per diventare amministratore di condominio?" e "cosa succede se viene nominato un amministratore che non li ha".

Innanzitutto occorre sotto-

lineare, per quanto ovvio, che la gestione di un condominio comporta una notevole quantità di problematiche cui è possibile far fronte solo attraverso un approccio professionale e competente, tenendo anche presente che l'evoluzione legislativa e l'esperienza di tutti i giorni fa sì che tale figura professionale ha assunto nel tempo sempre più rilevanza e che il professionista deve essere dotato di una stabile struttura organizzativa e di mezzi adeguati all'incarico.

Va poi precisato che la legge di riforma del condominio ha delineato i requisiti di onorabilità e di professionalità dell'amministratore, riportati nel nuovo testo dell'art. 71

bis disp.att.c.c.: "Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro: a) che hanno il godimento dei diritti civili; b) che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni; c) che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione; d) che non sono interdetti o inhabilitati; e) il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cam-

biari; f) che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado; g) che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale."

I requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono tuttavia necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministra-

zione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

Tra queste però non risultano disciplinate le società cooperative che pertanto non posseggono i requisiti per esercitare l'incarico di amministratore di condominio.

La prossima volta esamineremo le conseguenze che comporta la nomina di un amministratore di condominio che non sia in possesso dei requisiti di legge e cosa succede qualora un amministratore li perda successivamente alla sua nomina.

Walter Moro
Consulente legale ANACI
Alfred Frei
Consulente legale condominiale
DIRETTORE RESPONSABILE



data> 11 giugno 2017

data> 9 giugno 2017



Il convegno Condomini il compito più difficile

Un convegno di carattere nazionale utile a favorire la formazione continua degli amministratori condominiali. È stato il suggestivo scenario della Reggia di Caserta ad ospitare l'appuntamento organizzato da Anaci (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) attraverso la struttura nazionale e la rappresentanza territoriale guidata dal Presidente Luigi Simeone. Diverse le problematiche affrontate, sempre nell'ottica comune della formazione, «teorica e pratica» spiega il Presidente di Anaci nazionale Francesco Burrelli – ma soprattutto estremamente approfondita. Non facciamo formazione solo per ottenere crediti formativi, e perché imposto dal Codice Civile, ma perché siamo pienamente consapevoli che è questo lo strumento attraverso cui garantire un'amministrazione dei condomini adeguata e professionale, elevando il livello della formazione vera e non quella prevista sulla carta, soprattutto in riferimento alla sicurezza».

IL MATTINO

data> 13 giugno 2017



In breve

A MILANO
Proprietà comune
e regolamenti



Un convegno con gli esperti di diritto condominiale si svolgerà a Milano, in via Freguglia 14, organizzato da Anaci Milano il 16 giugno dalle 9 alle 18 su "Proprietà comune e regolamenti di condominio". Tra i relatori i magistrati Roberto Triola, Giulio Benedetti, Arianna Chiarentin e Alberto Celeste. Quest'ultimo, con Antonio Scarpa, ha di recente dato alle stampe il volume *Il condominio negli edifici* (Giuffrè), una guida lucida e avveduta che permette di intendere le evoluzioni più recenti. Interverrà anche il presidente nazionale Anaci Francesco Burrelli. La giornata fa parte del corso di aggiornamento Anaci.

Albo Amministratori di Condominio: accordo quadro tra UNI e ANACI

UNI e ANACI hanno sottoscritto un nuovo accordo di associazione. Lo scopo è quello di rafforzare la mutua collaborazione per accrescere la cultura normativa della professione dell'amministratore di condominio.



Accordo UNI e ANACI

L'accordo siglato tra Ente di Normazione Italiano (UNI) e Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (ANACI) nasce dalla necessità di un aggiornamento della normativa nazionale. In particolare, per quanto riguarda le normative tecniche del settore immobiliare, dell'imperturbabilità e dei servizi abitativi. L'accordo è volto, quindi, alla diffusione della normativa tecnica all'interno dei condomini e delle famiglie. Questo affinché la sicurezza e il benessere della convivenza negli immobili siano basati sull'applicazione delle norme e delle prassi di riferimento UNI.

L'importanza della normativa tecnica

Il Regolamento (UE) N° 1025/2012 sulla normativa europea stabilisce che: "le norme sono strumenti importanti per la competitività delle imprese e specialmente delle PMI [...] Occorre pertanto che il quadro di normativa incoraggi le PMI a partecipare attivamente e a fornire soluzioni tecnologiche innovative alle attività di normazione. Ciò include il miglioramento della partecipazione di tali imprese a livello nazionale, in quanto è su tale piano che esse possono risultare maggiormente efficaci in virtù dei minori costi e dell'assenza di barriere linguistiche".

La figura dell'amministratore condominiale si è evoluta nel tempo, divenendo più articolata. La sua preparazione abbraccia vari settori ed è necessaria una buona conoscenza della normativa tecnica per poter offrire un servizio superiore.

Albo Amministratori di Condominio: più autorevolezza agli amministratori condominiali con l'accordo UNI - ANACI

La professione dell'amministratore condominiale non rientra tra quelle ordinarie, quindi il suo esercizio non è subordinato all'iscrizione agli ordini o collegi. Gli unici requisiti previsti sono quelli dell'art. 71-bis dell'art. 1 c.c., ma non vi è obbligo di iscrizione ad alcun albo.

Attualmente non esiste quindi un albo dedicato agli amministratori di condominio, che risulta, al contrario, ampiamente richiesto da tutta la categoria professionale. Tuttavia, la sua istituzione risulterebbe in controtendenza rispetto le direttive dell'UE. Quest'ultima rimane infatti al superamento del sistema degli ordini professionali. UNI e ANACI si stanno impegnando per riuscire a conferire agli amministratori di condominio una maggiore autorevolezza nel mondo della normativa tecnica e presidiare dell'iscrizione al albo.

Rassegna stampa ANACI

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

data> 23 giugno 2017

Magazine In Casa



ANACI
Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
e Immobiliari



ANACI INFORMA

PAGINA A CURA DELL'ANACI Associazione Nazionale Amministratori Condominiali Ed Immobiliari

SEZIONE **CHIAVARI** – **TIGULLIO** P.zza Cavour 13/1 Chiavari tel.0185-307706 fax.0185-314882
e-mail anaci.chiavari-tigullio@anaci.it

Lavori straordinari, approvazione preventivo, elaborazione del documento di dettaglio delle spese e del relativo riparto. Pagamenti.

Quando l'assemblea decide di procedere con lavori di manutenzione straordinaria sulle parti ed impianti comuni di moto proprio, per adeguamenti di legge e/o a seguito di ordinanze sindacali, occorre procedere con alcune attività affinché si possa giungere ad appaltare correttamente i lavori. Operativamente necessaria, in via preventiva, l'elaborazione di un "capitolato di appalto" redatto, di solito, da un tecnico (geometra, termotecnico, ingegnere, ecc.) a seconda della tipologia dei lavori da eseguirsi. Tale documento, contenente la descrizione delle lavorazioni da eseguire, le tipologie di materiali da usarsi, le quantità unitarie e totali, è propedeutico affinché l'Amministratore possa trasmettere il predetto documento a più imprese, per esprimerle la così detta "gara di appalto". Le imprese dovranno indicare, sul documento, solo i costi unitari e totali. In questo modo l'assemblea avrà la possibilità di scegliere la migliore offerta sulla base del solo costo, atteso che tipologia di intervento, qualità e quantità dei materiali, sono identiche per tutte le imprese. Ovviamente la scelta della miglior offerta non verterà solo sul costo, ma si dovranno altresì considerare la serietà dell'impresa, la solidità economica, la forza lavoro, le garanzie, nonché tutti gli altri elementi necessari a che l'appalto sia conferito nella più assoluta tranquillità. Contestualmente all'approvazione della miglior offerta, si dovrà nominare un direttore dei lavori ed un responsabile della sicurezza cantiere in fase di progettazione ed in fase di esecuzione. Occorre poi predisporre un "Contratto di Appalto" documento necessario e regolare il rapporto tra il condominio committente e l'impresa appaltante. Il contratto di appalto è elemento indispensabile per evitare che, in corso d'opera possano sorgere divergenze, contestazioni, diverse interpretazioni, ecc. Determinati così tutti i costi (appalto, onorari tecnici, spese generali, ecc.) nonché fissati l'inizio ed il fine

lavori l'Amministratore potrà elaborare i documenti contabili (dettaglio e riparto delle spese) necessari a che i condomini effettuino i pagamenti in rate, sulla base di quanto stabilito dal contratto di appalto. Normalmente viene pagata all'appaltatore una parte della spesa ad inizio lavori e i restanti pagamenti (rate) seguiranno l'avanzamento lavori, fissato dal SAL definito, di volta in volta, tra la direzione lavori e l'impresa. Il saldo verrà poi pagato una volta che il direttore lavori avrà certificato la fine lavori, trascorso il tempo necessario



per il collaudo dell'opera. Facciamo un passo indietro e torniamo all'assemblea che deve scegliere la miglior offerta preventivo, tra quelle pervenute a seguito della esperita gara di appalto, deve scegliere il direttore lavori ed il tecnico della sicurezza. Se, ad esempio, le offerte sono pervenute da parte di cinque imprese, e le proposte per la direzione lavori e sicurezza cantiere sono altrettante, è praticamente impossibile, stante l'elevato numero di combinazioni possibili (impresa A-B-C-D-E, direttore lavori A-B-C-D-E, tecnico sicurezza A-B-C-D-E) che nella stessa sede assembleare si possano predisporre tutti

i dettagli e riparti spese corrispondenti a tutte le possibili combinazioni. Una volta che l'assemblea avrà approvato, ad esempio, l'offerta dell'impresa C, il direttore lavori A ed il tecnico sicurezza D si potrà provvedere, successivamente, ad elaborare ed inviare ai condomini il dettaglio ed il riparto delle spese C+A+D, oltre all'onorario dell'Amministratore e spese generali. Se un condomino non paga le spese dovute, l'Amministratore deve ingiungere al moroso il pagamento. Infatti l'art.63 Disp. di Att. c.c. e Disp. Trans. prevede che l'Amministratore può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo in base "allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea". In assenza del riparto approvato non è possibile attivare il decreto? Se l'assemblea ha approvato il totale "dettaglio" delle spese (C+A+D, ecc) ma non il "riparto" delle stesse (elaborato dopo le scelte dell'assemblea) il condomino può opporsi al decreto ingiuntivo? Il decreto non può essere immediatamente esecutivo? L'obbligo del condomino di pagare al condominio, per la sua quota, le spese, deriva dalla gestione stessa e quindi preesiste all'approvazione da parte dell'assemblea dello stato di ripartizione, che non ha valore costitutivo, ma solo dichiarativo del relativo credito del condominio. Il verbale di assemblea condominiale, contenente la delibera di approvazione del solo "dettaglio preventivo" di spese straordinarie, costituisce dunque prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo pur in mancanza dello stato di ripartizione delle medesime, necessario al solo fine di ottenere la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento. Ne consegue che, nell'ipotesi di un rifiuto al pagamento da parte di un condomino, per ottenere l'esecutività del decreto ingiuntivo, sempre ammissibile, occorre che l'assemblea, in successiva seduta, approvi anche il riparto delle spese.



Per una cultura della normazione nella gestione condominiale e immobiliare

Standardization in condominium and real estate management

In occasione dell'Assemblea ordinaria dei soci UNI, lo scorso aprile, ANACI e l'Ente Italiano di Normazione hanno siglato un accordo che definisce il ruolo di primo piano dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari nel mondo della normazione tecnica volontaria.

Alla luce dell'esperienza acquisita nel corso dei lavori di aggiornamento della normativa UNI 10801 "Requisiti di conoscenza, abilità e competenza degli amministratori di condominio", è emersa l'opportunità che le istanze e i punti di vista degli amministratori condominiali incidessero in modo più ampio nelle attività di normazione UNI. Questa novità riguarderà in particolare - ma non esclusivamente - le attività tecniche concernenti il settore immobiliare, dell'impedimentistica, dei servizi destinati all'abitare. L'accordo di associazione prevede che ANACI possa nominare propri esperti rappresentanti in tutti i gruppi di lavoro che mettono a punto le norme tecniche UNI. Un altro grande obiettivo dell'accordo è la diffusione della cultura della normazione (cioè della qualità, della sicurezza, del rispetto ambientale, della garanzia delle prestazioni promesse) sia, a monte, tra gli amministratori professionisti sia - a valle - presso i loro clienti/committenti (i condomini e le proprietà immobiliari). In questo modo la sicurezza e il benessere della convivenza domestica saranno rafforzati dall'uso di prodotti, soluzioni e professionalità "a norma".

Sono infatti convinto che un amministratore condominiale che faccia propri i principi e

i valori della normazione tecnica può offrire un servizio qualitativamente superiore ai condomini gestiti. Inoltre, può comunicare efficacemente tali principi per fare in modo che la conformità alle norme UNI (ad esempio per gli ascensori, l'impianto antincendio, i serramenti...) sia percepita come la via più adeguata per garantire un funzionamento corretto, una conservazione ottimale e un aumento di valore per l'immobile. Quest'ultimo, infatti, spesso costituisce l'investimento più importante di una vita.

ANACI è la più grande associazione italiana di amministratori di condominio, ne raggruppa 8.500 in tutta la penisola. L'associazione - consapevole dell'importanza che oggi assume la figura dell'Amministratore di Condominio - sta svolgendo un'intensa attività di aggiornamento dei propri iscritti con corsi, seminari e convegni, per fornire agli amministratori associati una continua formazione professionale. Oggi, infatti, la figura dell'Amministratore è più complessa di un tempo. Si tratta di un professionista dalla preparazione vasta e poliedrica. Molti sono i settori di sua competenza: dalla casa, al condominio, fino alla città che ci circonda. Egli deve sapersi occupare di risparmio energetico, approfondendo tutte le leggi del quadro regolamentare in cui è inserita la struttura che gestisce. Deve inoltre saper utilizzare le norme tecniche volontarie, per acquisire da esse quel valore aggiunto di conoscenza che permette di semplificare l'attività di impresa, di facilitare il rispetto dei requisiti di legge, di interfacciarsi nel

modo più efficace con i fornitori, di tutelare maggiormente la proprietà e quindi di differenziarsi dai concorrenti.

Del resto si va sempre più complicando l'intero segmento di mercato: in base a una recente sentenza della Cassazione, infatti, anche le società possono, adesso, amministrare i condomini. Diventa dunque sempre più importante, per una buona gestione dell'attività, anche il supporto di interlocutori indispensabili come i proprietari e gli inquilini. Bisogna pertanto sviluppare una cultura sociale del condominio e combattere la conflittualità che spesso ne caratterizza la vita.

L'amministratore è riconosciuto dalle istituzioni con lo "status di professionista intellettuale". In Italia non appartiene ad un albo professionale come molti suoi omologhi nel Vecchio Continente. Anche per colmare questo vuoto esiste CEPI European Association of Real Estate Professions con sede a Bruxelles, che oltre alla penisola comprende Belgio, Bulgaria, Repubblica Ceca, Germania, Irlanda, Grecia, Spagna, Lussemburgo, Ungheria, Austria, Paesi Bassi, Polonia, Repubblica Slovacca, Finlandia, Regno Unito, Svizzera. Speriamo di avere presto un riconoscimento Europeo del livello di qualità dell'amministratore: la norma UNI 10801 (in sinergia con la legge 4/2013) è un tassello importante.

Francesco Burrelli
Presidente Nazionale
ANACI Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

Rassegna stampa ANACI

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



data> 24 giugno 2017

LA RUBRICA
PIANETA CONDOMINIO

AMMINISTRATORE SENZA I REQUISITI

Come avevamo precisato nella nostra precedente uscita (10.06.17) l'art. 71 bis disp.att. cod.civ., introdotto dalla legge 220/2012 disciplina i requisiti per lo svolgimento dell'incarico dell'amministratore, mentre la L. 4/2013 prevede quelli richiesti per esercitare in forma professionale talune attività specialistiche. Oggi cerchiamo di rispondere alla domanda: "ma cosa accade se viene incaricato un amministratore che non ha i requisiti previsti dalla legge" e poi ancora: "cosa può accadere se un amministratore che li aveva al momento della nomina li perde durante il corso del suo mandato presso il condominio". Ricordiamo qui che la nuova legge sul punto è molto rigorosa, richiedendo agli amministratori di condominio qualità morali integerrime ed spiccate competenze culturali che si riassumono in cinque requisiti di "onorabilità" e due di "professionalità" espressamente indicati nella norma (questi due ultimi - come detto la volta scorsa - non sono necessari nel caso venga nominato amministratore uno dei condomini dello stabile).

In sostanza, per rispondere alla prima domanda, dobbiamo innanzitutto vedere se la normativa in vigore ha la valenza di norma di ordine pubblico, cioè se è posta a tutela di interessi generali e in particolare del condominio/consumatore, assumendo così la caratteristica di norma imperativa e inderogabile. In tal caso la mancanza dei requisiti in capo all'amministratore designato, comporta la nullità della delibera e conseguentemente la nullità dell'incarico conferito. Questo avrebbe conseguenze particolarmente pesanti, perché comporterebbe la nullità di tutti gli atti posti in essere dall'amministratore e la rifusione di eventuali danni che ne derivino (si pensi ad esempio alle dichiarazioni fiscali non valide o all'annullamento di un contratto in corso per lavori consistenti o di una causa giudiziaria che coinvolga il condominio); inoltre da ciò discenderebbe anche l'impossibilità per l'amministratore di pretendere il compenso per le sue prestazioni.

Anche nell'ipotesi si propenda per la tesi - minoritaria in dottrina - che si tratti di una norma non avente valore di ordine pubblico e quindi non imperativa, le conseguenze potrebbero essere spicciolate, in quanto la delibera di nomina sarebbe annullabile da parte dei condomini che ne abbiano interesse e quindi si discostano da quelli prima visti. Questo vale anche nel caso di nomina di una società nella quale non tutti i soci illimitatamente responsabili abbiano i requisiti per esercitare la professione di amministratore condominiale o si nomini una società cooperativa, in quanto tale tipo di società non rientra tra quelli previsti dalla legge. Diverso è il caso di perdita dei requisiti da parte dell'amministratore in corso di mandato.

Tale fattispecie è regolata dalla legge, anche se con effetti diversi che dipendono da quali requisiti vengano a cadere. La perdita da parte dell'amministratore di uno dei requisiti di onorabilità (ad esempio commessa reato contro il patrimonio o perdita di diritti civili) comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore. Qualora invece venga a mancare il requisito di professionalità, dovuto all'omesso assolvimento dell'obbligo di formazione periodica da adempiere mediante la frequentazione da parte dell'amministratore di appositi corsi di formazione, la cessazione dall'incarico non è automatica, ma va fatta valere in assemblea o, in alternativa, per via giudiziaria. E questo perché la legge prevede che costituisca grave irregolarità la mancata o inesatta comunicazione dei dati professionali dell'amministratore, non solo all'atto della nomina, ma anche ad ogni rinnovo nel corso del tempo.

Walter Moro
consulente legale ANACI
Alfred Frei
consulente legale CTU/VZ

data> 16 giugno 2017

GIORNALE DI BRESCIA

Anaci: «Ma i condòmini investano in sicurezza»

Amministratori

■ Norme chiare da seguire, un vademecum condominiale e una manutenzione costante e puntuale. Sono questi i capisaldi sui quali si muove l'attività degli amministratori condominiali, «garanti» di tutte le attività e i lavori indispensabili per rendere un palazzo sicuro. Professionisti che si scontrano però spesso con il «no» sancito a maggioranza dalle assemblee



Norme. Per vivere in condominio

condominali.

«Tutti gli interventi scanditi nel fascicolo del fabbricato, e che noi proponiamo, sono essenziali per un condominio sicuro» spiega Francesco Chiavegato, consigliere provinciale e regionale dell'Associazione nazionale amministratori condominiali e immobiliari (Anaci). Che, pure, lancia un appello a chi abita in un palazzo: «I condòmini dovrebbero fidarsi un po' di più di noi amministratori, perché siamo dei professionisti al lavoro per garantire loro una serie di servizi, tra cui la sicurezza». Già, perché capita che, a fronte della necessità di effettuare alcune spese, l'assemblea bocci l'indicazione offerta dall'amministratore, an-

che se quest'ultima vede al centro normative da rispettare, no-dio antincendio incluso. Che fare, dunque, in questi casi? Può un'assemblea scegliere di non attuare le norme? «In quel caso noi mandiamo la segnalazione al Comune di riferimento, perché il nostro compito è fare tutto il possibile sia per mettere al corrente i condòmini sia per attuare le norme. Se nel frattempo accade qualche disguido, coloro che hanno negato il consenso ne risponderanno personalmente davanti al giudice» precisa Chiavegato. Che aggiunge: «È già capitato di dover segnalare alcuni casi ai Comuni: devo dire che dopo le ordinanze dei sindaci i condòmini si sono poi adeguati». // N.F.



CAF LAVORO E FISCO

il CAF di ANACI

SERVIZI CAF E SERVIZI TELEMATICI



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

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

770S

CERTIFICAZIONE UNICHE

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

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

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

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

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

Compilazione del modello ministeriale riproposto a video

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

Nessuna installazione base né aggiornamenti

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

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

CU Certificazioni Uniche

Mod. 770 dei condomini

Contratti di locazione

Tutte le dichiarazioni fiscali

Visure catastali on line

Domanda esenzione Canone RAI

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

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

Clicca

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

*CAF LAVORO E FISCO aderisce alla:





Abitare BioTech

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



Energia e sicurezza

Cessione del credito per *ecobonus* e *sismabonus* condomini

L'Agenzia delle Entrate chiarisce, con due provvedimenti, come trasferire il credito di imposta per interventi volti all'efficienza energetica e alla riduzione del rischio sismico

Due sono i provvedimenti emessi dal direttore dell'Agenzia delle Entrate, datati 8 giugno 2017, in cui sono definite le modalità di cessione dei crediti d'imposta corrispondenti all'*ecobonus* e al *sismabonus* condomini. Come previsto dalla legge di bilancio emanata a dicembre, il credito corrispondente alla detrazione spettante per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per determinati interventi caratterizzati da specifiche connotazioni tecniche e riguardanti lavori effettuati sulle parti comuni di edifici, è cedibile.

Il primo provvedimento riguarda gli interventi di riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni di edifici che interessano l'involucro con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda nonché quelli finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva. Il secondo, invece, disciplina la cessione del credito corrispondente alla detrazione per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche e all'esecuzione di opere per la messa in sicurezza statica effettuate sulle parti comuni di edifici dalle quali derivi una riduzione del rischio sismico.

Beneficiari della cessione del credito

Il credito d'imposta può essere ceduto da:

- tutti i condòmini teoricamente beneficiari della detrazione d'imposta prevista per gli interventi che rientrano nell'agevolazione fiscale, compresi quindi gli eventuali "incapienti"
- i cessionari del credito i quali a loro volta possono effettuare ulteriori cessioni.

Il credito può essere ceduto a:

- fornitori dei beni e servizi necessari alla realizzazione degli interventi agevolati;

- di altri soggetti privati quali persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti. È esclusa la cessione in favore di istituti di credito, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.

La "Manovrina"

Nel DL 50/2017 "Disposizioni urgenti in materia finanziaria, iniziative a favore degli enti territoriali, ulteriori interventi per le zone colpite da eventi sismici e misure per lo sviluppo", approva-



to il 15 giugno si modifica la disciplina in materia di cessione delle detrazioni spettanti per interventi di incremento dell'efficienza energetica nei condomini. In particolare il comma 1, lett. a), estende fino al 31 dicembre 2021 la possibilità per i soggetti che si trovano nella no tax area (pensionati, dipendenti e autonomi) di cedere la detrazione fiscale loro spettante ai fornitori che hanno effettuato i lavori condominiali per l'incremento dell'efficienza energetica. Inoltre si prevede che la detrazione può essere ceduta anche ad altri soggetti privati (compresi istituti di credito e intermediari finanziari). La cessione è consentita purché le condizioni di incapienza sussistano nell'anno precedente a quello di sostenimento delle spese. I soggetti cessionari hanno titolo a godere di un credito d'imposta in misura pari alla detrazione ceduta, fruibile in dieci quote annuali di eguale importo. Il credito d'imposta è utilizzabile esclusivamente in compensazione. Le modalità attuative della norma sono definite con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate (modifiche all'articolo 14, comma 2-ter, del D.L. n. 63 del 2013).

Il comma 1, lett. b), del nuovo articolo 4-bis, interviene sulla norma che dispone che i controlli

dell'ENEA sulla sussistenza dei requisiti per beneficiare delle detrazioni in quota maggiorata per gli interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (70%) ovvero per gli interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno una determinata qualità media (75%). A seguito delle modifiche apportate si prevede che tali controlli siano effettuati con procedure e modalità disciplinate con decreto del Ministro dello sviluppo economico, di concerto con il Ministro dell'economia e delle finanze, da emanare entro il 30 settembre 2017. Per tali controlli da parte dell'ENEA è autorizzata la spesa di 500.000 euro per il 2017 e di 1 milione di euro per ciascuno degli anni dal 2018 al 2021 (modifiche all'articolo 14, comma 2-quinquies, del D.L. n. 63 del 2013). Il comma 2 dispone la copertura finanziaria dei nuovi oneri che derivano dal comma 1, a valere, in parte, sul Fondo per le esigenze indifferibili in corso di gestione, di cui all'articolo 1, comma 200, della legge n. 190/2014, in parte sul Fondo speciale di parte corrente (allo scopo utilizzando





presentano



FONDO SALUTE ANACI

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

ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

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

INOLTRE:

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

PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

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

CENTRALE SALUTE



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

ASSOCIATA



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

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

lo stanziamento del Ministero dell'economia e finanze), nonché sul Fondo per la compensazione degli effetti finanziari non previsti a legislazione vigente, ai fini della compensazione degli ulteriori effetti in termini di indebitamento netto.

Ecobonus e sismabonus: a cosa si applicano

Parlando di parti comuni condominiali, il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito, prevista nella misura del 70% delle spese sostenute, se relative a interventi che interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda, ovvero del 75%, in caso di interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva che conseguono almeno la qualità media di cui al decreto 26 giugno 2015 del Mise.

La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 40.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

Per quanto riguarda il sismabonus, il credito d'imposta cedibile corrisponde alla detrazione dall'imposta lorda sul reddito, prevista nella misura del 75% delle spese sostenute, se dalla realizzazione degli interventi deriva una riduzione del rischio sismico che determina il passaggio a una classe inferiore di rischio, ovvero dell'85%, se c'è passaggio a due classi inferiori di rischio. La detrazione si applica su un ammontare delle spese non superiore a 96.000 euro moltiplicato il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio e deve essere ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

In entrambi i casi il condòmino può cedere l'intera detrazione calcolata sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione dei lavori, per la quota a lui imputabile, o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condominio, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, per la quota a lui imputabile.

Il cessionario può cedere, in tutto o in parte, il credito d'imposta acquisito solo dopo che sia diventato disponibile, cioè dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il condominio ha sostenuto la spesa.

Il credito ceduto ai fornitori, invece, si considera disponibile dal 10 marzo del periodo d'imposta successivo a quello in cui il fornitore ha emesso fattura comprensiva del relativo importo.

Come effettuare la cessione del credito

Per effettuare la cessione del credito, i condòmini, se i dati della cessione non sono indicati nella delibera assembleare che approva gli interventi, devono comunicare all'amministratore di condominio,

entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito indicando, oltre ai propri dati, anche denominazione e codice fiscale del cessionario che ha accettato.

L'amministratore del condominio, a sua volta:

comunica annualmente all'Agenzia delle Entrate, entro il 28 febbraio, i dati identificativi e l'accettazione del cessionario nonché l'ammontare del credito d'imposta ceduto sulla base delle spese sostenute dal condominio entro il 31 dicembre dell'anno precedente; consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'Agenzia delle Entrate (il cui mancato invio rende inefficace la cessione del credito).

I condòmini appartenenti ai condomini "minimi", che non hanno nominato un amministratore in quanto non obbligati, possono cedere il credito d'imposta incaricando un condòmino di effettuare gli adempimenti con le modalità e nei termini previsti per gli amministratori di condominio.

L'Agenzia delle Entrate rende visibile nel "Cassetto fiscale" del cessionario il credito a lui attribuito, che potrà essere utilizzato solo dopo la procedura di accettazione (tale informazione sarà visibile anche nel "Cassetto fiscale" del cedente).

Il cessionario che intende a sua volta cedere il credito attribuitogli deve comunicare la circostanza all'Agenzia tramite le stesse funzionalità telematiche presenti nel "Cassetto fiscale".

Compensazione e controlli

Il credito d'imposta, non oggetto di successiva cessione, è utilizzabile in compensazione - senza applicazione dei limiti previsti dall'articolo 34 della legge 388/2000 - mediante il modello F24, da trasmettere esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate (in caso contrario, l'operazione viene rifiutata). Il codice tributo da indicare sarà istituito con successiva risoluzione.

La quota di credito non fruita nel periodo di spettanza è riportabile nei periodi d'imposta successivi, ma non può essere chiesta a rimborso.

I provvedimenti illustrano i controlli che l'amministrazione finanziaria metterà in atto, ovvero il recupero del relativo importo, maggiorato di interessi e sanzioni, avverrà nei confronti:

- del condòmino, in caso di mancanza - anche parziale - dei requisiti oggettivi che danno diritto alla detrazione;
- del cessionario, se lo stesso fruisce in modo indebito - anche parzialmente - del credito. ♦



di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro



UNIONI CIVILI: DISPONIBILE L'AGGIORNAMENTO DELLE PROCEDURE PER RICHIEDERE I PERMESSI PER ASSISTERE IL PROPRIO PARTNER (EX L. 104/1992)

L'INPS, con il messaggio 20 giugno 2017 n. 2545, ha reso noto di aver implementato le procedure informatiche per l'invio con modalità telematiche delle domande volte a richiedere la concessione dei permessi ex lege n. 104/92 e del congedo straordinario da parte di uniti civilmente e conviventi di fatto, di cui ai commi 36 e 37 dell'articolo 1 della Legge n. 76/2016.

TASSABILI I RIMBORSI FORFETTIZZATI AI DIPENDENTI PER L'UTILIZZO DEL CELLULARE AD USO PROMISCUO

L'Agenzia delle Entrate, con la Risoluzione n. 74/E del 20 giugno 2017, ha fornito una risposta ad un quesito relativo all'assoggettamento fiscale dei rimborsi forfettizzati delle spese di acquisto e utilizzo dei telefoni cellulari ad uso promiscuo (personale e aziendale) erogati ai lavoratori dipendenti. In particolare, l'Agenzia chiarisce che i suddetti rimborsi (nel caso specifico quantificati in misura forfettizzata al 50%), Il costo relativo al servizio di telefonia e al traffico dati che il datore di lavoro rimborsa al dipendente sulla base di un criterio forfetario, non supportato da elementi e parametri oggettivi, non è escluso dalla determinazione del reddito di lavoro dipendente. costituiscono reddito di lavoro dipendente e, pertanto, sono assoggettati fiscalmente secondo le regole ordinarie in quanto:

- la quota aziendale non è determinata secondo elementi oggettivi e accertabili sotto il profilo documentale
- il criterio forfetario non è ammesso dal Legislatore.

APPRENDISTATO, ALIQUOTA UNICA AL 5%

L'Inps, con il messaggio 2499/2017, ha chiarito che l'aliquota contributiva, per i datori di lavoro che assumono giovani tra i 15 e i 25 anni in apprendistato per la qualifica e il diploma professionale, il diploma di istruzione secondaria superiore e il certificato di specializzazione tecnica superio-

re, è pari al 5 per cento fino al 31 dicembre 2017. Il numero totale dei dipendenti dell'azienda non influisce sull'aliquota e ai datori di lavoro non si applica il ticket di licenziamento variabile in base all'anzianità del dipendente, il contributo dell'1,31% per il finanziamento della Naspi e il contributo dello 0,30% ai fondi interprofessionali per la formazione continua.

È esclusa, inoltre, la possibilità di proroga degli incentivi per i 12 mesi successivi.

CHI LAVORA DA CASA È UGUALMENTE DIPENDENTE?

In base ad una sentenza della Corte di Cassazione, n. 14760 del 14 giugno 2017, nella quale si sottolinea che in caso di assoggettamento alle direttive del superiore il collaboratore deve considerarsi un dipendente a tutti gli effetti, a nulla rilevando il fatto che fornisca le sue prestazioni a domicilio e non presso la sede aziendale.

La Suprema Corte, con l'Ordinanza, citata, ha sottolineato che per i collaboratori che lavorano direttamente da casa è da escludersi il progetto in assenza di uno specifico risultato da raggiungere; pertanto, il datore di lavoro è tenuto al pagamento dei contributi dovuti.



LAVORATORE INABILE, NIENTE REPECHAGE SOLO SE ALTERA L'ASSETTO ORGANIZZATIVO

La Corte di Cassazione con la Sentenza n. 14757 del 14 giugno 2017 la S.C. interviene in merito alla reintegra di un lavoratore licenziato in quanto non più abile alla mansione per la quale era stato assunto, a causa del sopraggiungere di una patologia cronica invalidante.

In particolare, la Suprema Corte ha stabilito la nullità del licenziamento in quanto era possibile adibire la lavoratrice ad altre mansioni compatibili con il suo status di invalidità, senza che venisse a mutare l'assetto organizzativo dell'attività d'impresa: da qui l'intimazione della Corte alla reintegra della lavoratrice.

MANSIONI INCOMPATIBILI CON LO STATO DI SALUTE

La Corte di Cassazione – con la sentenza n. 14665 del 13 giugno 2017 – ha riconosciuto la responsabilità per malattia professionale in capo al datore di lavoro, che non avrebbe adottato tutte le misure idonee a tutelare la salute del lavoratore, nonostante questi avesse reso nota la sua patologia. La Suprema Corte, nella sentenza citata, ha chiarito che si configura la responsabilità per malattia professionale a carico del datore che non ha predisposto le giuste cautele per tutelare l'integrità del lavoratore, nonostante quest'ultimo gli abbia comunicato la sussistenza di una patologia respirato

ANCHE UNA SOLA RSU PUÒ CONVOCARE L'ASSEMBLEA

La Corte di cassazione con la Sentenza n. 13978 del 6 giugno 2017 è intervenuta in merito al po-

tere di convocazione delle assemblee sindacali in azienda da parte dei componenti delle RSU.

Più precisamente, la Suprema Corte ha stabilito che l'assemblea sindacale aziendale retribuita possa essere convocata anche da un solo membro della RSU, nel limite di tre delle dieci ore annue previste.

INPS: COMUNICAZIONE DI ANOMALIA GESTIONE SEPARATA COMMITTENTI PRIVATI

L'INPS con il messaggio n. 2591 del 21 giugno 2017, ha comunicato che sono state elaborate le situazioni debitorie delle aziende committenti pubbliche e private che, per l'anno 2016, hanno denunciato, tramite il flusso UniEmens, il pagamento di compensi ai soggetti iscritti alla Gestione Separata di cui all'articolo 2, comma 26, L. 335/1995.

La situazione debitoria comprende:

- l'omesso pagamento del contributo dovuto, sia totale che parziale, relativo ad ogni singolo periodo mensile;
- le sanzioni civili calcolate sul contributo omesso e/o sul ritardato versamento totale o parziale.

Inoltre l'INPS, nel messaggio rammenta che la comunicazione – composta da testo fisso, prospetti relativi alla situazione debitoria (contributi e sanzioni) e le istruzioni di pagamento (modello F24) – è pubblicata sul "Cassetto Committenti Gestione separata". All'interno del Cassetto la presenza della situazione debitoria è evidenziata con il messaggio "Attenzione: sono presenti delle comunicazioni da leggere" e, per gli intermediari, il segno di spunta di colore rosso indica quali sono le aziende interessate. ♦





di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



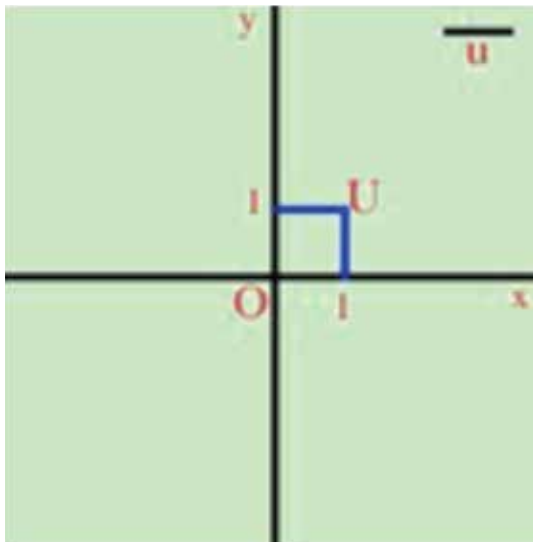
Cartesio

È ritenuto fondatore della matematica e della filosofia moderna.

Estese la concezione razionalistica di una conoscenza ispirata alla precisione e certezza delle scienze matematiche a ogni aspetto del sapere.



Le coordinate sono un insieme di numeri che descrivono la posizione lungo una linea, su una superficie o nello spazio. Il sistema più usato è quello delle coordinate cartesiane, basato su un insieme di assi perpendicolari tra loro, che prendono il nome da René Descartes (Cartesio), filosofo e scienziato francese che nel '600 ideò un modo per mappare ogni punto di un piano con una coppia di numeri. Il sistema è basato su 2 linee rette, perpendicolari tra loro, ciascuna delle quali è graduata con le distanze dal punto in cui esse si incontrano ("origine"). Le distanze a destra e al di sopra dell'origine sono contate come positive, e negative dalla parte opposta. La distanza sull'asse orizzontale è indicata con la lettera "x", mentre quella sull'asse verticale con "y". Dato quindi un punto P, si tracciano da esso le parallele agli assi, i valori x e y sulle intersezioni definiscono il punto nella sua interezza. In onore di Cartesio, questo modo di mappare i punti è noto come sistema cartesiano e i due numeri (x, y) che definiscono la posizione di ogni punto sono le sue coordinate cartesiane; esse però non sono l'unico modo di descrivere la posizione di un punto P su un piano mediante due numeri.

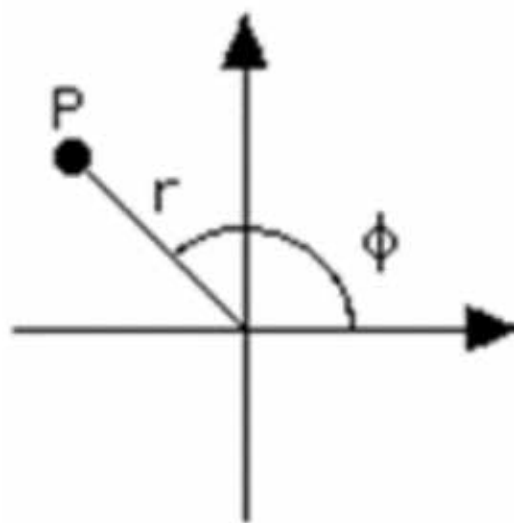


Coordinate Cartesiane

Esistono anche altri modi, e in determinate situazioni possono essere più utili: ad esempio il sistema definito "coordinate polari" usa la lunghezza del segmento OP dall'origine a P (cioè la distanza di P dall'origine) e l'angolo che il segmento fa con l'asse x. Gli angoli, normalmente, sono indicati con le lettere greche e, in questo caso, si indica quest'angolo con ϕ (phi). Si noti che nel sistema cartesiano x e y rivestono ruoli molto simili, mentre invece qui i ruoli sono divisi: r dà la distanza e ϕ la direzione. Le due figurazioni sono

strettamente collegate, dalla definizione di seno e coseno $x = r \cos \phi$, $y = r \sin \phi$. In questo modo è possibile ricavare (x, y) dalle coordinate polari. Per andare in verso opposto e ricavare (r, ϕ) da (x, y), notiamo che dalle precedenti equazioni, o applicando il teorema di Pitagora, si può ricavare r. Nello spazio tridimensionale, il sistema cartesiano (x, y, z) è elegantemente simmetrico ma, in certe situazioni, è conveniente utilizzare la struttura delle coordinate polari e indicare la distanza e la direzione separatamente. Per la distanza è facile: si traccia il segmento OP dall'origine al punto e si misura la sua lunghezza r.

Cartesio nacque a La Haye, Turenna nel 1596; da bambino fu affidato a una balia che si prese cura di lui. La madre morì il 13 maggio 1597, l'anno dopo la sua nascita, dando alla luce un figlio che sopravvisse solo tre giorni. Il padre Joachim Descartes si risposò con Anne Morin, una bretone conosciuta a Rennes, dalla quale ebbe due figli, Joachim (1602-1680) e Anne. Orfano di madre e con il padre spesso assente, a prendersi cura di René sono stati la nonna materna e la nutrice. Filosofo, scienziato e matematico francese, considerato il fondatore della matematica e della filosofia mo-



Coordinate Polari

derna, è stato educato dai gesuiti nel collegio di La Flèche, dove approfondì gli studi classici, della matematica, della filosofia e del diritto presso l'Università di Poitiers; dal 1618 si arruolò nell'esercito del principe protestante olandese Maurizio di Nassau, in quanto voleva far carriera militare. La sua massima attenzione era rivolta ai problemi filosofici e matematici ai quali ha dedicato tutta la vita. Tra il 1623 e il 1625 viaggiò in Italia, dal 1625 al 1628 si trasferì in Francia dedicandosi alla filosofia e agli esperimenti di ottica. Ha vis-

suto per molti anni in Olanda, in diverse città, tra cui Amsterdam e Leida. Durante i primi anni della permanenza in Olanda conobbe casualmente il medico Isaac Beeckman, venuto da Middelburg a Breda per trovare lo zio, entrambi si trovarono a cercare di risolvere un problema matematico. Il trentenne Beeckman esercitò naturalmente una forte attrazione intellettuale su René e ne nacque un'amicizia che, pur contrastata negli anni, orienterà gli interessi di Cartesio verso le scienze matematiche. Cartesio compose tre trattati importanti: la *Diottrica*, le *Meteorologie* e la *Geometria*, pubblicati nel 1637 e introdotti dal "Discorso sul metodo", che compendia la sua filosofia. Continuò con gli scritti filosofici, tra i quali le *Meditazioni metafisiche* (1641) e i *Principi di filosofia* (1644). Nel 1649 Cartesio fu invitato alla corte di Stoccolma per dare lezioni di filosofia alla regina Cristina di Svezia, purtroppo si ammalò di polmonite e morì nel 1650.

Cartesio tentò di applicare alla filosofia il metodo deduttivo della matematica, affermando il suo principio di autorità e persuasività della tradizione, asserendo che nella ricerca della via che conduce alla conoscenza avrebbe accolto come vere soltanto le proposizioni chiare e distinte, dotate di un'evidenza pari a quella posseduta dalle dimostrazioni matematiche e geometriche. Stabili di non considerare vero nulla prima di esserne assolutamente certo ed individuò un metodo per scoprire verità assolutamente certe nella pratica dello scetticismo: cercò di dubitare di tutto ciò che riteneva vero e di investigare sulla possibilità del dubbio. Attuando il "metodo del dubbio", constatò di poter dubitare di tutto, tranne che della propria esistenza: poiché all'atto stesso del pensare occorreva un soggetto pensante, egli stesso doveva esistere per poter pensare. Cartesio pronunciò il famoso motto: "Cogito, ergo sum" ("Penso, dunque sono"). Partendo dal principio che il pensiero può dimostrare autonomamente la propria esistenza, giunse alla conclusione che la caratteristica essenziale del soggetto fosse il pensiero, proseguì nella riflessione ipotizzando l'esistenza di Dio e sostenendo che Egli aveva creato due sostanze: la *res cogitans*, la cui caratteristica essenziale è il pensiero, e la sostanza estesa (*res extensa*), la cui caratteristica è quella di occupare una determinata estensione fisica; mentre la sostanza pensante si conforma alle leggi del pensiero, la sostanza estesa si conforma alle leggi meccaniche della fisica. La bipartizione della realtà nelle due sostanze, quella fisica e quella mentale, è stato l'apporto di Cartesio alla geometria, in cui si propose di superare l'insufficienza dei Greci che affrontavano i problemi con procedimenti diversi caso per caso, senza un criterio

sicuro per affrontare quelli nuovi. Egli, avviando la moderna geometria analitica, cominciò introducendo simboli algebrici, denotando segmenti di retta mediante lettere e formando di questi prodotti e potenze, senza preoccuparsi della loro interpretazione geometrica. Per la soluzione dei problemi geometrici egli applicò il metodo analitico: suppose cioè il problema come risolto e trascrisse le relazioni implicite fra le grandezze mediante equazioni. Per individuare i punti di una curva egli introdusse degli assi di riferimento. Fra i vari risultati ottenuti con questo metodo si può ricordare la determinazione della normale e quindi della tangente a un punto qualunque di una curva geometrica di cui è nota l'equazione. Se la geometria come scienza razionale possiede una certezza esemplare in quanto verte su nozioni semplici e generali, non meno vivo rimase per tutta la vita l'interesse di Cartesio per la natura, con tutta la complessità dei suoi processi particolarmente evidenti negli organismi viventi. A ricerche anatomiche e a considerazioni fisiologiche si dedicò sino agli ultimi anni, componendo diversi scritti fra cui il *Traité de l'homme* (1664) e *Premières pensées sur la génération des animaux* (1701). Nello sviluppare la sua interpretazione meccanicistica del vivente quale automa Cartesio si vale, come d'altronde in tutta la sua fisica, del metodo dei modelli; si rifà cioè alla tecnica per giungere, con l'uso dell'immaginazione, a definire strutture meccaniche invisibili in grado di spiegare i fenomeni. Era convinto che, non essendovi distacco fra arte e natura, si poteva cogliere in modo ipotetico ma razionale la realtà naturale. La fisiologia di Cartesio si basa su un'interpretazione meccanicistica della tradizionale teoria del calore vitale e della fermentazione. La circolazione del sangue, individuata da Harvey, è secondo Cartesio una conferma che l'animale è una macchina, ma egli ritenne erroneamente che fosse necessario spiegare la spinta che il cuore imprime al sangue mediante una dilatazione che il sangue stesso subisce nei ventricoli per effetto di una fermentazione. Grande importanza riveste la concezione fisiologica del sistema nervoso, poiché proprio in base a essa Cartesio poté sostenere che l'animale è una macchina automatica che non necessita per vivere di un'anima. Riprendendo anche qui una teoria tradizionale, quella degli spiriti animali, intesi però come le particelle più sottili del sangue, sostenne che tali spiriti dalle concavità del cervello passano nei nervi quando le fibre che li compongono e che collegano gli organi di senso al cervello subiscono una trazione per opera di uno stimolo esterno. Gli spiriti attraverso i nervi giungono ai muscoli e gonfiandoli producono la loro contrazione. Solo nell'uomo la regolazione dei



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

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

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

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

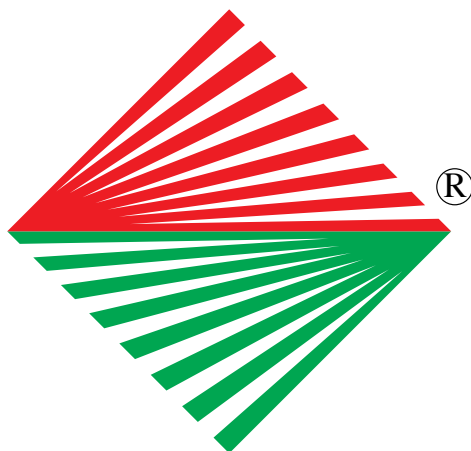
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

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

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

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



ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI



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

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:

infocontratto@enbif.it

validazione attestati e certificazione:

sicurezza_corsi@enbif.it



VANTAGGI PER IL LAVORATORE

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

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

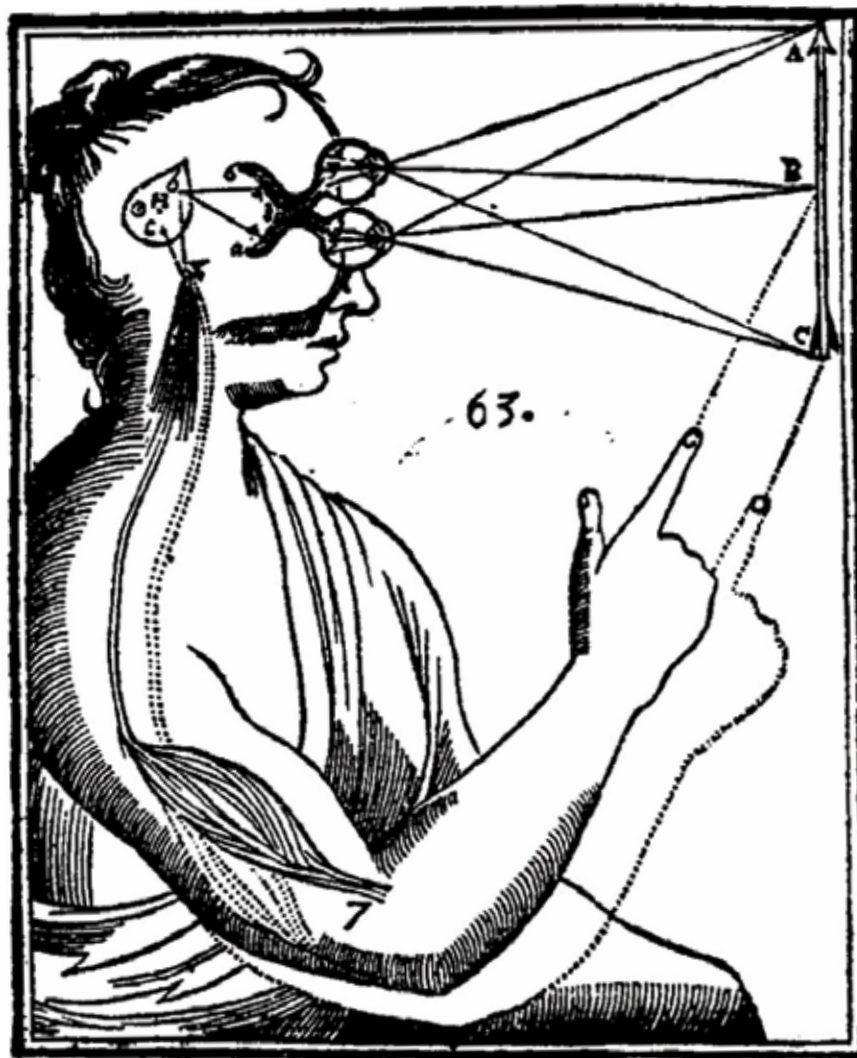
Assistenza sanitaria
integrativa.

Assicurazione sulla vita e
invalidità.

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

movimenti può subire l'intervento dell'anima immateriale mediante un suo punto di contatto nel cervello con gli spiriti. Questo contatto che avviene nella ghiandola pineale risultava necessario a Cartesio per conciliare la netta distinzione metafisica fra le due sostanze, materia e spirito, con l'esperienza che il soggetto ha del proprio corpo. Sarà questo uno dei problemi più importanti che gli autori successivi dovranno affrontare. Alcuni si orienteranno verso una concezione materialistica, altri proporranno, per salvare una visione spiritualistica dell'uomo, una nuova interpretazione metafisica della sostanza. L'opera filosofica e scientifica di Cartesio si troverà così sino ai primi decenni del Settecento al centro delle discussioni filosofiche e scientifiche sulla natura. Cartesio morì a Stoccolma l'11 febbraio del 1650, probabilmente per una polmonite. Molti sostengono che sia morto per avvelenamento di Arsenico. Dopo la morte il corpo di Cartesio venne tumulato in un piccolo cimitero cattolico a nord di Stoccolma dove rimase fino al 1666 quando i resti vennero riesumati per essere portati a Parigi e inumati

nella chiesa di Sainte Geneviève-du-Mont, dove rimase sino al 26 febbraio 1819 quando la salma fu nuovamente trasferita e inumata tra altre due lapidi tombali, quelle di Jean Mabillon e di Bernard de Montfaucon, nella chiesa di Saint-Germain-des-Prés. Alla presenza dei rappresentanti dell'Accademia delle scienze, la salma fu ancora riesumata: aprendo la bara, i presenti si resero conto che qualcosa non andava, in quanto allo scheletro del filosofo mancava misteriosamente il cranio. Si scoprì che gli svedesi ne avevano asportato la testa, che ricomparve a Stoccolma a un'asta, ove il cranio fu acquistato e donato alla Francia. Secondo le usanze del tempo gli intellettuali tenevano sulla scrivania un teschio, meglio se di un illustre personaggio, a memento della morte comune e inevitabile. Il teschio, attribuito a Cartesio sia per l'età sia per le ricostruzioni fatte in base ai ritratti del filosofo, continuò a rimanere separato dal resto del corpo ed esposto al Musée de l'Homme. Nel 1801 in suo onore la città natale fu ribattezzata La Haye-Descartes e, nel 1966, prese il suo nome "Descartes". ♦



Dualismo cartesiano. Cartesio suddivide la realtà in res cogitans e res extensa. Con res cogitans si intende la realtà psichica a cui Cartesio attribuisce le seguenti qualità: inestensione, libertà e consapevolezza. La res extensa rappresenta invece la realtà fisica, che è estesa, limitata e inconsapevole.



8500 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

PER AVERE piena dignità di professione liberale inserita in un contesto socialmente rilevante

PER MISURARCI con valori di qualità ed assicurare la massima tutela dei clienti amministrati

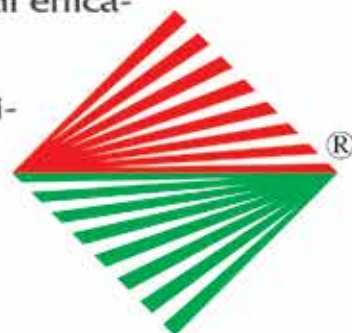
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

PER SELEZIONARE le risorse più affidabili verificando il rispetto di corretti comportamenti interpersonali

PER DIVENTARE gli interlocutori privilegiati della pubblica amministrazione nella soluzione di tutte le problematiche inerenti la casa considerato che l'esperienza dell'amministratore condominiale, direttamente a contatto con l'utenza, è determinante affinché normative e controlli possano avere una logica applicativa e quindi efficacia nei risultati

PER SOLLECITARE iniziative sia a livello legislativo che regolamentare intese a garantire trasparenza gestionale, semplificazione fiscale e maggior gettito per l'erario, rappresentatività a livello sindacale

PER PROMUOVERE cultura condominiale individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari



di Carlo Cotti
Segment Manager Condomini di E.ON Energia SpA

La rivoluzione digitale di E.ON

Energia per la gestione contabile delle forniture al Condominio

Nella decennale esperienza al fianco degli amministratori di Condominio ANACI, E.ON Energia ha sempre avuto la vocazione di semplificare ed efficientare la vita lavorativa degli studi di amministrazione, anche in considerazione del fatto che i fornitori energetici sono i maggiori produttori di fatture e documenti contabili del microcosmo condominiale.

Per queste ragioni, E.ON si è distinta, in anticipo rispetto al mercato e agli altri operatori energetici, per l'attenzione dimostrata e gli investimenti dedicati al segmento condominiale, arricchendo la propria offerta energetica per il Condominio con una serie di strumenti informatici per gli studi di amministrazione costruiti con il prezioso contributo degli stessi amministratori.

L'innovazione è partita dalla creazione di un portale clienti personalizzato che permette all'amministratore un accesso unico. Successivamente è stato ideato il servizio My Service che ha permesso per anni agli amministratori di interrogare il sistema di fatturazione con report completi di tutti i dati presenti in bolletta pronti per essere rendicontati ai Condomini, bollette sempre archiviate e disponibili anche per il download.

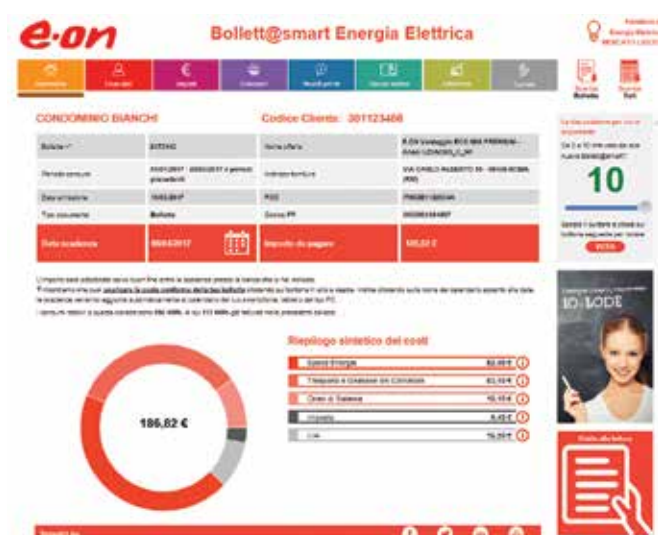
Pochi mesi fa, rispondendo alla crescente richiesta da parte degli amministratori di sistemi sempre più evoluti per le nuove esigenze dei moderni studi di amministrazione, E.ON ha lanciato due servizi rivoluzionari nel panorama energetico nazionale.

"Bollett@Smart" e "Multifatture", i due nuovi ed innovativi servizi digitali per la gestione funzionale delle fatture dell'energia elettrica e del gas da parte delle Amministrazioni condominiali, sono stati presentati ufficialmente dal Chief Sales Officer di E.ON Energia, Ing. Cristian Acquistapace, nell'ambito del Congresso Nazionale ANACI che si è tenuto sabato 20 maggio a Roma.:

Questi servizi, offerti gratuitamente ai clienti E.ON, consentono di rivoluzionare l'attività amministrativa dell'Amministratore 2.0 andando a toccare questi due aspetti:

- migliorare notevolmente il modo di consultare e di comprendere le bollette
- automatizzare la condivisione di fatture, dati da rendicontare e stato pagamenti con i sistemi gestionali utilizzati dagli stessi Studi di Amministrazione.

In particolare, la Bollett@Smart cambia radicalmente il modo di ricevere e consultare le fatture



di fornitura elettrica e gas: l'Amministratore riceverà via mail un collegamento diretto alla propria area web, da cui potrà, in ogni momento, senza inserire alcuna password e con ogni dispositivo digitale (smartphone, tablet, PC), consultare tutte le bollette dei Condomini amministrati in formato digitale, con la possibilità di navigare sul singolo Condominio per avere tutti i dettagli delle forniture e delle voci fatturate, i documenti in pdf, il dettaglio dei consumi con il riepilogo dei mesi precedenti e la geo-localizzazione degli stabili. Questo strumento inoltre mette a disposizione dell'Amministratore una sezione informativa e permette il collegamento diretto con i servizi telematici di E.ON.

La Bollett@Smart rende ancora più accessibile ed efficiente il servizio della cosiddetta "busta unica", tradizionalmente offerto da E.ON Energia



a tutti gli amministratori di condominio clienti, digitalizzandone l'esperienza e offrendo la possibilità di navigarla sul web.

L'altro servizio presentato al Consiglio Nazionale ANACI di Roma a maggio è "Multifatture".

Si tratta di uno strumento rivoluzionario, sviluppato dal nostro partner tecnologico Multidialogo, che permette a tutti i clienti E.ON di visualizzare e condividere automaticamente tutte le bollette, i dati da rendicontare e lo stato pagamenti con i principali software gestionali per amministratore di condominio. Con questo strumento si raggiunge la massima integrazione tra sistemi informatici amministrativi consentendo inoltre agli studi di amministrazione di limitare notevolmente gli sprechi di carta e di tempo. Gli amministratori, infatti, conoscono bene quante risorse vengano dedicate

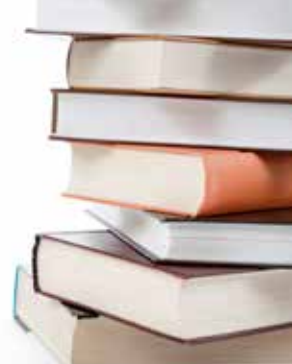
all'archiviazione e alla rendicontazione delle spese energetiche ai Condomini. In linea con l'impegno del Gruppo E.ON a ridurre gli sprechi, messaggio al centro della campagna di comunicazione #odiamoglisprechi lanciata a novembre dello scorso anno, l'offerta dedicata ai Condomini si conferma strategica poiché in grado di semplificare e ottimizzare l'attività degli Amministratori consentendo notevoli risparmi di tempo, costi e carta.

L'impegno da parte di E.ON per lo sviluppo di servizi evoluti grazie ai più avanzati strumenti informatici e alle tecnologie cloud per innovare i processi operativi e contribuire alla digitalizzazione delle attività dell'Amministratore non solo conferma la strategia aziendale che pone il cliente al centro, ma è parte fondamentale della partnership consolidata tra E.ON e ANACI. ♦



Biblioteca condominiale

Letteratura, edizioni, saggistica sul condominio



L'e-book edito da Maggioli Editore "Responsabilità fiscale dell'amministratore di condominio" scritto a quattro mani da Maurizio Villani e Iolanda Pansardi, In ragione dell'importanza del ruolo e dei numerosi e complessi compiti che l'amministratore deve adempiere, analizza nel dettaglio la responsabilità dell'amministratore di condominio in materia fiscale, offrendo un aggiornamento normativo e giurisprudenziale in grado di fornire uno strumento indispensabile e accessibile a tutti gli operatori del settore.

Maurizio Villani

Avvocato tributarista cassazionista specializzato in Diritto Tributario e Penale - Tributario. Relatore in vari convegni nazionali, seminari e incontri, collabora con diverse testate di settore scrivendo articoli e pareri in ambito fiscale e tributario. È autore di diversi testi sul contenzioso tributario. Il comitato scientifico del "Premio Barocco" gli ha assegnato l'alta onorificenza per l'anno 2015, come riconoscimento del suo costante impegno nel voler riformare le Commissioni tributarie e per il suo contributo nel 2015 alla riforma del processo tributario (D.Lgs. n.156/2016).

Iolanda Pansardi

Avvocato tributarista, Master in diritto e pratica tributaria - LL.M In Tax Law "Universus". Collabora con lo studio legale tributario Villani. Autrice e coautrice di articoli per riviste specializzate, di volumi ed ebook in materia di diritto tributario. ♦

VACANZA, È SINONIMO DI BUONE LETTURE QUEST'ANNO SCEGLI **ANACI**!



Scegli tra il volume numero **3** e **4** della collana **"I quaderni del CSN"**
oppure **i primi 2 numeri** della **nuovissima collana "Strumenti Operativi ANACI"**



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

giugno 2017

AMMINISTRARE Immobili



Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI

2017

DETRAZIONI FISCALI DEL 65% PER LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Parte 2

AGENZIA NAZIONALE
EFFICIENZA ENERGETICA



Sommario

4. IL MERCATO DELLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- 4.1 L'impatto degli incentivi sul mercato delle costruzioni
- 4.2 Lo stock dei condomini italiani e il ruolo dell'amministratore
- 4.3. Il punto di vista dei professionisti
 - 4.3.1 Ingegneri
 - 4.3.2 Architetti
 - 4.3.3 Geometri
- 4.4 Il mercato delle tecnologie incentivate
 - 4.4.1 Apparecchi per la climatizzazione
- 4.5 Un approccio integrato al recupero edilizio e alla riqualificazione energetica
- 4.6 La bancabilità degli interventi incentivati

4. Il mercato della riqualificazione energetica

4.1 L'impatto degli incentivi sul mercato delle costruzioni

*Lorenzo Bellicini, Paolo D'Alessandris, Francesco Toso, CRESME
Chiara Martini, ENEA*

Gli incentivi fiscali per il recupero edilizio e per la riqualificazione energetica hanno interessato dal 1998 al 2016 oltre 14,2 milioni di interventi, realizzati presso il 55% delle famiglie italiane¹³. Gli investimenti corrispondenti a questi interventi ammontano a 237 miliardi di euro, di cui 205 miliardi hanno riguardato il recupero edilizio e poco meno di 32 miliardi la riqualificazione energetica¹⁴. Dati aggiornati mostrano che nei dieci anni che vanno dal 2007 al 2016, in gran parte caratterizzati dalla crisi economica, i lavori di manutenzione straordinaria del patrimonio residenziale esistente incentivati fiscalmente sono stati pari a 190 miliardi di euro. Nel 2016 sono risultati pari a 28,2 miliardi, in aumento del 12,3% rispetto al 2015 e pari al 57% dei lavori di manutenzione straordinaria residenziale svolti in Italia.

Gli ultimi dati mostrano che il 79% del valore della produzione del settore edilizia si deve alla riqualificazione del patrimonio esistente, con 110 miliardi su 139 totali. Nel 2016 si sono manifestati i primi segnali di inversione del ciclo recessivo che ha colpito il settore delle costruzioni, e oggi il motore del settore è non più il nuovo edificato ma la riqualificazione del patrimonio esistente. La manutenzione ordinaria contribuisce con 36,2 miliardi e quella straordinaria con 74,3 miliardi.

Negli anni della crisi (2007-2016) un terzo degli investimenti in manutenzione straordinaria sono stati attivati dagli incentivi fiscali, 190 miliardi su 360. Osservando l'andamento del peso degli interventi agevolati sul totale della spesa in rinnovo residenziale emerge una forte crescita: la quota di ristrutturazioni attivate dagli incentivi è passata dal 16% del 2007 (9 miliardi) al 40,7% del 2016 (28 miliardi). Nell'edilizia residenziale nel 2016 si tocca addirittura il 56,9%. Il 2016 è stato l'anno con il livello più elevato di investimenti veicolati dalle agevolazioni fiscali nel comparto della riqualificazione.

L'impatto delle misure di incentivazione può essere ricondotto a tre fasi:

- una prima fase, dal 1998 al 2006, caratterizzata dall'avvio degli incentivi per il recupero edilizio e da una quota sugli investimenti in rinnovo residenziale sempre inferiore al 20%. Sono gli anni in cui l'aliquota delle somme in detrazione oscilla fra il 41% e il 36%. A valori reali, la spesa totale in riqualificazione cresce ad un ritmo medio annuo dell'1,8%, e la spesa veicolata dagli incentivi aumenta con un tasso medio del 6%;
- una seconda fase, dal 2007 al 2011 in cui gli interventi attivati dagli incentivi incidono fra il 20 e il 37% sugli investimenti in rinnovo residenziale. Nel 2007 le agevolazioni per interventi di efficienza energetica, con aliquota al 55%, si aggiungono ai vantaggi fiscali per il recupero edilizio, con aliquota ferma al 36%. La spesa complessiva in riqualificazione residenziale aumenta, in termini reali, ad un ritmo medio annuo dello 0,5%; la spesa veicolata dagli incentivi cresce ad un tasso del 18,9%.

¹³ Fonte: CRESME, Camera dei Deputati, 2016 - [Il recupero e la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio: una stima dell'impatto delle misure di incentivazione](#). La prima edizione dello studio è del 2013, aggiornato annualmente.

¹⁴ Il CRESME stima le risorse investite in interventi incentivati partendo dalle statistiche Enea, incrociando poi tali dati con quelli del Dipartimento delle finanze riguardanti gli importi in detrazione, impiegati per la stima del mancato gettito per lo Stato. La stima della spesa in interventi incentivati al "36%, 41% e 50%" per il periodo 2011-2013 e 2014-giugno 2016 è originata dai dati forniti dal Ministero dell'Economia e delle Finanze in risposta all'interrogazione a risposta immediata n. 5-01525, aggiornati attraverso il Bollettino mensile delle Entrate tributarie pubblicato dal MEF. È possibile stimare queste spese attraverso le ritenute che gli istituti di credito devono applicare a titolo di acconto sui bonifici per beneficiare di detrazioni fiscali di imposta in base all'articolo 25 del D.L. n. 78/2010. Si tratta della ritenuta del 10% (da luglio 2011 portata al 4%), su tutti i bonifici in entrata per le diverse attività incentivare: ristrutturazioni edilizie, riqualificazioni energetiche e – da giugno 2013 – anche acquisto di mobili. La stima è effettuata sugli importi al netto dell'IVA e il modello è basato sull'applicazione indifferenziata dell'aliquota al 10%, presumendo che i lavori siano in gran parte effettuati con incidenza della manodopera superiore ai materiali in particolare per le ristrutturazioni ma anche per la riqualificazione energetica. Nella realtà, il calcolo sarebbe sensibilmente più complicato, in quanto dovrebbe considerare le diverse aliquote applicabili e i comportamenti diversi degli operatori del mercato.

- la terza fase, dal 2012 ad oggi, è caratterizzata da un importante incremento degli interventi incentivati, sia in termini assoluti, sia in termini relativi: la quota di investimenti aumenta fino a superare il 60% nel 2013 e nel 2014. In questa fase aumentano i vantaggi fiscali degli incentivi: dal 36% al 50% per il recupero edilizio nel giugno 2012 e dal 55% al 65% nel mese di giugno 2013 per interventi di efficienza energetica. La variazione media annua, a prezzi costanti, della spesa complessiva in riqualificazione residenziale è dell'1%, e del 12,9% per quella incentivata.

Si sottolinea come dal 2011 al 2016 due dinamiche sostanzialmente diverse contraddistinguono gli andamenti degli interventi agevolati nelle categorie del recupero edilizio e di quelli per la riqualificazione energetica. Nella prima si registra una crescita progressiva degli importi di spesa: da 13,4 miliardi di euro nel 2011 a 25,7 miliardi di euro stimati per il 2016. Nel medesimo periodo la spesa per l'efficientamento energetico si assesta stabilmente fra i 3 e i 3,6 miliardi, ad eccezione del 2012 (2,9 miliardi) quando la maggiorazione dell'aliquota detraibile per il recupero edilizio è aumentata dal 36 al 50% divenendo così "concorrenziale" rispetto al 55%.

Per quanto riguarda una stima dell'impatto occupazionale¹⁵, nell'ultimo quadriennio 2013-2016 gli investimenti incentivati hanno generato poco meno di 270.000 posti di lavoro diretti ogni anno, ma se si considerano anche i lavori dell'indotto si superano i 400.000 occupati l'anno: nel solo 2016 sono stati 419 mila. Gli incentivi fiscali sono stati un importante strumento contro la crisi e sono un fondamentale strumento per la ripresa, considerando che tra il 2008 e 2016 il settore nel suo complesso ha registrato una perdita di 600.000 occupati. Tale dato è ancor più rilevante se si considera che nell'industria la contrazione è più contenuta rispetto al settore costruzioni (-100.000 occupati), mentre nei settori agricoltura e servizi si osserva una crescita (rispettivamente di 24.000 e 383.000). Si consideri, inoltre, che nello stesso periodo 2011-2016 il valore degli investimenti incentivati è stato pari al 52,4% del totale del mercato.

In aggiunta a queste valutazioni è stimato anche l'impatto economico-finanziario degli incentivi fiscali nel periodo 1998-2016. A fronte di 237 miliardi di euro di investimenti attivati nel periodo 1998-2016 il costo per lo Stato, dovuto ai minori introiti conseguenti agli incentivi, è pari 108,7 miliardi di euro e il gettito fiscale e contributivo in base alla legislazione vigente, per i lavori svolti, è pari a 89,8 miliardi di euro. Il saldo finale sarebbe di conseguenza negativo per 18,9 miliardi di euro, pari a poco meno di 1 miliardo di euro medio annuo. Considerando però che lo Stato incassa i proventi spettanti nell'anno di esecuzione dei lavori, e distribuisce la maturazione dell'incentivo nell'arco di tempo di dieci anni, l'attualizzazione dei valori precedentemente esposti modificherebbe il saldo generando per lo Stato una plusvalenza di 0,3 miliardi di euro.

¹⁵ Partendo dai dati e dalle considerazioni contenuti nella Relazione del 2008 dell'allora Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici, ora Autorità nazionale anticorruzione, e applicando le stime del costo medio annuo dell'occupazione diretta e indiretta attivata da un miliardo di euro di lavori pubblici alle stime degli investimenti.



Lorenzo Bellicini CRESME

Qual è il ruolo delle misure di incentivazione nello sviluppo strategico del settore costruzioni?

Per rilanciare il nostro mercato interno e l'occupazione non possiamo ripartire dalla vecchia edilizia speculativa, quella del cemento e del consumo di suolo. Bisogna cambiare rotta puntando verso quella nuova edilizia che è già in marcia e che incrocia le sfide della sicurezza antisismica, della ricostruzione post-terremoto, dell'efficienza energetica, della riqualificazione e rigenerazione urbana.

A suo avviso, è necessaria una revisione delle misure esistenti?

Una manutenzione intelligente di questi strumenti, garantendo una maggiore efficacia delle misure per il risparmio energetico e un pieno utilizzo, con adeguati strumenti finanziari per gli incipienti, del nuovo potente Sismabonus per la messa in sicurezza antisismica. Incrociando 'Casa Italia' e la ricostruzione nelle aree colpite dal terremoto, l'attività di riqualificazione può entrare in una nuova fase, che necessita di nuove politiche a livello locale e di una nuova progettualità per le città.

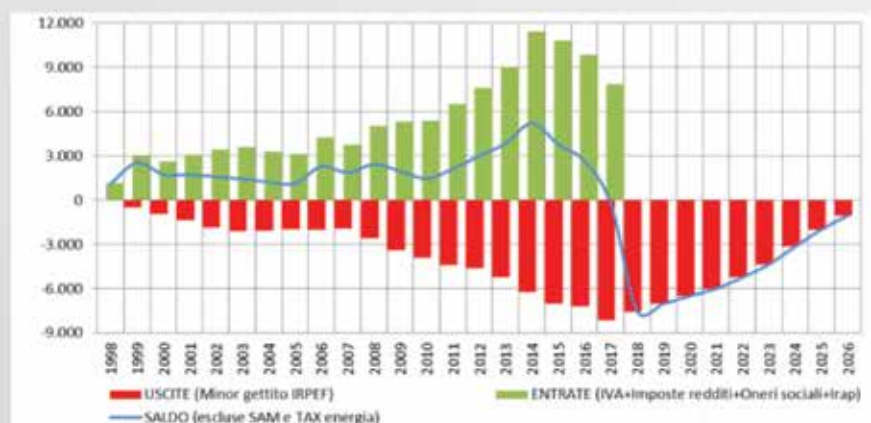
Si può dire che siamo in una fase di transizione grazie anche alle misure incentivazione?

Il prossimo ciclo edilizio potrebbe essere definito come il 'primo ciclo dell'ambiente costruito'. A sottolineare da un lato l'importanza della riqualificazione del patrimonio esistente e dall'altro che questo mercato non può essere più solo letto attraverso la sua variabile 'edilizia', ma attraverso l'integrazione tra costruzioni, impianti e servizi.

È davvero possibile per tale processo avere inizio nel nostro paese?

La crisi ha posto all'ordine del giorno nuovi bisogni cui far fronte con risposte nuove. Per accettare le sfide che il presente e il futuro ci pongono, l'Italia deve fare quello che meglio di ogni altro Paese sa fare, tenendo insieme bellezza e tecnologia, innovazione e tradizioni, coesione sociale e competitività potrà dare a queste domande risposte adeguate. L'edilizia di cui parliamo nel Rapporto "Una nuova edilizia per la crisi" può essere una di quelle risposte.

Figura 4.1 – Totale incentivi al rinnovo edilizio 1998-2016: conto delle entrate e delle uscite di competenza (milioni di euro attualizzati al 2016)



Fonte: CRESME

Ulteriori stime considerano anche l'impatto positivo che gli investimenti potrebbero generare in termini di impatto positivo sull'occupazione e quindi in termini di gettito aggiuntivo da tassazione sul lavoro, e l'impatto negativo derivante dalla riduzione del gettito da tassazione energetica connesso alla riduzione dei consumi energetici associata dalla riqualificazione energetica.

Sulla base di tali ulteriori variabili il saldo risulterebbe positivo per quasi 9 miliardi di euro. Se si allarga la valutazione anche a famiglie e imprese, attraverso la matrice di contabilità sociale, si delinea nel periodo 1998-2016 un saldo positivo per il sistema paese di 18,4 miliardi di euro¹⁶.

4.2 Lo stock dei condomini italiani e il ruolo dell'amministratore

Francesco Burrelli, ANACI

Attraverso la presentazione del Modello 770, ANACI monitora circa 1.200.000 condomini, con 14 milioni di abitazioni occupate da residenti, in cui vivono oltre 45 milioni di abitanti, pari al 75% della popolazione italiana. La distribuzione sul territorio non è omogenea (Figura 4.2, a sinistra), con Lombardia e Lazio che assieme detengono il 27% dei condomini presenti nel nostro paese e oltre il 30% delle abitazioni occupate, concentrate soprattutto nelle aree metropolitane. Oltre il 60% dei condomini è stato costruito prima del 1976, anno della legge n.373 che per prima introduceva prescrizioni tecniche per regolare il risparmio e il rendimento energetico¹⁷, e all'entrata in vigore della successiva legge n.10/91¹⁸, che mirava specificamente al contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici, l'82% dei condomini in Italia era già stato costruito (Figura 4.2, a destra). Anche per questo motivo, da un punto di vista qualitativo, il 30% dei condomini si trovano attualmente in mediocre e pessimo stato di conservazione¹⁹.

Il potenziale di risparmio energetico è pertanto ampio per i condomini, come del resto evidenziato anche dalle indicazioni preliminari della nuova Strategia Energetica Nazionale, quale settore guida nella riduzione dei consumi finali: il consumo medio annuale dello stock di condomini italiani si attesta su 4 Mtep, con circa 15 Milioni di Tonnellate di CO₂ emesse. Secondo ricerche effettuate su oltre 400.000 condomini dove sono presenti impianti centralizzati di riscaldamento, circa i due terzi sono stati installati oltre 15 anni fa e avrebbero bisogno di interventi di riqualificazione, al fine di migliorare l'efficienza energetica ed il confort abitativo. Da non trascurare l'impatto dei consumi degli ascensori: oltre un milione di installazioni associate ad un consumo energetico annuale di circa 2.000 GWh; in particolare, di questi circa l'80% è stato installato prima del 1999 ed il 40% prima del 1973²⁰.

¹⁶ In particolare, le famiglie, o più correttamente gli investitori, presenterebbero un risultato negativo di 178,4 miliardi di euro, conseguente al saldo tra l'investimento effettuato, le detrazioni fiscali e il risparmio sulle bollette energetiche; le imprese avrebbero un saldo positivo di 187,8 miliardi di euro, risultato di un incremento di fatturato, all'interno del quale sono compresi i compensi e le retribuzioni per gli occupati delle imprese stesse, nonché le imposte e gli oneri sociali addizionali sostenuti dalle imprese e riconducibili agli incentivi fiscali. Ciò mostra come la considerazione di variabili aggiuntive modifica i risultati di impatto complessivo sul sistema Paese: considerare nella stima dell'impatto delle detrazioni ulteriori aspetti, come l'emersione dei redditi e dell'occupazione irregolare, i benefici della riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di CO₂ e la valorizzazione del patrimonio immobiliare contribuirebbe a rendere ancora più positivo il bilancio complessivo del meccanismo delle detrazioni.

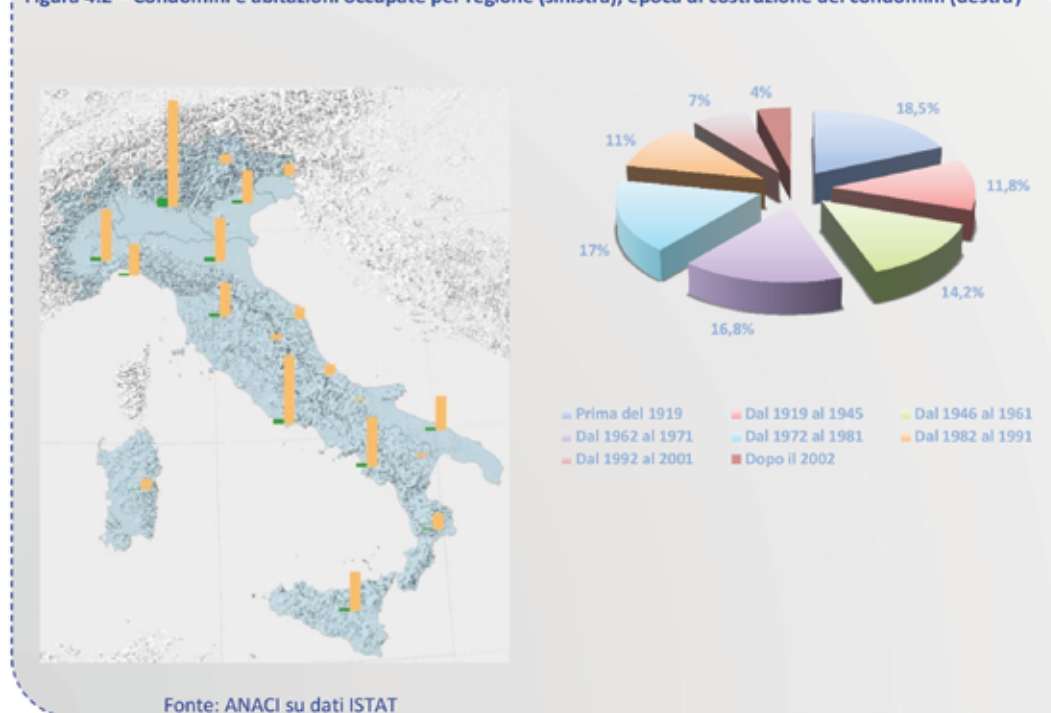
¹⁷ [Norme per il contenimento del consumo energetico per usi termici negli edifici.](#)

¹⁸ [Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia.](#)

¹⁹ ISTAT (2011), *Censimento della popolazione e delle abitazioni*.

²⁰ <http://www.ecoseven.net/energia/news-energia/risparmiare-energia-in-ufficio-basta-non-usare-lascensore>

Figura 4.2 – Condomini e abitazioni occupate per regione (sinistra); epoca di costruzione dei condomini (destra)



Nonostante la crescente e riconosciuta consapevolezza delle opportunità che offre il settore residenziale, nonché la significativa incidenza della voce riscaldamento sul bilancio economico delle famiglie e, più in generale, il volume di affari generato annualmente dalla manutenzione ordinaria e straordinaria degli edifici, la riqualificazione energetica strutturale del patrimonio immobiliare italiano stenta ancora a risultare "appetibile": come mostrato in precedenza, soltanto il 3% della spesa incentivata attraverso il meccanismo delle detrazioni fiscali è in media finalizzato a migliorare la trasmittanza delle pareti dei nostri condomini.

La principale barriera all'attuazione di una riqualificazione globale del condominio non è tuttavia di natura tecnica, ossia di realizzazione dell'intervento sul manufatto edilizio, per il quale soluzioni cost-effective non mancano, anche per edifici storici, bensì relativa soprattutto alla gestione amministrativa, cioè alla programmazione e all'ottenimento della maggioranza all'interno dell'assemblea di condominio. La fase di approvazione rappresenta da sempre l'anello debole per la realizzazione di qualsiasi attività in ambito condominiale e per la riqualificazione globale dell'edificio non è sufficiente raggiungere il quorum ordinario nell'assemblea per dare il via ai lavori. Allo stato attuale, per deliberare l'intervento di riqualificazione energetica, in funzione della tipologia dei lavori, l'assemblea di condominio in linea di massima deve raccogliere un numero di voti favorevoli corrispondenti ad almeno la metà dei millesimi ed almeno la metà degli intervenuti: tale quorum può scendere ad un regime di maggioranza ordinaria per gli interventi di sostituzione del generatore termico laddove sia stata preventivamente eseguita una diagnosi energetica.

Le novità riguardanti la cessione del credito possono costituire un ulteriore stimolo per i condomini, nell'ottica di ampliare ed agevolare la partecipazione dei soggetti disposti ad investire, così come l'innalzamento delle aliquote fiscali oltre il 65% per i lavori su parti comuni di edifici condominiali, ma anche in questi ultimi casi andranno valutati i problemi pratici che dovranno essere affrontati in sede di assemblea di condominio.

Un ulteriore spinta agli investimenti può arrivare dal coordinamento di interventi di risparmio energetico con interventi di sicurezza: soprattutto se a seguito di diagnosi energetica e di relazione sullo stato di sicurezza oggetto dell'intervento, porterebbero a risultati molto più efficaci, con ricadute dirette in termini di comfort interno, riduzione

dei costi e salubrità degli ambienti. Infatti, oltre alla riduzione dei costi complessivi in quanto il ponteggio è installato una volta soltanto, la valutazione delle condizioni di sicurezza (fessurazioni, crepe, scollamento mattoni) e l'installazione corretta dei serramenti, dal controtelaio metallico al davanzale passante, consente un notevole miglioramento della trasmittanza fino a $1,1\text{W/m}^2\text{K}$, rispetto a una media dello stock edilizio attualmente in opera di $4-5\text{W/m}^2\text{K}$.

In tutti gli scenari proposti, la figura dell'amministratore può ricoprire un ruolo centrale e proattivo nella promozione degli interventi: il primo anello di una catena decisionale che vede coinvolti a vari livelli un numero significativo di soggetti che si interfacciano con i condòmini. La circolazione delle conoscenze è fondamentale per rendere più semplici e consapevoli le scelte: contando sulle competenze acquisite e il rapporto di fiducia e responsabilità instaurato con i condòmini, l'amministratore può valorizzare il proprio ruolo di indirizzo, efficiente e competente, giocando il ruolo di "facilitatore", promuovendo e seguendo tutte le varie fasi che caratterizzano gli interventi di riqualificazione energetica, dalla scelta delle soluzioni più efficaci e *cost-effective*, anche dal punto di vista del finanziamento, al collaudo finale.



Francesco Burrelli
Presidente ANACI

Condòmini ed efficienza energetica. In che contesto si muovono gli operatori di settore?

Il risparmio energetico dei nostri condòmini è una priorità nazionale, siamo riusciti ad identificare molte delle tematiche che alimentano la discussione anche in ambito europeo (certificazione energetica, diagnosi energetica, case a basso consumo, case passive, nZEB, contabilizzazione del calore, incentivi fiscali), abbiamo capito che la circolazione delle conoscenze e la integrazione delle competenze tra professionalità diverse è fondamentale per guidare al meglio tutti i processi decisionali ma probabilmente non siamo ancora riusciti a creare un mercato delle case in cui il valore economico dell'efficienza energetica sia correttamente percepito da tutti gli operatori e a tutti i livelli decisionali. Non può rappresentare un alibi per chi come noi opera quotidianamente in questo contesto, ma su questo ritardo ritengo che un ruolo chiave sia da attribuire alla recente crisi economica: la strada è stata tracciata e, nonostante i ritardi, credo nella direzione giusta.

In questo contesto, l'esperienza decennale degli incentivi fiscali per le riqualificazioni energetiche, fino alla recente legge di bilancio 2017, che pone chiaramente i riflettori sul tema dei condòmini. Quale la sua ricetta per attirare un sempre maggior numero di investimento nei nostri condòmini?

Soprattutto grazie al meccanismo delle detrazioni fiscali, negli ultimi 10 anni sono stati fatti numerosi passi, che molto hanno contribuito anche a contrastare la crisi economica che ha colpito il settore delle nuove costruzioni. Mi riferisco, ad esempio, al graduale ampliamento della possibilità di interventi ammessi a detrazione, ma tanto lavoro dovrà ancora essere fatto dai nostri tecnici e dai nostri amministratori di condòmini. Tecnici da un lato, amministratori di condominio dall'altro. Ma sullo stesso piano, con obiettivi comuni: crediamo molto che la sinergia tra professionalità diverse possa garantire risultati di alto profilo. Riguardo gli sviluppi recenti, siamo molto interessati a verificare i risultati dell'innalzamento delle aliquote fiscali oltre il 65% per i lavori su parti comuni di edifici condominiali, così come riteniamo molto promettente la novità della cessione del credito (seppur andranno valutati i problemi pratici in sede di assemblea di condominio) nell'ottica di ampliare ed agevolare la partecipazione dei soggetti disposti ad investire. Nel numero, gli interventi di riqualificazione sulla sicurezza ed energia nei condòmini sono ancora pochi, ma è prevedibile ipotizzare un incremento delle domande di agevolazioni fiscali compreso tra il 25 ed il 30%. Nonostante tutti i limiti ed i vincoli, siamo davvero molto fiduciosi perché, come detto, la strada intrapresa sicuramente è quella giusta e auspichiamo un coinvolgimento sempre più ampio di sindaci, amministratori professionisti abilitati e cittadini, con una continua informazione e preparazione autorevole che spieghi e promuova i vantaggi della politica della sicurezza e del risparmio energetico in tutte le sue forme.

4.3. Il punto di vista dei professionisti

4.3.1 Ingegneri

Franco Barosso, Consiglio Nazionale degli Ingegneri

Le politiche volte al miglioramento dell'efficienza energetica del paese stanno spingendo gli enti locali ad attivarsi ed organizzarsi, dotandosi di figure professionali specialistiche in grado di gestire progetti di efficienza energetica e, allo stesso tempo, di trovare le relative fonti di finanziamento. Tuttavia la fotografia scattata dal Centro Studi del CNI è ancora ben distante dall'essere pienamente soddisfacente: i Comuni italiani, pur istituendo nel 52,3% dei casi, un ufficio specifico addetto all'efficienza energetica, di questi solo il 29% esercita anche il controllo dell'osservanza delle norme di efficienza energetica nazionali nell'edilizia.

L'obbligatorietà della relazione sul contenimento dei consumi energetici e la verifica delle prescrizioni puntuali da rispettare a seconda dei diversi tipi di intervento edilizio sono argomentazioni sulle quali si verifica spesso la disomogeneità sia della documentazione prodotta dai progettisti sia delle richieste documentali da parte dei tecnici comunali.

A fronte della grande importanza sia in termini economici che ambientali che riveste l'efficienza energetica esistono ancora oggi distonie organizzative nell'applicazione delle numerose disposizioni di legge in materia da parte degli Enti Locali, che costituiscono il soggetto ideale per la promozione e sviluppo dell'efficienza energetica e le fonti rinnovabili di energia nei propri territori amministrati e per, al tempo stesso, consentire al tessuto socio-economico di cogliere le opportunità di sviluppo disponibili, non ultime quelle derivanti dalle competenze professionali specifiche dei professionisti del settore circa gli aspetti della progettazione, dell'installazione e della gestione dei sistemi edificio-impianto.

Al momento sono ancora pochi i Comuni che hanno istituito un ufficio dedicato e la carenza di controlli della qualità edilizia delle costruzioni implica diverse conseguenze, non solo sui professionisti ma anche a livello generale:

- difficoltà per gli utenti finali di conoscere la qualità edilizia delle proprie abitazioni;
- la mancata attribuzione da parte del mercato immobiliare di un maggior valore immobiliare agli edifici energeticamente più efficienti e quindi di classe energetica elevata, vista l'insufficiente informazione e sensibilizzazione dei cittadini;
- la disincentivazione dei costruttori più lungimiranti ad investire in edifici ad alta efficienza e sostenibilità a fronte di una domanda orientata spesso sul mercato tradizionale.

Ciò determina una perdita di occasioni professionali per i progettisti del settore energetico impiantistico, con la conseguenza della contrazione di mercato per le prestazioni qualificate derivanti da percorsi di studio specialistici e professionalità acquisite, anche grazie all'obbligo di formazione ed aggiornamento, ed al rispetto di un codice deontologico, cui sono soggetti gli ingegneri ed i professionisti specializzati di area tecnica, il tutto finalizzato ad assicurare alla società che le loro prestazioni professionali siano qualificate ed aderenti ai principi richiesti dalle normative europee, ovvero improntate alla terzietà rispetto alle parti in causa a tutela della collettività. Da questo punto di vista, il meccanismo delle detrazioni fiscali ha fin da subito costituito un'opportunità per approfondire non soltanto argomenti tecnici specifici legati alla prestazione energetica degli edifici, ma anche aspetti più genericamente di natura edilizia, impiantistica ed amministrativa, tema quest'ultimo spesso rimandato ai professionisti da parte dei consulenti fiscali. Del resto, il mercato dei servizi energetici oggi richiede la massima qualificazione delle figure professionali che vi operano all'interno ed all'esterno delle pubbliche amministrazioni (ad esempio, energy manager, EGE, energy auditor).

Di contro, sono ancora poche le realtà che hanno attivato un modello operativo a livello territoriale che si configuri come strumento endogeno all'Amministrazione (Sportello Energia, Ufficio Energia), o come strumento esogeno (convenzione con gli Ordini e/o Enti qualificati), tramite il quale fornire supporto agli uffici tecnici locali nel settore energetico, ad esempio in termini di consulenza operativa e professionale che va a verificare i documenti

effettivamente richiesti per il rilascio del Titolo abilitativo, oppure a controllare l'osservanza delle disposizioni di legge (D.Lgs. n. 192/05 e ss.mm.ii., D.M. n. 37/08, ecc.) nei processi edilizi.



Michele Conti
Ordine degli Ingegneri della
provincia di Vercelli

Quale l'impegno del CNI sull'efficienza energetica da parte di una categoria professionale da sempre in prima fila sul tema dell'edilizia e della prestazione energetica?

Il Consiglio Nazionale degli Ingegneri è ovviamente da anni attento alle problematiche relative all'energia ed al suo buon uso: unitamente alle altre professioni di area tecnica, è impegnato ormai da tempo a collaborare con le Istituzioni al fine di ricercare ed ottenere una reale semplificazione delle normative e degli iter burocratici. A tal fine, il CNI ha istituito un gruppo di lavoro ad hoc (il GdL Energia del CNI): oltre a due sottogruppi che si occupano in maniera specifica di impianti elettrici e di acustica, il gruppo è attivo a 360° sulle principali problematiche che via via si presentano, quali la valutazione delle bozze di norme in itinere, proposte di modifica e di integrazione delle stesse, comprensione e divulgazione dei disposti legislativi emanati, riunioni di settore, ecc.

In sede di bilancio complessivo su questi primi dieci anni di esperienza, quali gli elementi che meglio contribuiscono a sintetizzare i temi caldi legati al meccanismo delle detrazioni fiscali per le riqualificazioni energetiche degli edifici?

La nostra prima valutazione su questo sistema di incentivazione è di valido strumento di stimolo al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici ed all'installazione di fonti rinnovabili. Non a caso, il principale risultato diretto è stato quello di stimolare un mercato che per motivi congiunturali macro economici - e dopo il boom del 2010, anno in cui è utile ricordare che tali incentivi avrebbero dovuto cessare - stava lentamente rallentando. Altresì importante è stato il suo effetto, dal punto di vista fiscale, sull'emersione di una importante fetta di "sommerso" che diversamente sarebbe rimasta tale. Volendo trarre delle conclusioni e volendo renderci portavoce del "sentiment" popolare, ossia degli utenti destinatari della forma di incentivazione, si potrebbe racchiudere il tutto in poche parole: "certezza, stabilità, continuità, flessibilità":

- Certezza in merito alle regole tecniche e fiscali per l'accesso all'incentivo fiscale.
- Stabilità in merito alle aliquote di detrazione fiscale (55%, 65%, 70%, 75%) ed agli strumenti messi a disposizione degli operatori di settore (AQE, APE, portale informativo ENEA, ecc.).
- Continuità nel tempo della detrazione rendendola permanente e stabile, al fine di consentire la pianificazione degli interventi e non navigare a vista in mezzo alle nebbie più fitte sempre con l'ansia che al 31/12 "finisca l'opportunità" di accedere all'incentivo.
- Flessibilità del piano di ammortamento da un minimo temporale ad un massimo di 10 anni (come già per altro proposto nel 2008 ma con uno spettro più ampio a partire dai 3 anni del 2007), per dare modo alla certezza di "capienza fiscale" e "rapidità di recupero" a tutte le fasce di reddito proponenti gli interventi di riqualificazione.

Con maggiore attenzione a questi aspetti, è facilmente ipotizzabile che anche una forma di incentivazione che per sua natura intrinseca non rende immediatamente disponibile liquidità al proponente l'intervento (che deve quindi trovarla purtroppo attraverso gli strumenti finanziari ordinari, se non dispone di risorse proprie) potrà stimolare l'investimento nell'efficienza energetica e, di conseguenza, lo sviluppo economico di un intero settore strategico per il sistema paese.

4.3.2 Architetti

Massimo Crusi, Consiglio Nazionale degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e conservatori

Le previsioni del 2011 relative ai temi che avrebbero trainato le attività degli architetti (Figura 4.3) sono state pienamente rispettate: i dati derivanti dalle indagini del Consiglio Nazionale sull'attività degli architetti confermano chiaramente come nella vita professionale degli iscritti il tema del risparmio energetico, delle energie rinnovabile e dell'attività di riqualificazione residenziale assumono sempre una maggiore importanza. La professione dell'architetto guarda e guarderà sempre più in futuro nella direzione della sostenibilità ambientale, di nZEB ed edifici ad emissione zero, della rigenerazione urbana sostenibile delle città (e delle aree dismesse).

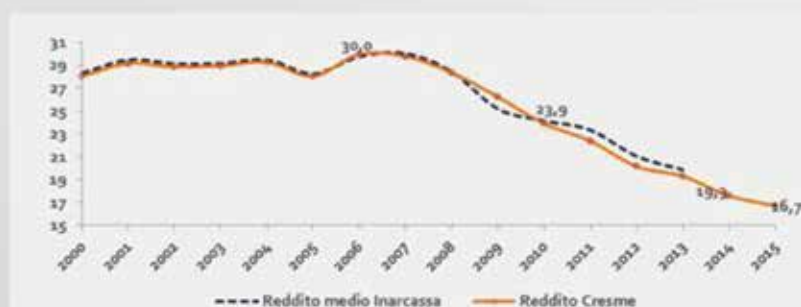
Figura 4.3 – I settori su cui puntare nei prossimi anni (%), anno 2011



Fonte: Osservatorio Professione Architetto CNAPPC-Cresme 2011

Sulle tematiche appena citate si svolgerà certamente nei prossimi anni una ulteriore importante sfida per la professione degli architetti, categoria pesantemente colpita dalla crisi, tanto che il reddito medio netto degli architetti italiani è sceso dai 30 mila euro del 2007 ai poco più di 16.700 euro del 2015 (Figura 4.4).

Figura 4.4 – Stima del reddito medio annuo degli architetti (€ a valori costanti 2015)



Fonte: Elaborazione CNAPPC su dati Inarcassa e Almalaurea

Rispetto agli altri paesi europei, il reddito medio degli architetti italiani risultava nel 2014 ben al di sotto della media (Figura 4.5).

Figura 4.5 – Reddito degli architetti in Europa (€ in parità di potere di acquisto 2014)



Fonte: Elaborazione CNAPPC su dati Inarcassa e Almalaurea

Di fatto, l'estensione e il rafforzamento del meccanismo delle detrazioni fiscali rappresenta per la professione degli architetti una misura di promozione dell'attività di progettazione e di certificazione che, specie se accoppiata alla messa in sicurezza degli edifici esposti a rischio sismico, svolgerà un ruolo sempre più importante per l'attività della progettazione e della direzione dei lavori, rivelandosi come un fattore positivo per la professione.



Michele Graziadei
Presidente Ordine Provinciale
degli Architetti di Potenza

Strumenti di incentivazione fiscale all'interno di un mercato delle costruzioni che attraversa da anni una fase di crisi. Qual è la realtà in cui opera un architetto che esercita la professione?

I dati in nostro possesso sul fatturato relativo ai colleghi architetti della provincia di Potenza (12.000 €/anno) contribuiscono a definire, sia in valore assoluto che in valore relativo, una situazione di forte crisi occupazionale del settore specifico legato ai servizi di Architettura. E tale situazione di disagio permane da diversi anni, ormai, con i valori osservati che sono infatti al di sotto della media nazionale. Lo scopo degli Architetti è da sempre quello di fornire servizi di alta qualità, ma lavorare in un contesto economico così difficile rischia inevitabilmente di abbassare il livello qualitativo dei prodotti finali. E questo non può essere accettabile. Ma non tutto è perduto e per l'Architettura e per la dignità della nostra professione laddove per alcuni temi di grande interesse (penso, soprattutto, alla sicurezza sismica e l'efficienza energetica degli edifici) si riescano ad intravedere meccanismi e strumenti di incentivazione, spesso validi ed efficaci, che è necessario saper sfruttare al meglio, possibilmente con un lavoro di squadra che dovrebbe coinvolgere tutte le professionalità coinvolte, dalla progettazione alla realizzazione degli interventi.

In un simile contesto, in che modo gli attuali meccanismi di incentivazione fiscale possono contribuire a garantire i necessari livelli di qualità del prodotto edilizio?

Non possiamo pensare che i soli strumenti – per quanto, bene ripeterlo, validi ed efficaci – possano da soli garantire la bontà del risultato finale che è invece necessariamente il frutto di un processo logico che nasce dalla idea di progetto, passa per la realizzazione di un manufatto edilizio e si conclude con la gestione tecnica del bene stesso. Ed in questo senso non possiamo non considerare un'ottima iniziativa quella delle detrazioni fiscali per le riqualificazioni energetiche degli edifici e per le ristrutturazioni edilizie. Dal nostro punto di vista, molte analogie tra questi due sistemi di incentivazione, ma, tra le tante, soprattutto una differenza che è sostanziale per l'Architetto e per il ruolo che è demandato a svolgere nel processo edilizio: il legame diretto tra la prestazione energetica ed il riconoscimento di un incentivo superiore rispetto alla ristrutturazione. Ma in questa importantissima connessione l'Architetto gioca un ruolo sicuramente importante e di responsabilità per garantire l'efficacia e la conformità dell'intervento di riqualificazione dell'edificio, sia nei confronti del cliente sia nei confronti dei livelli minimi di qualità richiesti dal quadro normativo e dal mercato. Molto è stato fatto finora, anche in termini di formazione in una provincia piccola come quella di Potenza che conta soltanto 950 iscritti all'Ordine degli Architetti ma che risulta molto attiva sul tema dell'aggiornamento professionale. In chiusura, una riflessione forse banale: visti i risultati ottenuti fino ad oggi questa può essere la strada giusta, ma non va abbandonata perché molto deve essere fatto nei prossimi anni per riuscire ad attrarre il giusto livello di investimenti in questo settore strategico per il nostro sistema economico.

4.3.3 Geometri

Pasquale Salvatore, Consiglio Nazionale dei Geometri e dei Geometri laureati

Il tema dell'efficienza energetica in edilizia ha avuto nell'ultimo periodo un notevole impulso, grazie anche all'esigenza di migliorare il confort degli ambienti del patrimonio abitativo italiano in occasione dei necessari interventi di straordinaria manutenzione degli immobili, che ormai presentano, per la maggior parte, uno stato di degrado avanzato, derivante oltre che dalla vetustà anche dalla scarsa o mancata manutenzione ordinaria.

Nell'ambito dei professionisti dell'area tecnica che operano in edilizia, i geometri sono da ritenere fra i soggetti della filiera maggiormente coinvolti nel trattare le tematiche relative al risparmio energetico, sotto l'aspetto tecnico, economico e fiscale, soprattutto per quanto riguarda l'involucro dell'edificio. La conoscenza di base e l'esperienza sono state implementate con percorsi formativi specifici, sia nell'ambito del sistema di formazione continua che per acquisire la specifica qualificazione prevista dalla normativa di settore, anche ai fini del rilascio dell'APE degli edifici. Molti i professionisti esperti che hanno fornito e forniscono consulenza e assistenza ai propri committenti, per tutti gli

aspetti che vanno dalla progettazione degli interventi, al controllo della realizzazione, alla quantificazione della spesa ed al loro inquadramento nell'ambito delle norme per accedere ai benefici fiscali. Le attività nella filiera energetica, collegate anche ai benefici fiscali, hanno consentito alla categoria di attenuare la riduzione dei redditi causata dalla crisi economica generale e da quella dell'edilizia. Inoltre, la stessa categoria, da sempre sensibile alle tematiche ambientali, ha contribuito e contribuisce al cambiamento culturale in atto, anche con la informativa ai proprietari, nella consapevolezza che è necessario approcciarsi in modo diverso alle questioni che riguardano la tutela dell'ambiente, a partire dalla riduzione dell'inquinamento atmosferico, prodotto per circa il 40% dal riscaldamento delle abitazioni.

Il quadro normativo in continua evoluzione impone anche ai geometri un aggiornamento altrettanto continuo e puntuale, non sempre favorito in passato dall'emanazione nei tempi programmati dei decreti attuativi delle varie norme che regolano la materia e, per lo specifico delle detrazioni fiscali, dall'incertezza che ha caratterizzato ogni anno la proroga dell'incentivo e le relative novità in termini di interventi ammissibili.



Simone Silvestri
Collegio Provinciale dei
Geometri di Roma

Se ed eventualmente in che modo la misura delle detrazioni fiscali del 65% ha impattato sulla vostra professione?

La misura specifica ha impattato sulla professione in maniera positiva e progressiva anche se purtroppo solo di riflesso, in quanto il più delle volte il cliente si rivolge al tecnico solo ad intervento quasi completato. Questo avviene perché spesso, da parte dei produttori dei materiali edili ed impiantistici, delle ditte che eseguono i lavori, nonché degli utenti, è sottovalutato o del tutto trascurato l'aspetto fondamentale della compilazione della documentazione necessaria per poter accedere all'incentivo, ritenendo che basti una semplice comunicazione per poter usufruire della detrazione fiscale. Nella maggioranza dei casi, nessuno dei soggetti citati è in possesso delle necessarie competenze per farlo: pertanto, si deve richiedere successivamente l'intervento di un tecnico. Da parte nostra, si è cercato di favorire, attraverso corsi di aggiornamento professionale e seminari formativi specifici, la formazione e la sensibilizzazione dei tecnici iscritti al collegio per trasmettere correttamente il messaggio ai clienti e per orientarli verso una adeguata progettazione degli interventi in grado di garantire l'utilizzo della misura. D'altra parte, la richiesta da parte degli utenti di prestazioni professionali, necessarie al rispetto dei requisiti previsti per l'accesso ai benefici fiscali, ha comportato l'emergere di un mercato di prestazioni "al ribasso", sia dal punto di vista economico che qualitativo.

A cosa è dovuto tale fenomeno e come è possibile ovviare a questa problematica, per preservare la vostra professionalità e ristabilire un corretto rapporto utente-professionista?

Il fenomeno è legato principalmente alle scarse competenze dal punto di vista tecnico e normativo di chi ha pensato di poter affrontare questa nuova opportunità il più delle volte improvvisando. È invece necessaria la consapevolezza di ciò che serve realmente per offrire una prestazione professionale di qualità in questo settore specifico, che oltretutto richiede una formazione interdisciplinare. Un corretto rapporto utente-professionista passa dunque attraverso la (ri)acquisizione di queste competenze. Un contributo in questo senso, abbiamo già detto, può arrivare da specifici percorsi formativi predisposti per ampliare le "basi" culturali, ma non basta: occorre che tutti i professionisti si riappropri dello strumento progettuale. Tecnologie edilizie e strategie sinergiche impiantistiche rendono infatti possibile realizzare interventi per raggiungere obiettivi di consumo di energia primaria irrisori a parità di servizio reso. Progettare, pertanto, significa "confrontare, verificare e scegliere" per adottare ragionate e ragionevoli decisioni, anche sulla base di dati ed informazioni incomplete o incerte, limitando il rischio, che è inesorabilmente presente in ogni attività costruttiva. Appare dunque evidente che ci troviamo di fronte ad una disciplina complessa che non può essere affrontata superficialmente, soprattutto nell'ambito del più ampio concetto della Rigenerazione Urbana Sostenibile. In un contesto in cui è necessario aumentare il tasso delle ristrutturazioni di immobili è comunque necessario diffidare delle soluzioni "pronte all'uso" e prendere in considerazione le peculiarità del singolo intervento: soltanto in questo modo il professionista è in grado attraverso il suo progetto di garantire un dato livello di prestazione energetica.

4.4 Il mercato delle tecnologie incentivate

Amalia Martelli, ENEA

Si evidenzia di seguito come sia mutato negli ultimi anni il mercato delle tecnologie incentivate dalle detrazioni fiscali del 55-65%, al fine di comprendere se per effetto degli incentivi i prodotti e i dispositivi oggi offerti sul mercato riescono a coniugare insieme alta tecnologia e costi contenuti. Per questo motivo è stato analizzato il mercato degli impianti e dei dispositivi agevolati sin dal 2007 (caldaie a condensazione, pompe di calore, pannelli solari, serramenti), così da avere gli elementi per eseguire un raffronto tra il mercato dell'edilizia di oggi e il mercato di dieci anni fa²¹.

Esso si pone come un primo "focus", di base per ulteriori successive elaborazioni, a dettaglio maggiore.

4.4.1 Apparecchi per la climatizzazione

Con l'entrata in vigore al 26 settembre 2015 della Direttiva 2009/125/CE, denominata Ecodesign (ErP, Energy related Products), completata dai Regolamenti UE 813/2013 e 814/2013 che ne illustrano le modalità applicative, nel 2016 il mercato degli apparecchi per la climatizzazione ha visto un'inversione di tendenza e sono emersi i segnali di una prima timida ripresa delle vendite. Come già elettrodomestici, lampade ad uso domestico, condizionatori, da questa data, fatta eccezione per gli apparecchi a biomassa, tutti i prodotti per il riscaldamento d'ambiente, per il riscaldamento combinati (ambiente e acqua calda sanitaria), per il riscaldamento di a.c.s. (con potenza fino a 400 kW) e i serbatoi per a.c.s. (con capacità fino a 2.000 l), possono essere immessi sul mercato soltanto se soddisfano i nuovi requisiti minimi di efficienza energetica e perseguono la salvaguardia dell'ambiente.

Inoltre, in base alla Direttiva 2010/30/UE, chiamata "Energy Labelling", integrata successivamente dai Regolamenti 811/2013 e 812/2013, sempre dal 26 settembre 2015, i generatori di calore con potenza termica fino a 70 kW e i bollitori con volume fino a 500 litri possono essere immessi sul mercato soltanto se corredati di scheda tecnica e di etichetta energetica con relativa classe di efficienza energetica. L'etichetta energetica, che i rivenditori devono apporre ben visibile sugli apparecchi esposti per la vendita, è quindi misura obbligatoria per i dispositivi che afferiscono alla sfera domestica, così da consentire all'utente finale, che non ha competenze specifiche, di confrontare facilmente i vari prodotti in funzione dei rispettivi consumi energetici, effettuare scelte d'acquisto consapevoli e soprattutto promuovere quei prodotti con maggiori prestazioni e minori consumi, avvantaggiati dal fatto che con le nuove disposizioni tutti gli apparecchi presenti sul mercato sono comunque "prodotti efficienti".

Dal 2016, quindi, il mercato degli apparecchi per la climatizzazione è in lenta ripresa. Se questo è generalmente valido, ogni tipo di impianto ha poi un suo mercato, con caratteristiche proprie, in funzione delle sue specificità, che di seguito si intende descrivere, articolato per interventi agevolati al 55-65%.

Caldaie a condensazione

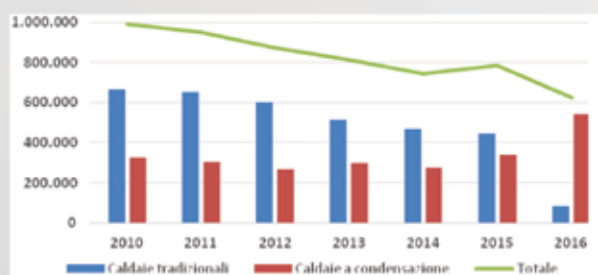
L'obbligo di immettere sul mercato apparecchi che rispettino i limiti minimi di efficienza energetica, in prima battuta ha riguardato i produttori di caldaie, che dal 26 settembre 2015 non possono più immettere sul mercato modelli con rendimenti stagionali al di sotto di una certa soglia, di fatto quelli non a condensazione (tranne le scorte disponibili di caldaie tradizionali prodotte precedentemente), anche se continueranno ad essere prodotte le caldaie "a camera aperta" (nel caso in cui non sia possibile andare a sostituire una vecchia caldaia con una caldaia a condensazione per problemi legati alla canna fumaria collettiva di alcuni edifici multifamiliari).

I nuovi obblighi hanno di conseguenza movimentato il mercato della climatizzazione, investendo tutti i suoi comparti, dal momento che la messa in moto del mercato dei generatori di calore ha costituito l'innescio per la movimentazione

²¹ L'analisi si è basata sulle informazioni raccolte tramite le interviste dirette ai rappresentanti delle principali associazioni di categoria dei settori interessati (Assolterm, Assoclima, Assotermica, UNICMI), riportate nel testo, e tramite le rilevazioni di mercato periodiche eseguite dagli Uffici Studi di queste associazioni, citati nelle note.

dei mercati dei comparti (regolazione ed emissione) strettamente connessi al mondo dei generatori, poiché insieme fanno “sistema” nella sostituzione di un impianto termico. Ciò è evidente dai dati Assotermica²², dai quali risulta che in Italia nel 2016 sono state vendute più di 530.000 caldaie a condensazione a gas, con un incremento del 70% circa rispetto al 2015, che costituisce comunque un dato “eccezionale”, strettamente connesso all’entrata in vigore dei nuovi obblighi, che fa sì che il mercato della climatizzazione risulti in ripresa, anche se si è ancora lontani dalle vendite degli anni precedenti di questo tipo di apparecchi.

Figura 4.6 – Caldaie vendute sul mercato nazionale, anni 2010-2016



Fonte: Assotermica

Dai dati Assotermica su citati, emerge che il numero di caldaie a condensazione vendute nel 2016 è nettamente superiore al numero di interventi di questo tipo eseguiti nell’anno per i quali è stata trasmessa richiesta di detrazione ad ENEA (ai sensi del comma 347 e in piccola parte del 344), finora pari a circa 58.000²³. Ma le ragioni di tale discrepanza sono soprattutto da ricondurre nella considerazione che questo numero (530.000 caldaie appunto) comprende tutte le caldaie a condensazione vendute nel 2016 in Italia, e quindi sia quelle che non afferiscono al settore residenziale, sia quelle che vi afferiscono. E tra queste ultime, comprende sia quelle che costituiscono sostituzione di un impianto termico (e posseggono i requisiti tecnici per accedere alle detrazioni fiscali del 65%), sia quelle che costituiscono nuova installazione di impianto in immobili in precedenza non riscaldati, sia quelle che costituiscono integrazione ad un impianto termico già esistente (entrambi i casi, al contrario, non ne posseggono i requisiti). E ancora, nel novero di quelle che costituiscono sostituzione di un impianto termico, è ragionevole pensare che siano comprese probabilmente anche quella quota di caldaie per le quali, essendo in corso una ristrutturazione edilizia dell’immobile, al fine di semplificare le procedure da seguire si sia scelto di usufruire per tutti gli interventi realizzati, sia in prevalenza edilizi sia di riqualificazione energetica, unicamente delle detrazioni fiscali del 50%. Inoltre, nel novero di quelle che costituiscono sostituzione di impianto termico, confluiscono anche quelle caldaie per le quali si può aver scelto di ricorrere ad altri tipi di incentivo di livello nazionale, alternativi rispetto alle detrazioni fiscali del 65%, quali i certificati bianchi.

Come si è detto, i nuovi obblighi hanno movimentato il mercato e chiaramente contribuito ad orientare l’offerta, ancor più che in passato, verso soluzioni tecnologiche avanzate, che allo stato attuale continuano ad avere costi più sostenuti di quelli di apparecchi di vecchia concezione, ma che prossimamente, esaurito lo stoccaggio dei vecchi generatori “tradizionali”, potranno essere offerte ad un prezzo sicuramente più basso, non costituendo più l’eccezione ma rappresentando lo standard.

²² Assotermica (2017), *Rilevazioni di mercato periodiche dell’Ufficio Studi ANIMA per Assotermica*. Assotermica rappresenta 60 industrie produttrici di apparecchi ed impianti termici, e un settore che in Italia occupa circa 11.500 addetti e fattura oltre 2 miliardi di euro.

²³ Si ricorda come al momento della chiusura del documento la finanziaria 2016 non è ancora conclusa, essendo il 30 settembre 2017 il termine ultimo, nel caso di lavori finiti nel 2016, per la trasmissione delle richieste di detrazione ad ENEA.

Per quanto riguarda i prezzi delle caldaie a condensazione nel 2016, emerge che facendo riferimento agli impianti di tipo centralizzato di tipologia più ricorrente, ossia agli impianti murali di tipo modulare (2 o più caldaie in batteria), con potenza dai 70 ai 270 kW o soluzioni a basamento, di maggiore potenza, dai 230 ai 330 kW (queste ultime generalmente più costose, a parità di potenza), i prezzi all'utente finale, comprensivi di accessori, non comprensivi del costo di installazione e IVA esclusa, nel caso di caldaie murali costituite di due generatori, oscillano tra i 15.000 euro circa (potenza totale pari a 140 kW), e i 21.000 euro circa (potenza totale pari a 220 kW), e nel caso di tre generatori (potenza totale pari a 270 kW), arrivano a 28.000 euro circa. Nel caso di caldaie a basamento, con un unico generatore, essi oscillano tra i 23.000 euro (potenza pari a 230 kW) e i 27.000 euro (potenza pari a 280 kW), nel caso di tre generatori vanno dai 29.000 euro (potenza pari a 290 kW) ai 31.000 euro (potenza pari a 330 kW)²⁴.

Poiché in un condominio di 8-12 appartamenti l'impianto più ricorrente è costituito di generatori murali modulari di potenza tra i 150 e i 200 kW, destinati sia al riscaldamento che alla produzione di a.c.s. (per assicurare la garanzia della continuità del servizio anche nel caso in cui un generatore si blocchi), il costo di questa configurazione può essere definito con una buona approssimazione tra i 15.000 e i 20.000 euro, a seconda della potenza (sempre costo della manodopera ed IVA esclusa)²⁵.

²⁴ Ibidem.

²⁵ Occorre osservare che i prezzi all'utente finale risultano orientativamente pari a quelli di listino, poiché i diversi sconti applicati ai diversi soggetti della filiera (generalmente lo sconto che il produttore pratica al distributore si aggira intorno al 45% del prezzo di listino; quello del distributore che rivende l'apparecchio all'installatore intorno al 35% sempre rispetto al prezzo di listino), sono assorbiti dal margine di intermediazione e dai costi di installazione.



Federico Musazzi
Responsabile associativo
Anima/Assotermica

Quale influenza ha avuto il mutato quadro normativo sul mercato degli apparecchi per il riscaldamento?

Con l'entrata in vigore al 26 settembre 2015 dei Regolamenti di Ecodesign ed Etichettatura energetica, il mercato italiano della climatizzazione nell'ultimo anno è completamente cambiato. Se questi Regolamenti costituiscono una straordinaria occasione per sviluppare maggiormente nel nostro Paese tecnologie ad alta efficienza, dall'altra hanno necessariamente comportato un forte impegno da parte di tutti gli attori della filiera produttiva, che hanno spostato il mix di vendita verso prodotti e sistemi che rispondono a requisiti più stringenti in termini di prestazioni energetiche e ambientali. Basti pensare che fino all'anno scorso oltre il 60% del mercato nazionale degli apparecchi per il riscaldamento era composto da caldaie convenzionali, che ora rappresentano una quota minimale a favore invece di caldaie a condensazione, pompe di calore e apparecchi ibridi.

In questo nuovo contesto, che ruolo ricoprono gli incentivi nazionali per la riqualificazione energetica del nostro patrimonio edilizio?

Gli incentivi fiscali, e in particolar modo le detrazioni del 65% per la riqualificazione energetica degli edifici, hanno tuttora un ruolo fondamentale di sostegno della domanda in un panorama nel quale, come si è detto, l'offerta è completamente cambiata. È proprio in questo nuovo scenario che gli incentivi possono dimostrare ancor più la loro efficacia, ora che sono diventati uno strumento familiare al privato cittadino e che sul mercato si trovano soluzioni tecnologiche certamente più efficienti che in passato, ma con un costo iniziale più alto. La barriera del costo d'investimento iniziale è infatti quella più difficile da superare e tutti i nostri sforzi di comunicazione sono tesi a far capire all'utente finale che una scelta oculata del proprio apparecchio di riscaldamento è fondamentale per abbattere i costi durante tutta la vita utile del prodotto e risparmiare sensibilmente nelle spese di gestione della casa; è vero infatti che riscaldamento, climatizzazione e produzione di acqua calda incidono per circa l'80% dei consumi di un'abitazione e i risultati in bolletta sono percepibili immediatamente. Ovviamente, con gradualità si potrebbe pensare per i prossimi anni di "alzare l'asticella" e legare gli incentivi, per esempio, alla nuova etichetta energetica degli apparecchi per il riscaldamento, ma almeno il 2017 è da considerarsi ancora come un anno di transizione.

Quali sono le aspettative del mondo della produzione degli apparecchi per la climatizzazione invernale nei confronti delle disposizioni relative a questi incentivi di cui all'ultima legge di stabilità?

È inutile negare che le aspettative siano molto alte, soprattutto se consideriamo le due importanti novità della stabilizzazione dell'incentivo al 2021 con una quota detraibile fino al 75% delle spese complessive, e la possibilità di cessione del credito da parte dei soggetti beneficiari ai fornitori che hanno effettuato gli interventi. Queste nuove misure dovrebbero far leva principalmente su interventi combinati involucro/impianti e stimolare una riqualificazione energetica "importante" in tutta una serie di casi che in passato, per ragioni di costo, non si erano verificati. Anche il fatto che sia stata introdotta la possibilità di cessione del credito dovrebbe consentire di superare le criticità di chi – per varie questioni fiscali – non poteva beneficiare delle detrazioni. Molto ovviamente dipenderà da come il mercato saprà reagire in un contesto economico comunque difficile. Infatti, gli interventi che possono dar luogo a questo indubbiamente alto incentivo sono estremamente variegati e difficilmente schematizzabili: con questa prospettiva, il nostro lavoro con tutta la filiera termotecnica e con ENEA è ancor più importante per trasmettere messaggi chiari e condivisi agli utenti privati.

Pompe di calore

L'introduzione nel 2014 della tariffa elettrica sperimentale D1 per i sistemi a pompa di calore utilizzati in ambito domestico come fonte di riscaldamento primario²⁶, la possibilità di usufruire di diverse forme di incentivo di livello nazionale per interventi di riqualificazione energetica degli impianti (detrazioni fiscali del 55-65%, conto termico, certificati bianchi), ed infine, le condizioni climatiche degli ultimi anni nel nostro territorio, hanno contribuito singolarmente e in sinergia tra loro a determinare la crescita del mercato di questo tipo di impianti.

Allo stato attuale (anno 2017), la fase di sperimentazione della tariffa D1 è conclusa, ma essa ha costituito l'inizio di un percorso che nel 2018 porterà alla tariffa non progressiva TD per tutti gli utenti domestici, variabile solo in base alla

²⁶ Per maggiori informazioni si veda: <http://www.autorita.energia.it/it/pompecalore.htm>.

potenza impegnata e all'energia (kWh) prelevato dalla rete dal singolo cliente, secondo step della riforma delle tariffe elettriche per i clienti domestici²⁷.

Con la tariffa D1, l'Autorità per l'Energia Elettrica, il Gas e il Sistema Idrico (AEEGSI) ha voluto superare la vecchia struttura delle tariffe elettriche in Italia, risalente agli anni '70, a scaglioni di consumo con prezzi crescenti, che di fatto in passato ha penalizzato questa tecnologia, la cui installazione necessariamente comporta un aumento dei consumi elettrici e della potenza impegnata. A tale scopo ha introdotto una tariffa lineare, non sussidiata, che rispecchia i costi reali e riduce notevolmente i costi di gestione, così da superare in parte le barriere di mercato di questa tecnologia, che già deve fare i conti con gli alti costi di investimento per l'acquisizione delle macchine e per le opere di trasformazione degli impianti, che sempre si rendono necessarie quando si decide di sostituire il vecchio impianto con questo sistema.

La nuova tariffa sembra aver raggiunto l'obiettivo prefisso: a dicembre 2016 (a tre anni quindi dalla sua introduzione), gli impianti a pompa di calore che usufruivano della D1 e che quindi venivano utilizzati in ambito domestico come fonte di riscaldamento primario risultavano essere 16.000, tre quarti dei quali installati proprio tra il 2014 e il 2016, durante la fase di sperimentazione della tariffa. Inoltre, risulta anche che circa il 60% di coloro che hanno installato pompe di calore e richiesto la tariffa D1 hanno contemporaneamente corredato l'impianto con un sistema fotovoltaico con scambio sul posto²⁸.

La tariffa D1 ha contribuito quindi all'aumento delle vendite degli impianti a pompa di calore, o meglio, date le caratteristiche della misura, ha contribuito all'aumento delle vendite di quegli impianti che è possibile ritrovare in ambito domestico.

Oltre alla tariffa D1, come si è detto, anche gli incentivi nazionali per gli interventi di riqualificazione energetica degli immobili hanno avuto un ruolo di rilievo nella crescita di questo tipo di mercato, come riferiscono le Associazioni di categoria intervistate. Incentivi che nel corso del tempo, alla luce dell'esperienza compiuta, sono stati corretti e resi più snelli, soprattutto dal punto di vista procedurale, per semplificare il ricorso ad essi ed incentivarne l'uso:

- le detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica, con l'introduzione nel 2009 della possibilità di trasmettere ad ENEC il solo Allegato E nel caso di interventi ai sensi del comma 347;
- il Conto Termico 2.0, prevedendo la possibilità del rilascio dell'importo spettante in un'unica soluzione, per valori del beneficio non superiori ai 5 mila euro, limite in cui possono rientrare pompe di calore di bassa potenza;
- detrazioni fiscali del 50%.

Infine, anche le condizioni climatiche degli ultimi anni nel nostro territorio, che hanno reso le nostre estati molto meno miti, hanno contribuito all'incremento di vendite delle pompe di calore, dal momento che la considerazione ai giorni nostri piuttosto generalizzata ai più, che gli immobili debbano ormai necessariamente essere dotati anche di climatizzazione estiva, soprattutto nel caso di ristrutturazione di case isolate o di piccolo terziario, e per lo più nel centro-sud, ha portato a propendere per riscaldare il proprio immobile con questa tecnologia che, con un unico impianto, è in grado di assolvere anche alla climatizzazione estiva.

Tutti questi fattori da soli e a maggior ragione se presenti insieme hanno contribuito a stimolare gli utenti alla realizzazione degli interventi e quindi a mettere in moto il mercato di questo tipo di apparecchi. Una valutazione del fatturato nazionale del 2016 per questo tipo di impianti può essere definita tramite la vendita di 220.000 apparecchi²⁹:

- circa 176.000 pompe di calore a split e multisplit (nell'ipotesi che come sistema principale di riscaldamento venga impiegato il 13% del totale degli split e multisplit venduti nell'anno³⁰);
- più di 19.000 chiller reversibili condensati ad aria di potenza fino a 17 kW;

²⁷ Per maggiori informazioni si veda la [Delibera AEEGSI 582/2015/Reel](#).

²⁸ Assoclima (2017): <http://www.ingegneri.info/news/impianti/tariffe-elettriche-il-successo-della-d1-per-le-pompe-di-calore/>.

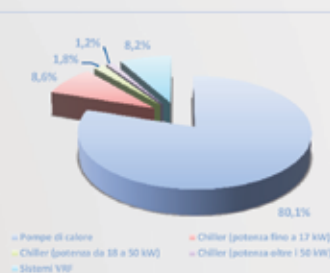
²⁹ Ufficio Studi Anima per Assoclima (2017), *Indagine statistica sul mercato dei componenti per impianti di condizionamento dell'aria. Rilevazione annuale sul fatturato. Risultati anno 2016*. I dati sono da riferirsi unicamente alle macchine a pompa di calore utilizzate come impianto primario di riscaldamento.

³⁰ Ref4e (2016), *Monitoraggio del mercato italiano heating and cooling - settore residenziale - 4° indagine sull'attività delle imprese di installazione, esercizio di riferimento 2015*.

- più di 4.000 con potenza da 18 a 50 kW;
- circa 2.700 con potenza oltre i 50 kW;
- più di 18.000 sistemi VRF.

Tabella 4.1 – Pompe di calore utilizzate come impianto primario di riscaldamento vendute sul mercato nazionale, anno 2016

	N.	%
Split e multisplit	176.000	80,1%
Chiller rev. cond. ad aria (potenza fino a 17 kW)	19.000	8,6%
Chiller rev. cond. ad aria (potenza da 18 a 50 kW)	4.000	1,8%
Chiller rev. cond ad aria (potenza oltre i 50 kW)	2.700	1,2%
Sistemi VRF	18.000	8,2%
Totale	219.700	100,0%



Come evidente dai dati appena menzionati, i sistemi a pompa di calore maggiormente installati risultano essere i sistemi split e multisplit, data la loro facilità di applicazione. Anche i chiller condensati ad aria, che nascono per usi terziari e che ora si ritrovano comunemente in ambito residenziale, nel 2016 hanno avuto un buon incremento delle vendite: per quelli con potenza fino a 17 kW, l'incremento è stato del 25% rispetto all'anno precedente, e quello del fatturato del 27%; stabili quelli con potenza da 18 a 50 kW; in incremento del 16% quelli di potenza oltre i 50 kW.

In notevole riduzione (-12%) invece, le vendite di chiller reversibili condensati ad acqua, per le maggiori complessità d'impianto e per la loro minor resa rispetto al passato, che negli ultimi anni ha portato ad una riduzione del ricorso a questa tecnologia, in favore di altre di pari resa e minori complessità di realizzazione.

Particolarmente interessanti i sistemi VRF, tipologia nata per uffici ed alberghi e che recentemente sta avendo diffusione anche in ambito residenziale: con più di 18.000 pezzi venduti nel 2016, ha avuto un incremento delle vendite del 21% rispetto al 2015 e un incremento del fatturato del 17%.

In relazione alla differenza tra le diverse tipologie e ai criteri di scelta tra una tipologia e l'altra, le associazioni di categoria interessate riferiscono che negli ultimi anni sono divenute sempre più sottili le differenze tra loro e la scelta tra un tipo e l'altro dipende dal particolare contesto d'intervento, e quindi dalla volontà di contenere o meno la dimensione dello stesso o da scelte personali (ad esempio, la volontà di non ricorrere più al gas nella propria abitazione). È così che mini VRF, chiller reversibili condensati ad aria e alcune tipologie di split e multisplit sono divenute quasi soluzioni alternative tra loro.

Per ciò che attiene i costi, data la diversità dell'offerta, è difficile generalizzare, poiché incidono particolarmente il contesto d'intervento e le difficoltà di realizzazione. Secondo le interviste effettuate, si può affermare che negli ultimi 5 anni, in linea generale il prezzo unitario della macchina al grossista per i sistemi split e multisplit, è diminuito da un minimo del 4% ad un massimo del 16% mentre si può rilevare nel 2016 un aumento del 2% rispetto all'anno precedente per i chiller reversibili ed una diminuzione del 3% per i sistemi VRF.

Dai dati Assoclimate su citati, emerge che il numero di macchine a pompa di calore vendute nel 2016 è nettamente superiore al numero di interventi di questo tipo eseguiti nell'anno per i quali è stata trasmessa richiesta di detrazione ad ENEA (ai sensi del comma 347 ed in misura minore del 344), finora pari a circa 19.000. Ma comunque sempre in

incremento rispetto al numero di interventi di questo tipo incentivati nel 2015, pari a circa 18.000, soprattutto alla luce della considerazione che allo stato attuale mancano ancora tre mesi al termine della finanziaria 2016.

Resta comunque fortissima la discrepanza con il numero di apparecchi venduti su riportato, pur tenendo presente che il numero di pompe di calore che in esso confluiscono, comprende tutti gli apparecchi, sia che costituiscano sostituzione di un impianto vetusto (e quindi posseggano i requisiti per accedere alle detrazioni fiscali del 65%), sia che costituiscano nuova installazione o integrazione ad un impianto già esistente (condizioni entrambe per cui ne sono viceversa esclusi). Occorre precisare che per esse possono essere state richieste altre forme di incentivo, come il citato Conto Termico 2.0, sebbene le richieste pervenute al GSE nel 2016 a riguardo sono state circa 400³¹. È pertanto lecito ipotizzare che la restante e consistente fetta del mercato sia confluita nei lavori di ristrutturazione edile e quindi incentivata tramite le detrazioni fiscali del 50%.

³¹ Per un approfondimento, si veda: <http://www.gse.it/it/Conto%20Termico/Conto%20Termico%202.0/Pagine/default.aspx>.



Giampiero Colli
Segretario generale ASSOClima

Anche se l'evoluzione tecnologica è in continuo divenire, le pompe di calore di oggi sono prodotti completamente diversi da quelli di cinque-sei anni fa. La ricerca ha spinto molto e questi impianti si propongono come sistemi a ciclo annuale. Quali le considerazioni a riguardo?

Sono diversi i fattori che hanno contribuito allo sviluppo delle pompe di calore: l'evoluzione tecnologica degli ultimi anni deriva principalmente da un radicale cambiamento del concetto stesso di pompa di calore. Se in passato si tendeva a produrre apparecchiature per il condizionamento estivo che, in attesa dell'accensione delle caldaie, potevano funzionare in pompa di calore e servire anche per il riscaldamento durante le mezze stagioni, oggi si ragiona all'opposto: le pompe di calore nascono come sistemi per il riscaldamento invernale che, in estate, possono essere commutati in modalità di raffreddamento.

A cosa è dovuto questo cambio di impostazione?

La domanda del mercato negli ultimi anni è cambiata e l'industria del settore è stata brava a dare risposte concrete ampliando la gamma di potenze disponibili sia per le macchine idroniche che per quelle a espansione diretta. Un secondo fattore importante è quello economico-fiscale: la diffusione della pompa di calore come sistema di riscaldamento residenziale è cresciuta anche grazie all'incentivo fiscale del 65% che viene erogato in occasione della sostituzione di vecchi impianti di riscaldamento con apparecchiature e sistemi più efficienti. Infine c'è l'aspetto delle tariffe elettriche: con la recente riforma, che si concluderà il 1 gennaio 2018, si è finalmente superato l'ostacolo del costo del kWh elettrico, ritenuto in passato troppo elevato e quindi poco competitivo rispetto al gas. Grazie all'introduzione delle nuove tariffe elettriche, la convenienza derivante dall'utilizzo delle pompe di calore come sistema di riscaldamento non è più pertanto solo energetica, ma anche economica.

L'utente è pronto per tutte queste novità?

Credo che l'utente domestico sia ancora in una fase di acculturamento, una fase in cui ha scoperto l'esistenza delle pompe di calore come sistema di riscaldamento alternativo alla caldaia, ma del quale deve ancora capire completamente i vantaggi. Come Assoclimate, nel 2014 abbiamo deciso di dare vita a un nuovo progetto di comunicazione mettendo on-line un sito web (www.assoclima.it) dedicato soprattutto all'utente finale per spiegare in modo semplice e chiaro i benefici generati dalle pompe di calore. Riteniamo che in termini di evoluzione tecnologica ci siano comunque ancora grossi margini di miglioramento. L'impianto che vediamo proiettato nel futuro è composto da una pompa di calore – idronica o ad espansione diretta – integrata da un sistema di ventilazione e da pannelli solari termici per la produzione di acqua calda sanitaria e fotovoltaici per la produzione di energia elettrica. In pratica, l'impianto del futuro, e quindi la pompa di calore, dovrà integrarsi con altre tecnologie all'interno di un concetto di *smart building*.

Con l'evoluzione tecnologica degli ultimi anni, nella scelta del sistema a pompa di calore da installare in un immobile, quali sono i principali fattori da tener presenti? Quali le maggiori discriminanti? E come individuare la soluzione migliore?

Non è possibile dare risposte univoche a queste domande. Il concetto di pompa di calore si sviluppa in una serie di tipologie di prodotto che si possono fondamentalmente suddividere in sistemi ad espansione diretta e sistemi idronici. Sulla scelta influiscono vari fattori, che vanno dalla tipologia di edificio al fatto che sia nuovo o già esistente, dalla zona climatica in cui viene realizzato l'impianto alla capacità di investimento dell'utente. I diversi sistemi oggi disponibili hanno ovviamente costi differenti e il loro ammortamento deriva sia dall'investimento iniziale che dal periodo di utilizzo. Valutate le varie opzioni disponibili, ci sarà sicuramente la soluzione più adatta alla specifica applicazione. Poiché però è difficile che tutte queste valutazioni possano essere fatte direttamente dall'utente, è indispensabile evitare il "fai da te" e rivolgersi a un professionista del settore per essere indirizzati verso la soluzione migliore.

Pannelli solari termici

Nel 2016 il mercato Italia dei pannelli solari termici ha visto complessivamente l'installazione di circa 210.000 m² lordi di pannelli, con un decremento del 9% rispetto al 2015, nel quale sono stati installati 231.000 m² lordi, meno dell'anno precedente, il 2014, nel quale i pannelli installati sono stati 268.500 m² lordi³².

³² Gse-Assotermica su dati Assotermica, Op. cit.

Da questi dati emerge quindi che negli ultimi anni il mercato nazionale dei pannelli solari termici è caratterizzato da un trend negativo, che non riguarda però solo il nostro territorio ma anche altri paesi europei, che nel 2016, rispetto all'anno precedente, presentano anzi un decremento maggiore di quello registrato in Italia: ad esempio la Francia, dove il trend negativo è stato di circa il 30%, e l'Inghilterra, dove ha raggiunto circa il 40%.

Grande ruolo in questo fenomeno lo ha sicuramente avuto la crisi economica, quindi la conseguente generale limitata liquidità che ha spinto alcune fasce di utenti a contenere le spese entro quelle strettamente necessarie e non ha determinato certamente le condizioni per una propensione agli investimenti in tecnologia, pur nella consapevolezza che l'intervento di riqualificazione energetica una volta effettuato, determini un cospicuo risparmio economico nella bolletta energetica. E se questo ragionamento è valido in generale e nello specifico, per tutti gli interventi di riqualificazione energetica, potrebbe essere maggiormente valido in questo caso, dal momento che questi interventi non costituiscono mera sostituzione di un apparecchio non più efficiente, ma comportano necessariamente la decisione di abbracciare una nuova soluzione tecnologica al posto del sistema tradizionale fino ad allora adottato per la produzione di acqua calda sanitaria. E quindi richiedono la necessità di investire tempo per reperire le informazioni necessarie a metabolizzare sistemi "nuovi", e convincersi dell'opportunità di investire una quantità di denaro maggiore che quella della mera sostituzione dell'apparecchio desueto. A maggior ragione, l'obbligo di installare caldaie a condensazione dal 26 settembre 2015 non risulta aver prodotto i risultati sperati da parte degli addetti al settore, che speravano che la sostituzione della caldaia potesse costituire un driver per l'installazione di pannelli solari e coinvolgere quindi a catena questo settore del mercato. Allo stesso modo "l'etichetta di sistema", richiamata dai già citati Regolamenti 811/2013 e 812/2013 "Energy Labelling", non è ancora riuscita a smuovere una serie di interventi multipli (ad es. la sostituzione della vecchia caldaia e la conseguente aggiunta di pannelli solari termici) per i quali la stessa etichetta era stata pensata.

Ma uguale rilievo ha avuto la crisi del settore delle costruzioni, o più precisamente, la crisi del nuovo costruito, il cui negativo fino al 2015 è stato controbilanciato dalla riqualificazione dell'esistente e per il quale dal 2016 si registra una moderata inversione di tendenza. Ed è proprio nelle nuove realizzazioni che gli impianti a pannelli solari termici potrebbero avere un ruolo davvero di primo piano, in base agli obblighi di cui al D.lgs. 28/2011³³.

La posizione geografica dell'Italia renderebbe questa tecnologia assai applicabile nel nostro territorio, ma soltanto il 22% degli impianti a pannelli solari termici è dimensionato anche per integrare l'impianto di riscaldamento presente³⁴. Inoltre, si tratta di una tecnologia abbastanza semplice da installare, soprattutto nel caso di tetti piani, anche se come sempre, per assicurare la buona esecuzione dell'intervento, comporta il montaggio ad opera di personale qualificato e una costante manutenzione dell'impianto nel tempo, manutenzione che non deve essere trascurata e che ha un ruolo importante tanto quanto la buona esecuzione. Inoltre, per questa tecnologia il D.lgs. 28/2011 ha introdotto delle semplificazioni autorizzative³⁵ per facilitare l'installazione di questi impianti, che possono ora essere realizzati praticamente in tutti i contesti (tranne i centri storici). Infine, ha un ottimo rapporto costo/benefici, come si evince dalle ultime valutazioni ENEA in cui il costo efficacia (€/kWh), per interventi di questo tipo, considerando la media dei valori conseguiti negli anni 2014-2016 è pari a 0,09 Euro/kWh, in assoluto il costo più basso di tutti gli interventi incentivati ai sensi delle detrazioni fiscali del 55-65%.

Oltre tutto, questa tecnologia è supportata da diverse forme di incentivo di livello nazionale, che da interviste effettuate alle Associazioni di categorie più rappresentative del settore, risultano essenziali a sostenere il mercato in questo momento così delicato per il solare: oltre alle detrazioni fiscali del 65%, di cui sembrerebbe usufruire più il Nord Italia, anche il Conto Termico, a cui sembrerebbe rivolgersi più il Sud Italia, per le recenti disposizioni³⁶ del

³³ Con l'entrata in vigore del decreto "rinnovabili", nel caso di edifici nuovi, ma anche per quelli sottoposti a ristrutturazioni rilevanti, gli impianti di produzione di energia termica devono essere progettati in modo tale da garantire il rispetto della copertura, tramite impianti alimentati da fonti rinnovabili, del 50% dei consumi previsti per a.c.s. e allo stato attuale, per titoli edilizi fino al 31 dicembre 2017, anche del 35% della somma dei consumi previsti per l'a.c.s., il riscaldamento e il raffrescamento.

³⁴ Assotermica, Op. Cit.

³⁵ All'articolo 7, commi 1 e 2, in due casi distinti è consentito assimilare l'installazione dell'impianto ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e in compresenza di più condizioni, è possibile optare per una procedura autorizzativa semplificata, che prevede unicamente la trasmissione di una comunicazione preventiva al Comune.

³⁶ Art.8, comma 5, D.M. 16 febbraio 2016.

mandato irrevocabile all'incasso, che consentono ora al soggetto responsabile, in fase di compilazione della richiesta, di conferire a terzi il mandato ad incassare le somme spettanti a titolo di incentivo.

E i numeri lo confermano: per quanto, come si è detto, nel 2016 il mercato Italia del solare abbia subito un decremento di circa il 9% rispetto all'anno precedente, dei 210.000 m² di pannelli solari termici installati nell'anno nel nostro territorio, sulla base delle 8.883 richieste di detrazione per interventi ai sensi del comma 346 finora trasmesse ad ENEA (come si è detto, il sito di trasmissione <http://finanziaria2016.enea.it>, allo stato attuale è ancora aperto e fino al 30 settembre 2017 raccoglierà le richieste di detrazione trasmesse ad ENEA per lavori conclusi nel 2016), si può affermare che circa 41.000 m² di pannelli siano stati finora incentivati al 65% e circa 29.000 m² di pannelli incentivati nel medesimo anno con il Conto Termico (sulla base delle 6.319 richieste per questa tipologia pervenute ed incentivate).

Per quanto riguarda i costi attuali (2017) per una famiglia di 4 persone, mediamente un kit a circolazione forzata può avere orientativamente un costo pari a 4.000 euro IVA inclusa, e nel caso della tecnologia a tubi sottovuoto, 5.000 euro, sempre IVA inclusa, costi difficilmente paragonabili a quelli di soluzioni di alcuni anni fa, dal momento che nel tempo sono cambiate le caratteristiche tecniche e prestazionali degli elementi componenti, anche per la necessità di rispondere ai requisiti prestazionali richiesti dal Conto Termico.

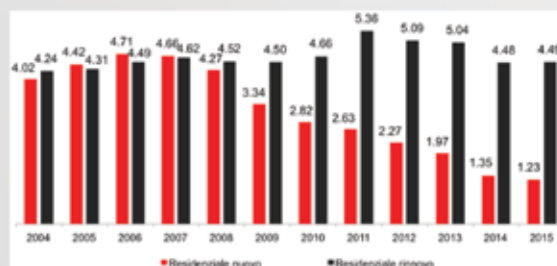
Serramenti

La domanda complessiva di serramenti e facciate continue nel 2016 ha raggiunto nel mercato italiano un valore di circa 4,27 miliardi di euro, di cui 2,75 nel settore residenziale e 1,52 in quello non residenziale, inclusi 485 milioni di euro di facciate continue³⁷.

Differenziando le vendite di finestre nel settore residenziale per tipologia di immobili oggetto di intervento (e quindi a seconda che siano destinate ad immobili in rinnovo o di nuova realizzazione), dopo il 2008, anno in cui le vendite hanno avuto ancora valori abbastanza vicini tra loro (rispettivamente pari a 4,52 milioni di unità per gli immobili in rinnovo e 4,27 per i nuovi), dal 2009 in poi, le vendite di finestre per il rinnovo di edifici sono risultate sempre nettamente superiori a quelle per immobili di nuova realizzazione. Negli ultimi tre anni, le vendite di finestre impiegate nel rinnovo sono rimaste grossomodo stabili, attestandosi annualmente intorno ai 4,5 milioni di unità, con un leggero incremento delle vendite nel 2016 (4,53 milioni di unità), che ne fa prevedere uno ulteriore (4,59 milioni di unità) nel 2017. Al contrario, le vendite di finestre impiegate nelle nuove realizzazioni dal 2009 in poi hanno subito una drastica riduzione, presentando una prima timida inversione di tendenza (1,24 milioni di unità) nel 2016, che fa prevedere un ulteriore innalzamento delle vendite (1,25 milioni di unità) nel 2017, compatibilmente con la modesta crescita degli ultimi anni degli investimenti nelle costruzioni residenziali, dopo anni di contrazione che hanno interessato soprattutto il nuovo. Nel 2016 quindi, nel settore residenziale, il mercato Italia ha visto la vendita di 4,53 milioni di finestre per il recupero di immobili e 1,24 milioni di finestre nel caso di nuove costruzioni, per un totale di 5,77 milioni di unità vendute.

³⁷ UNICMI (2017), *Rapporto sul mercato italiano dell'involucro edilizio* - Numero 1.

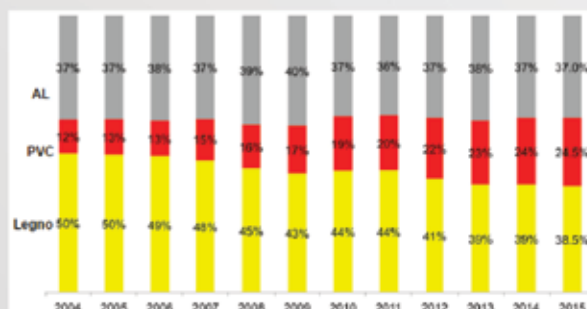
Figura 4.7 – Finestre vendute nel settore residenziale, nuovo vs rinnovo (milioni di unità), anni 2004-2015



Fonte: Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT

Dal 2008 al 2016 si è verificato un cambiamento graduale delle quote di mercato (in valore nel mercato) dei tre principali materiali utilizzati per produrre serramenti: l'incremento più significativo ha riguardato quelli in PVC, che sono passati da una quota di mercato del 16% nel 2008 ad una quota di mercato del 26% nel 2016, a discapito di quella dei serramenti in legno, che principalmente per la concorrenza di quelli in PVC, nel medesimo periodo hanno visto ridurre la loro quota di mercato in valore dal 45% al 38%, mentre i serramenti in alluminio non hanno subito nel tempo significative variazioni, e sono caratterizzati da un trend solo lievemente in diminuzione, essendo passati dal 39% del 2008 al 36% del 2016.

Figura 4.8 – Finestre vendute nel settore residenziale per materiale (%), anni 2004-2015



Fonte: Elaborazioni UNICMI su dati ISTAT

Nel 2016 il valore del mercato complessivo dei serramenti in PVC si è attestato intorno ai 990 milioni di euro, quello dei serramenti in legno intorno ai 1.420 milioni di euro, il mercato dei serramenti metallici intorno ai 1.400 milioni di euro. Per quanto riguarda le unità di finestre vendute, la preminenza va sempre alle finestre in PVC, che costituiscono il 34,2% del totale e a seguire, le finestre in alluminio, con il 33,1% e quelle in legno con il 32,7%³⁸.

L'incremento delle quote di mercato dei serramenti in PVC è chiaramente dovuto al loro buon rapporto qualità prezzo, che a parità di prestazioni termiche richieste per accedere agli incentivi fiscali, ha un prezzo medio di vendita più basso di altre tipologie, anche per le maggiori importazioni di questi prodotti, dal 2012 in poi, da paesi quali Polonia e Romania, a prezzi più bassi di quelli degli storici fornitori, Germania ed Austria, dai quali, comunque, l'Italia importa ancora serramenti in PVC. Nel 2016 le importazioni complessive di serramenti in PVC (considerando tutti i fornitori, non solo i quattro principali su indicati), hanno raggiunto un valore totale di mercato e quindi un prezzo finale

³⁸ UNICMI, Op. cit.

all'utente, pari a circa 200 milioni di euro, grossomodo il 7% del totale del mercato dei serramenti³⁹. L'impatto risulta quindi numericamente trascurabile ai fini del valore globale del mercato, ma contribuisce comunque ad influenzare l'andamento dei prezzi minimi di riferimento per i consumatori finali.

Di fronte alla concorrenza dei serramenti in PVC, in questi ultimi anni le aziende dei serramentisti in alluminio hanno maggiormente rivolto la loro produzione verso prodotti di media e alta gamma, rispondendo quindi alla domanda di una fascia di utenza medio-alta: negli ultimi anni si è osservata di fatto una riduzione delle unità vendute e parimenti una stabilità del volume di affari sul mercato.

Rispetto al prezzo medio di mercato, calcolato come media dei prezzi di tre tipologie di finestre nei tre materiali più ricorrenti, i serramenti in PVC costano circa il 20% in meno rispetto alla media, i serramenti in alluminio il 4% in più, i serramenti in legno il 13% in più⁴⁰.

Quanto risulta dal mercato trova conferma nei dati contenuti nelle richieste di detrazione finora trasmesse ad ENEA per usufruire delle detrazioni fiscali del 65%: anche per il 2016 la quota maggiore di serramenti installati è rappresentata dai serramenti in PVC (per lo più con vetro basso emissivo), che complessivamente costituiscono più del 50% del totale delle richieste per interventi di questo tipo, seguiti da quelli in alluminio, quasi esclusivamente a taglio termico, con il 17% delle richieste, e da quelli in legno, con il 14%.

Sembra trovare conferma anche la timida ripresa nell'ultimo anno dell'edilizia e in particolare degli interventi di riqualificazione degli edifici esistenti: a tre mesi dal termine della finanziaria 2016 risultano già trasmesse ad ENEA complessivamente circa 360.000 richieste di detrazione, superando quindi già da ora le circa 331.000 richieste complessivamente trasmesse nel 2015. Analogamente, le richieste di detrazione ai sensi del comma 345b (che comprendono la gran parte degli interventi di sostituzione dei serramenti) finora trasmesse, risultano circa 186.000, superiori già da ora delle circa 181.000 richieste ai sensi del medesimo comma trasmesse nel 2015.

Le Associazioni di categoria ritengono gli incentivi fiscali una componente strutturale della domanda senza la quale il settore andrebbe incontro ad un drastico ridimensionamento. E che il loro mantenimento risulta essenziale per accompagnare la modesta ripresa della domanda che si può rilevare nel segmento residenziale e che impiegherà diversi anni per tornare ai livelli ante crisi.

³⁹ UNICMI, Op. cit.

⁴⁰ UNICMI, Op. cit.



Gianfranco Bellin
Coordinatore Assotende/
Federlegnoarredo

In che modo la possibilità a partire dal 2015 di fruire delle detrazioni fiscali del 65% per interventi relativi a schermature solari ha influenzato il mercato di questi componenti?

Le detrazioni fiscali hanno fortemente inciso sul mercato della tenda e della schermatura solare dalla seconda metà del 2015 e hanno caratterizzato positivamente il mercato in tutto il 2016, facendo registrare un incremento delle vendite del 25% rispetto all'anno precedente, e perciò obbligando gli operatori di settore ad un adeguamento culturale e professionale che gli sforzi delle sole Associazioni non hanno saputo realizzare. La necessità di misurare le prestazioni energetiche, il dialogo con la progettazione, la cultura del risparmio energetico hanno subito una forte e decisa accelerazione grazie alle detrazioni fiscali. Consumatori interessati e consapevoli del potenziale risparmio energetico e facilitati dalla detraibilità di parte dei costi di investimento hanno creato un mercato più maturo e più virtuoso dove si è ridotto lo spazio per gli operatori non professionali e non rispettosi delle norme - anche fiscali - tipiche di mercati ormai obsoleti.

Quali sono le aspettative delle imprese che operano nel comparto per il prossimo anno?

Con la Legge di Bilancio 2017 non si è verificata la sperata stabilizzazione del meccanismo. La proroga di un solo anno crediamo sia motivata dalla valutazione di un generale ripensamento della politica relativa alle detrazioni così come ad un possibile allineamento delle stesse ad una logica di equilibrio fra costi della detrazione e contributo energetico. In tal caso auspichiamo si apra un dialogo fra istituzioni, ricerca e industria per mettere a fattor comune una valutazione condivisa ed efficace. In ogni caso è necessario che le detrazioni abbiano un arco temporale di applicazione certo e almeno di medio periodo così da permettere alle aziende di organizzare la propria attività su un perimetro normativo certo. Il suggerimento che forniamo è di permettere un recupero delle detrazioni in un arco temporale più breve se il valore delle detrazioni annuali è talmente modesto da non rendere economicamente interessante l'apertura della pratica. Concludendo le nostre osservazioni, crediamo che la politica di includere nelle detrazioni fiscali anche le schermature solari abbia portato qualità ai prodotti, risorse economiche al consumatore, fiducia e investimenti dalle imprese e consolidato anche a livello progettuale quel che fino a pochi anni fa era solo buon senso comune: schermare una finestra significa (anche) risparmiare energia.

4.5 Un approccio integrato al recupero edilizio e alla riqualificazione energetica

Chiara Martini, ENEA

I contorni normativi del settore edilizio italiano sono definiti, come noto, dagli obiettivi delle Direttive 31/2010/UE e 27/2012/UE, in termini di miglioramento degli standard di consumo, integrazione di fonti rinnovabili, efficienza energetica degli edifici esistenti e caratteristiche degli edifici di nuova costruzione. Per quanto riguarda l'efficienza energetica, Legambiente segnala positivi interventi normativi da parte delle Province Autonome di Trento e Bolzano, e delle Regioni Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna, Liguria e Valle d'Aosta dove sono in vigore da tempo le norme che impongono un limite massimo alla trasmittanza termica delle pareti esterne e una percentuale minima di schermatura delle superfici vetrate.

Le esperienze comunali confermano il processo in atto di evoluzione verso un'edilizia sempre più attenta ai temi della sostenibilità ambientale. Sono 1.251 i comuni italiani che hanno modificato i propri regolamenti edilizi introducendo parametri di sostenibilità, rappresentativi del 15,6% dei comuni italiani e una popolazione coinvolta che sfiora ormai i 24 milioni di abitanti. I temi più affrontati sono l'isolamento termico, del fotovoltaico e del solare termico. Per quanto riguarda la diffusione geografica dei regolamenti sostenibili, a primeggiare sono soprattutto le Regioni del Centro-Nord Italia con Lombardia (503 comuni), Toscana (148), Emilia Romagna (139), Piemonte (104) e Veneto (102). Ma anche nel Sud Italia crescono le amministrazioni che introducono nei regolamenti edilizi l'obbligo delle fonti rinnovabili, l'orientamento degli edifici e l'isolamento termico all'interno dei regolamenti edilizi.

Tabella 4.2 – Obblighi e incentivi dei comuni i cui regolamenti edilizi includono parametri di sostenibilità

Tema	Comuni	Obblighi	Incentivi
Isolamento termico	1.038	1.026 Comuni in cui è presente un obbligo su limiti di trasmittanza edifici	124 Comuni in cui si incentivano le azioni che portano a un miglioramento delle prestazioni dell'edificio
Isolamento acustico	405	322 Comuni in cui l'obbligo si riferisce al limite nazionale	52 Comuni in cui si incentivano livelli di isolamento maggiori di quelli obbligatori
Serramenti	653	606 Comuni in cui l'obbligo si riferisce ai parametri di trasmittanza per fascia climatica stabiliti a livello nazionale	129 Comuni in cui si incentivano miglioramenti nelle prestazioni rispetto ai livelli base
Tetti verdi	446	406 Comuni in cui l'inserimento del tema è a fini di promozione	31 Comuni in cui si incentiva la tecnologia
Orientamento e schermatura	652 (orientamento) 643 (schermatura)	447 Comuni in cui i requisiti sono obbligatori contemporaneamente	-
Pompe di calore e caldaie a condensazione	306 (pompe di calore) 295 (caldaie a condensazione)	264 Comuni in cui l'inserimento del tema è a fini di promozione	-
Contabilizzazione individuale del calore	442	391 Comuni in cui è il requisito è cogente in caso di nuovi edifici o installazione/sostituzione del sistema di produzione di calore	-
Ventilazione meccanica	460	122 Comuni in cui è presente l'obbligo per nuovi edifici e grandi ristrutturazioni	38 Comuni in cui si incentiva la tecnologia
Teleriscaldamento	349	235 Comuni in cui l'allaccio è obbligatorio se presente una rete entro 1.000 metri	

Fonte: Legambiente

Lo studio mette anche in luce alcuni problemi, come la mancanza in molte regioni di controlli e sanzioni sulle certificazioni energetiche, malgrado le indicazioni delle Direttive europee e i relativi recepimenti nel nostro ordinamento legislativo. Inoltre, per quanto riguarda il patrimonio edilizio pubblico, costi e sprechi risultano assai rilevanti e attuare una strategia di riqualificazione appare più che mai necessario. Ad esempio, sui 900mila alloggi di edilizia residenziale pubblica, circa il 20% è vuoto perché da ristrutturare: questi edifici potrebbero diventare i cantieri ideali per sperimentare una riqualificazione diffusa che permetta di accelerare i processi in tutto il Paese. In questa direzione stanno andando altri Paesi europei, come l'Olanda dove è stato avviato un programma di retrofit degli edifici con obiettivi di risparmio energetico su larga scala.

Anche Legambiente sottolinea come resti fondamentale definire una regia nazionale per rilanciare il settore edilizio puntando sugli interventi di retrofit di interi edifici, attraverso incentivi e semplificazioni, con obiettivi di miglioramento delle prestazioni energetiche e antisismiche. Le misure inserite nella Legge di Bilancio, che danno stabilità all'Ecobonus e potenziano fortemente l'azione di prevenzione antisismica con il Sismabonus, vanno nella direzione del rilancio dell'edilizia fondato sulla qualità, sulla sicurezza, sul risparmio energetico. Anche iniziative come Casa Clima forniscono rilevanti segnali positivi.

I dati presentati nel rapporto dimostrano come nell'edilizia italiana si stia puntando su innovazione, sostenibilità e rigenerazione urbana grazie ad una spinta che parte dal basso. Rimane comunque ancora molto da fare e sono ancora diversi i problemi da affrontare.

4.6 La bancabilità degli interventi incentivati

Stefano Cera, Renovate Italy

Come evidenziato più volte finora, l'utilizzo dell'ecobonus ha da sempre riguardato prevalentemente interventi parziali, che interessano singole componenti dell'edificio, mentre la sua azione di stimolo si è rivelata bassa per quanto riguarda gli interventi globali di efficientamento dell'intero sistema edificio-impianto e di isolamento dell'involucro opaco.

Tuttavia, tali tipologie di interventi sono quelli che garantiscono la maggior riduzione dei consumi e che, al tempo stesso, richiedono il maggior impegno finanziario da parte dei proprietari. Tale aspetto costituisce una forte barriera alla realizzazione degli interventi, in quanto l'ecobonus funziona come rimborso ex-post, diluito in 10 anni: pertanto, l'impegno finanziario per far fronte agli interventi ricade interamente sui proprietari dell'immobile, che devono liquidare i lavori prima di ricevere l'incentivo.

L'entità dell'incentivo è caratterizzata anche da incertezza, ulteriore fattore che impedisce di fatto il suo utilizzo come garanzia per l'accesso al credito. Infatti, l'effettivo incasso della detrazione dipende da vari fattori: in primo luogo, dalla capienza fiscale del contribuente nei 10 anni successivi al pagamento dell'intervento, che può subire importanti variazioni per ragioni estranee ai costi dell'intervento stesso (perdita del lavoro, pensionamento, ecc.); inoltre bisogna considerare che l'ecobonus si somma ad altre detrazioni fiscali a beneficio dei contribuenti (ad esempio, detrazioni per familiari a carico, per redditi di lavoro o di pensione) e, tutte insieme, potrebbero saturare la capienza fiscale del contribuente.

Pertanto, soprattutto nel caso di interventi di riqualificazione globale dell'edificio, che chiaramente risultano essere quelli più costosi e che quindi generano un livello potenziale dell'incentivo maggiore, la detrazione fiscale effettiva dell'ecobonus potrebbe risultare inferiore al 65%⁴¹.

Applicati ad ogni singolo condomino, tali fattori di natura economica e fiscale, sommati alle altre barriere esposte nei paragrafi precedenti, potrebbero rendere oltremodo difficoltoso raggiungere in sede di assemblea di condominio la necessaria maggioranza per approvare i lavori di riqualificazione.

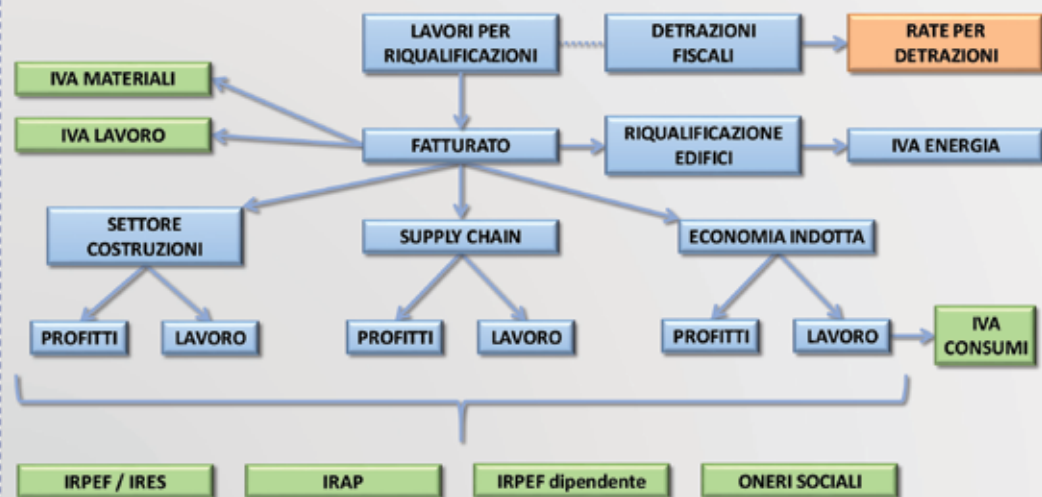
Nel caso di interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, la legge di Bilancio 2017 ha introdotto per tutti gli utenti, come ribadito anche dal recente Provvedimento dell'Agenzia delle Entrate, la possibilità di cedere il corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi o ad altri soggetti privati che presentano una capienza fiscale sufficiente, consente di rendere l'entità dell'incentivo certo e, nel caso di cessione ai fornitori, di ridurre in modo consistente l'esborso iniziale a carico dei condòmini, condizione quest'ultima che può risultare evidentemente decisiva per l'approvazione dei lavori in sede assembleare.

Il fatto che non sia possibile la cessione ad istituti di credito e ad intermediari finanziari non impedisce il verificarsi di meccanismi virtuosi che permetteranno la possibilità di accendere un mutuo condominiale per la quota di spese non ceduta sotto forma di credito di imposta, puntando proprio sul minore ammontare della cifra da richiedere e, più in generale, sulla maggiore solvibilità dei singoli condòmini.

⁴¹ Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate (2017), *Gli Immobili in Italia - 2017*: "L'incapienza, definita come la differenza tra l'importo teorico detraibile per spese di ristrutturazione edile e/o riqualificazione energetica e detrazione effettivamente fruita, passa da circa 150 euro in media per il primo decimo di reddito a circa 2 euro per l'ultimo decimo. Infatti, i contribuenti nel primo decimo di reddito, a fronte di un importo detraibile di circa 410 euro, fruiscono di una detrazione media inferiore e pari a circa 260 euro. Al contrario, i contribuenti appartenenti all'ultimo decimo di reddito riescono a godere dell'agevolazione quasi per intero."

L'attivazione di una mole di investimenti per questa tipologia di interventi, comporterebbe (ulteriori) benefici su tutto il sistema economico, secondo le relazioni evidenziate nella Figura 4.X (in verde le maggiori entrate, in arancione i minori introiti) e associate ai lavori di riqualificazione.

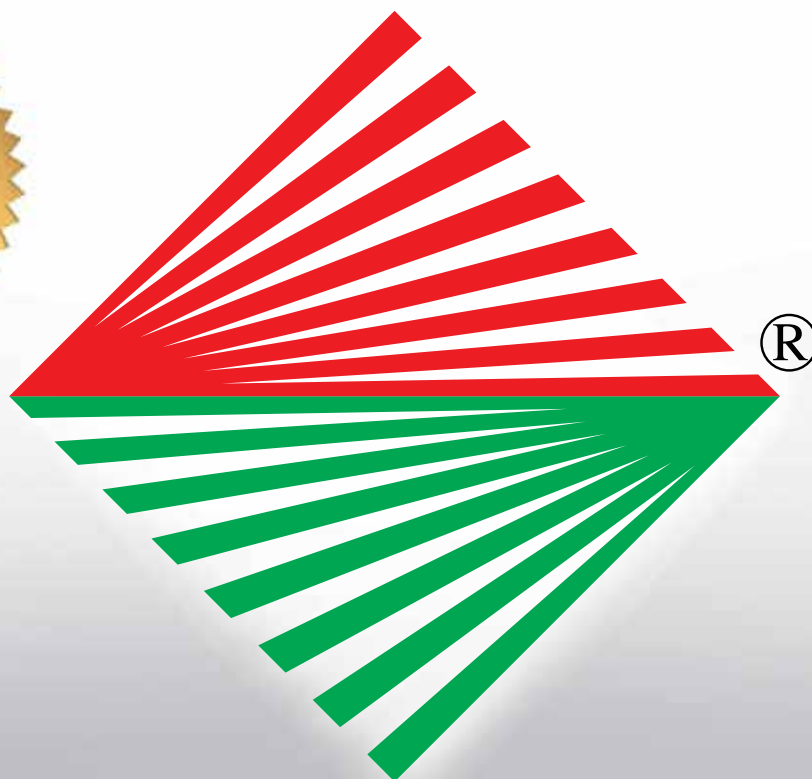
Figura 4.9 – Modello per la valutazione d'impatto macroeconomico delle detrazioni fiscali



Fonte: Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate (2017)

Infatti, sebbene in generale l'agevolazione prevista per le ristrutturazioni edilizie e le riqualificazioni energetiche costituisca una misura fiscale complessivamente in *deficit-spending*, caratterizzata da un recupero soltanto parziale delle minori entrate che le detrazioni fiscali comportano, gli effetti complessivi sul sistema economico sono presumibilmente positivi e non trascurabili⁴²

⁴² Ministero dell'Economia e delle Finanze, Agenzia delle Entrate, Op. cit.



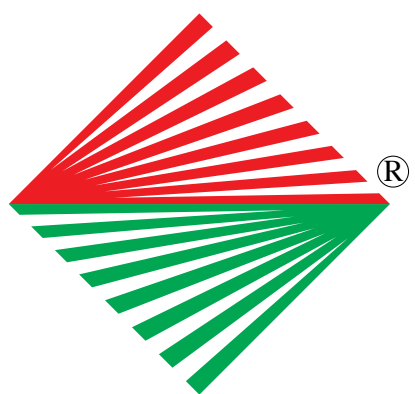
ANACI

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