# **MMINISTRARE** Immobili



Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari



Estratti del volume "Gli approfondimenti del CSN" (quinta parte) inserto

# La Sicurezza al Vostro Fianco



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



p.4

I'FNITORIALF

di Francesco Rurrelli





anno XXIII - numero 224 maggio 2018

#### Amministrare immobili

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

Direttore editoriale - Franesco Burrelli Direttore responsabile - Franesco Burrelli

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

Progettazione e Realizzazione grafica



info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22

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



#### Processo penale e poteri dei singoli condomini, **p.8** dell'amministratore, dell'assemblema di Roberto Triola Profili giuridici del controllo della qualità p.10 e della salubrità delle acque nel condominio di Giulio Benedetti Il dissenso dei condomini rispetto alle liti p.20 di Daneri Maurizio Prestazioni sanitarie extra per i dipendenti p.27 degli studi di amministrazione a cura di SACI Le firme digitali di tipo CAdES e PAdES p.28 sono entrambe valide ed efficaci di Maurizio Villani Frode carosello p.30 di Lucia Marciana Rottamazione bis p.35 di Maurizio Villani Accordo CEI - ANACI 2018 p.41 di Ufficio Cominicazioni ANACI SPECIALE AZIENDE p.50 RASSEGNA STAMPA p.70 **ABITARE BIOTECH Mobilità** p.74 Boom per i veicoli elettrici di Annalisa Galante LEGISLAZIONE TECNICA Nella nuova norma uni p.78 e le "seconde case" di Edoardo Riccio **INVENZIONI CULTURA E STORIA Margaret** p.82 **Heafield Hamilton**

# > PROGRAMMA DEL CAND

### Francesco Burrelli



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

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

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

#### Registro Nazionale/Regionale del professionista amministratore di condominio ANACI

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

#### **Equo Compenso**

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

#### I Giovani e le Donne

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

#### Il Sistema Previdenziale

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

#### Il Centro Studi Nazionale

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

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

#### Banca dati ANACI

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

#### Il Comitato Scientifico

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

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



7 - 8 - 9 giugno 20**18** presso **The Nicolaus Hotel Bari** XIII° CONGRESSO NAZIONALE ANACI

#### La Formazione: la Scuola di Alta Formazione ANACI

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

#### Rapporti Commerciali

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

#### La Comunicazione

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

#### I Social Network e la comunicazione verso l'esterno

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

#### La Rivista

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

#### La Sede Nazionale

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

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

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



## Il coraggio delle proprie idee, il coraggio di mettersi in gioco

uando ti viene chiesto di scrivere un editoriale che verrà pubblicato sulla rivista nazionale, senza dubbio ti senti investito dal senso di responsabilità che deriva dalla consapevolezza che in tanti lo leggeranno e che in quelle poche righe che consegnerai e che verranno date alla stampa hai la possibilità di veicolare pensieri, riflessioni e messaggi che dovrebbero stimolare i lettori offrendo, se possibile, spunti di riflessione positivi.

La prima cosa da fare, una volta ricevuto l'invito a scrivere un editoriale è quella di individuare il tema da trattare: un conto infatti è dire la propria, esprimere il proprio punto di vista in occasione di una conversazione con i colleghi o in occasione di un confronto su un tema specifico, magari dopo avere ascoltato gli interventi di chi ti ha preceduto; altro conto è individuare e definire un argomento andando a mettere nero su bianco il tuo pensiero auspicando che possa incontrare l'interesse dei lettori.

A questo si aggiunga poi che il tempo a disposizione è poco anzi, pochissimo, e che vieni interrotto continuamente mentre cerchi di sequire il filo logico dei tuoi pensieri cercando di fissarli sulla carta.... scrivi, correggi, riscrivi, sbuffi... poi ti rendi conto che tra i mille argomenti che potresti trattare ce n'è uno attualissimo: la norma UNI 10801:2016! Sento già che ci sarà chi penserà o dirà: ancora! Si, ancora, perché il cammino è solo iniziato, un cammino che parte da lontano, anzi, da molto lontano, dal 1998 guando grazie alla lungimiranza dei dirigenti ANACI di allora nacque la norma UNI 10801:1998. Adesso che abbiamo tutta la Dirigenza certificata secondo la nuova versione 2016 sembra tutto facile e tutto in discesa ma non è stato così. affatto.... da dove partire, quindi, e di cosa parlare? Beh, saltando a piè pari la storia delle origini arriviamo subito ad oggi, al termine del quadriennio targato Burrelli, al termine del mio secondo mandato quale membro della Giunta nazionale, eh si invecchia signori miei, purtroppo non c'è niente da fare!

Nei giorni scorsi ho letto un pensiero di Charlie Chaplin dal quale voglio prendere spunto: "Bisogna sempre avere il coraggio delle proprie idee e non temere le conseguenze perché l'uomo è libero solo quando può esprimere il proprio pensiero senza piegarsi ai condizionamenti"; questa citazione mi ha dato modo di ripercorrere mentalmente il percorso che mi ha portato fino ad oggi, mentre preparo la valigia per Bari, dove il Congresso Nazionale indicherà la via da seguire per i prossimi quattro anni.

Quello che sono oggi, dopo più di dieci anni di intensa attività associativa vissuta con la valigia in mano praticamente ogni fine settimana, è il frutto di migliaia di chilometri percorsi, di centinaia di persone e di colleghi conosciuti con i quali ho avuto il piacere di confrontarmi accrescendo le mie conoscenze e trovando, ogni giorno di più, la conferma di avere intrapreso la strada corretta e, soprattutto, quello che vedo essere diventata oggi la nostra associazione, mi riempie di soddisfazione e di orgoglio avendo contribuito anch'io alla sua crescita insieme a tanti colleghi animati dalla stessa convinzione che l'amministratore sia un professionista, che l'associazione sia la sua casa e che dall'esterno debbano arrivare i giusti e dovuti riconoscimenti.

Ho sempre coltivato dentro di me l'idea che l'amministratore di condominio sia un professionista e che debba essere rispettato alla pari di tutti gli altri professionisti, nei confronti dei guali a mio avviso spesso si pone anche ad un livello superiore: l'idea che debba percepire un compenso adequato per il lavoro svolto e per le numerose responsabilità che ogni giorno deve affrontare caricandosele sulle proprie spalle affrontandole da solo; l'idea che quella dell'amministratore possa e debba essere una professione da svolgere con orgoglio e non come un qualcosa di riempitivo, quasi fosse una ruota di scorta, rispetto alla professione principale o alla pensione acquisita; l'idea che occorra uscire da una visione limitata e stereotipata, che disgraziatamente molto spesso accomuna sia i diretti interessati che i condomini, mi hanno sempre accompagnato e su questa strada in questi anni ho avuto la fortuna di incontrare tanti altri colleghi, poi divenuti anche amici come ovvio, con i quali condividere le indubbie difficoltà che si sono frapposte, spesso frutto anche di situazioni politiche interne all'associazione che ne hanno rallentato la crescita e l'evoluzione, sulla strada dell'evoluzione della professione: una strada percorsa parlando di qualità, dei clienti e della loro soddisfazione, di professionalità, di orgoglio della propria professione, della riscoperta e rilancio della certificazione volontaria secondo la norma UNI 10801, della sua riscrittura ed aggiornamento e via di seguito.

AMMINISTRARE Immobili

Ho coltivato e sviluppato queste convinzioni rafforzandole grazie al confronto con gli altri colleghi, talvolta anche diventando oggetto di attacchi da chi era uscito da ANACI e cercava di giustificare le proprie posizioni o la propria attività economica alla quale si era dedicato offrendo soluzioni a problemi che, per la loro natura, richiedevano tutt'altro approccio. La consapevolezza di essere nel giusto si è rafforzata giorno dopo giorno insieme a quella di chi ha condiviso con me l'esperienza di Dirigente nazionale, passando dalle difficoltà iniziali nel proporre un percorso sicuramente impegnativo per raggiungere ciò che il legislatore, da sempre, ci aveva negato come categoria, fino ad incontrare consenso e condivisione da parte di sempre più colleghi orgogliosi di pronunciare le parole "Amministratore di condomino professionista", consapevoli che anche all'esterno qualcosa cominciava a cambiare.

La riforma del condominio ci ha dato la forza. come associazione, di accelerare lasciandoci dietro, ben lontane, tutte le altre sigle e siglette che galleggiano nel mare dell'universo condominio e, cosa ben più importante, di ergerci a rappresentanti dell'intera categoria; un balzo in avanti che ha un regista, il Presidente nazionale ing. Francesco Burrelli che ha saputo, con il proprio carisma, innescare un'accelerazione impressionante all'associazione creando e tessendo quella rete di rapporti e di riconoscimenti con Pubblica Amministrazione, Politici, Ordini, Collegi, e quant'altro occorrente per portarla ad avere quelle caratteristiche e quelle peculiarità che ci hanno aperto le porte dei salotti buoni e che, ne sono sicuro, ci consentiranno un salto di qualità definitivo.

Come detto siamo ormai arrivati al Congresso di Bari dove per la prima volta avranno diritto di partecipare e di votare solo Dirigenti e Consiglieri in possesso della certificazione UNI 1'0801:2016 come stabilito all'unanimità dei presenti a Verona il 13 dicembre del 2016. A Bari si fonderanno le basi per l'attività politica ed associativa dei prossimi quattro anni, tocca pertanto a tutti noi, adesso, dal primo all'ultimo degli associati, nessuno escluso, pedalare senza aspettare che l'associazione ci dia qualcosa, senza chiedere: cosa mi dà l'associazione?" quanto piuttosto: "cosa posso dare all'associazione?" Sicuramente è comprensibile che ci sia chi quardi all'associazione da un'ottica di avere e di prendere, soprattutto da parte di chi vi si avvicina per la prima volta; ma quanto prima, perché il tempo stringe e tutto va veloce, questo avere e questo prendere devono trasformarsi in un essere ed in un diventare, in un apportare le proprie idee e le proprie proposte, entrando a fare parte di quel gruppo che lavora e che cresce. Il mio invito è proprio questo: non aspettare che arrivi qualcosa dall'alto ma mettersi a disposizione, nella convinzione che ci siano traguardi sempre più ambiziosi da raggiungere, in tempi sempre più rapidi ed a beneficio di tutti già da adesso, non solo delle generazioni future e quale potrebbe essere il primo passo da compiere? Diventare la prima ed unica associazione della nostra categoria che non solo può vantarsi che tutta la propria Dirigenza sia in possesso della certificazione delle proprie competenze secondo la norma UNI 10801:2016 ma l'unica associazione dove tutti i propri iscritti ne siano in possesso! Mettersi in gioco, accettare la sfida, significa non solo dimostrare a se stessi ed agli altri di avere le competenze uscendo dall'autoreferenzialità, ma aumentare e consolidare la propria autostima personale e professionale andando a fare parte di una squadra vincente, sempre e dovunque: ANACI!



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 grado¹
Formazione	Corso di formazione ai sensi del DM 140/2014 (72 ore o 15 ore in base all'anno di inizio dell'attività)
Esperienza	5 anni di esperienza continuativa in amministrazione condominiale

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

#### Iter di certificazione

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



L'esame di certificazione è composto da due prove:

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

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

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



## Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

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

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

#### Costo della certificazione per i soci ANACI

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

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

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

#### Per informazioni:

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

# Processo penale e poteri dei singoli condomini, dell'amministratore, dell'assemblema

Una deliberazione dell'assemblea la quale conferisse all'amministratore il mandato di presentare la querela varrebbe, pertanto, come volontà negoziale dei singoli condomini che hanno votato a favore

di nominare lo stesso quale loro procuratore speciale ai sensi dell'art. 122 c.p.p.,

a S.C. ha escluso la legittimazione del (nuovo) amministratore alla proposizione della querela per appropriazione indebita commessa dall'amministratore cessato dalla carica (Cass. pen. 5 gennaio 2001 n. 6), osservando che il condominio di edifici non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, bensì uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini diretto all'amministrazione ed al buon uso delle cose comuni, che non è suscettibile, in quanto tale, di essere portato di propri autonomi interessi direttamente protetti dall'ordinamento penale, la cui violazione possa consentire una legittimazione all'esercizio del diritto di guerela dell'amministratore che lo rappresenta; un tale esercizio da parte dell'amministratore non è ipotizzabile, inoltre, in relazione alla lesione degli interessi individuali, anche se collettivi, dei partecipanti dal momento che l'amministratore esplica, come mandatario dei condomini, soltanto le funzioni esecutive, amministrative, di gestione e di tutela dei beni e servizi comuni. Secondo la S.C. sarebbe necessaria una volontà unanime dei condomini. Partendo dai medesimi presupposti, successivamente la S.C. ha ritenuto (Cass. 20 gennaio 2016 n. 2347) che anche quando concerne un fatto lesivo del patrimonio condominiale, la querela non rientra tra gli atti di gestione dei beni o di conservazione dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio e, poiché costituisce un presupposto della validità del promovimento dell'azione penale e non un mezzo di cautela processuale o sostanziale e il relativo diritto compete in via strettamente personale alla persona offesa, deve escludersi che - in assenza dello speciale mandato previsto dagli artt. 122 e 336 c.p.p., tale diritto possa essere esercitato da un soggetto diverso dal suo titolare, ne deriva che – per essere valida – la presentazione di una guerela in relazione a un reato commesso in danno del patrimonio condominiale richiede uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assemblea dei condomini. Per quanto non prenda espressa posizione sulla questione della necessità del consenso unanime dei condomini o se sia sufficiente una deliberazione assunta a maggioranza, tale decisione sembra optare per la seconda soluzione, in quanto ha ritenuto che nel caso di specie non fosse stato conferito all'amministratore il mandato di presentare querela, in considerazione della genericità di quanto risultava dal verbale.

Infine, con riferimento ad una violazione di domicilio commessa in relazione alle parti comuni dell'edificio, la S.C. ha ritenuto espressamente non legittimato alla presentazione della guerela il singolo condomino ed implicitamente necessario il consenso unanime dei condomini, in base alla sequente motivazione (Cass. pen. 18 febbraio 2011 n. 6197: Il fondamento della previsione della procedibilità a querela della persona offesa è tradizionalmente ricondotto, nelle diverse concezioni proposte, ai due ambiti della verifica di un'effettiva offensività del reato, rimessa in determinati casi al giudizio del soggetto passivo, o del rispetto della sfera privata della parte offesa nel perseguimento di taluni illeciti penali. Ognuna di queste dimensioni presuppone l'attribuzione alla persona offesa di valutazioni e scelte di particolare impegno e complessità. A qualunque di esse si intenda aderire, ciò che viene in ogni caso ad esserne richiamata è la necessità di una piena e completa deliberazione da parte del soggetto passivo nell'interesse della sua personalità, il che, laddove vittima del reato sia un soggetto collettivo quale è il condominio di un edificio, coinvolge necessariamente la totalità dei componenti nella sua espressione istituzionale, rappresentata dall'assemblea. E' altresì da escludere che il singolo condomino possa esercitare una facoltà



di questo genere con riferimento alla propria quota millesimale delle parti comun dell'edificio, in presenza di un giudizio che, lo si ritenga vertente sull'effettività dell'offesa o sull'opportunità dell'esercizio dell'azione penale, non è suscettibile di applicazione frazionata rispetto all'oggetto del reato. Questa conclusione trova peraltro ulteriori ragioni di sostegno nella crescente rilevanza che la legislazione tende ad attribuire al condominio quale centro di imputazione di situazioni giuridiche anche di rilevanza pubblicistica; venendone ad essere rimarcata la dimensione collettiva in pregiudizio della prospettiva di una rappresentatività autonoma dei singoli condomini.

Gli orientamenti espressi da tali decisioni non sembrano convincenti, a prescindere dal fatto che, dopo avere negato che il condominio sia un soggetto giuridico autonomo, nella prime due decisioni si fa riferimento ad un "patrimonio condominiale".

Per quanto riguarda l'appropriazione indebita, occorre partire dalla considerazione che le somme versate all'amministratore non confluiscono in un fondo comune al quale l'amministratore può attingere secondo quanto ritiene opportuno per la gestione del condominio, ma, avendo una specifica destinazione, rimangono di proprietà dei singoli condomini fino a quando non siano utilizzate per gli scopi previsti, per ad essi spetta la legittimazione alla proposizione della guerela.

Non sarà, quindi necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto si tratta di lesione di diritti individuali dei singoli condomini.

Una deliberazione dell'assemblea la quale conferisse all'amministratore il mandato di presentare la querela varrebbe, pertanto, come volontà negoziale dei singoli condomini che hanno votato a favore di nominare lo stesso quale loro procuratore speciale ai sensi dell'art. 122 c.p.p., se manifestata nelle forme previste da tale disposizione (atto pubblico o scrittura privata autenticata).

Le stesse conclusioni valgono nel caso di reati commessi in danno delle parti comuni dell'edificio, nel caso di deliberazione assunta a maggioranza, in considerazione del cd. principio di indivisibilità della querela espresso dall'art. 122 c.p., il quale prevede che il reato commesso in danno di più persone è punibile anche se la querela è proposta da una soltanto di esse.

Di ciò non ha tenuto conto l'ultima delle decisioni citate quando ha ritenuto che sarebbe necessario il consenso unanime dei partecipanti al condominio, a nulla rilevando l'affermazione che la legislazione tende ad attribuire al condominio quale centro di imputazione di situazioni giuridiche anche di rilevanza pubblicistica; venendone ad essere rimarcata la dimensione collettiva in pregiudizio della prospettiva di una rappresentatività autonoma dei singoli condomini, in quanto, a prescindere dalla correttezza di tale affermazione, sarebbe comunque necessaria una deroga espressa al principio di indivisibilità della querela.

Si può solo prospettare una legittimazione concorrente dell'amministratore del condominio sulla base di una interpretazione estensiva dell'art. 1130, n.4, c.c., in base al quale l'amministratore deve compiere gli atti conservativi "relativi alle parti comuni dell'edificio".

La questione della legittimazione alla proposizione della querela si riflette anche sulla legittimazione alla costituzione di parte civile.

Con riferimento al reato di appropriazione indebita la S.C. ha affermato che l'assemblea di condominio può esercitare direttamente nel giudizio penale l'azione civile nominando un procuratore speciale (Cass. pen. 26 maggio 2017 n. 30297). Se, però, si ritiene che il soggetto passivo di tale reato sono i singoli condomini e non il condominio, il quale non è dotato di personalità giuridica autonoma, è da escludere anche che il condominio costituisca parte offesa dal reato o semplicemente persona danneggiata dal reato, per cui anche in questo caso la delibera assembleare avrà la limitata efficacia di manifestazione della volontà negoziale dei condomini che hanno votato a favore di nominare un procuratore speciale se sono stati rispettati i requisiti di forma di cui all'art. 122 c.p.p. e la costituzione di parte civile ai sensi dell'art. 77 c.p.p. avverrà a nome non del condominio, ma dei singoli condomini.

Con riferimento ai reati commessi in danno delle parti comuni la S.C. ha ritenuto che l'amministratore di condominio può esercitare nel giudizio penale l'azione civile per il risarcimento dei danni subiti dal condominio, senza che sia all'uopo necessario uno specifico mandato assembleare, giacchè egli è titolare ex lege di un potere rappresentativo comprendente tute le azioni volte a realizzare la tutela dei diritti sulle parti comun dell'edificio (Cass. pen. 23 gennaio 2015 n. 2320). Tale conclusione è, infatti, giustificata dal fatto che in base al combinato disposto deqli artt. 1130, n. 4, e 1131, primo comma, c.c., l'amministratore è autorizzato a compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio condominiale.

# Profili giuridici del controllo della qualità e della salubrità delle acque nel condominio

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.

- 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.lqs. 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 prescriva 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, ritualmente 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 servi 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-



SI RICONOSCE SUBITO
UN AMMINISTRATORE
AL PASSO CON I TEMPI

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

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

Via Cola di Rienzo, 212 - 00198 Roma telefono 06 - 3215399 fax 06 - 3217165 **www.anaci.it** - anaci@anaci.it



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) allorquando 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 direttamente, personalmente e civilmente responsabile delle violazioni e delle sanzioni amministrative ( ed eventualmente penali nell'ipotesi prevista dall'articolo 650 c.p.) contenute nel d.lqs. 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 prudenziale 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 consequenti.

Per definire l'importanza del rispetto della regola dell'arte in materia idrica condominiale occorre fare riferimento alle sequenti 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 "riquardo alla natura dell'attività esercitata". Inoltre l'articolo 2224 del codice civile, riquardante 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 i quale il prestatore d'opera deve conformarsi a tali condizioni e se detto periodo trascorre inutilmente, il committente può recedere dal contratto, salvo i 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 sequito 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.lqs. 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.lqs. 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.lqs. 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 individuare 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 adequamento sono le sequenti:

- 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, bromodiclorometano.

### - 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 di-

stribuzione 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 sequente:
- \* i controlli interni sono quelli che il gestore deve effettuare per la verifica della qualità dell'acqua 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 idrico. 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 fondamenta 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. 31/2011.

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 mi-

crorganismi 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 delle 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 (articolo 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 evidenzi 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 fruiscano 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 indivi-

duale siano controllati, disinfettati e puliti dopo ogni utilizzazione, provvedendo, parimenti, a far riparare o sostituire quelli difettosi prima dell'utilizzazione successiva;

- che, allorquando 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 esser 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. (affermante 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 san-

# IMBESTIALITO DA OFFERTE MOSTRUSE.

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

cire 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 antigiuridico 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 prevede (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 dell'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

MMINISTRARE Immobili

(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 impian-

ti 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 sequenti:
- 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 Corte di Cassazione (sent. n. 10735/2018) ha rigettato il ricorso avverso una sentenza di condanna di una condomina che era stata riconosciuta responsabile del furto aggravato di acqua mediante l'allacciamento diretto alla rete di distribuzione idrica pubblica. Alla condomina era stata distaccata per morosità della fornitura idrica con il conseguente ritiro del contatore e l'apposizione di sigilli. La Corte ha ritenuto che la condotta della condomina fosse un furto aggravato e non esercizio arbitrario delle proprie ragioni perchè nel caso trattato l'appropriazione della cosa mobile è finalizzata a trarre un profitto (Cass. Sent. n. 32383/2015). Inoltre l'acqua è cosa destinata al pubblico servizio poiché serve ad un uso di pubblico vantaggio o di utilità collettiva. Pertanto l'aggravante dell'art. 625 n.7 c.p. ricorre qualora la sottrazione dell'acqua sia avvenuta mediante l'allacciamento abusivo e diretto alla rete idrica, indipendentemente dal fatto che tale condotta abbia arrecato un danno alla fornitura di acqua agli altri utenti (Cass. Sent n. 185072016).



# >> n. **224 - maggio** 20**18**

# Il dissenso dei condomini rispetto alle liti

Commento all'art. 1132 c.c.

- 1- I presupposti dell'istituto e la manifestazione del dissenso alla lite.
- 2- Gli effetti della manifestazione di dissenso in caso di soccombenza del condominio in qiudizio.
  - 2.1- (segue)...e la particolare ipotesi prevista al co. 2 dell'art. 1132 c.c.
  - 2.2- Il dissenso in caso di "esito favorevole della lite" per il condominio
- 3- I limiti dell'istituto in esame: il caso della lite tra condomini e il coordinamento tra l'art. 1132 c.c. e i poteri dell'amministratore.
- 1- Il primo comma dell'art. 1132 c.c. prevede che qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere in giudizio ad una domanda, il condomino "dissenziente", ha la facoltà di «separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza», mediante «atto notificato» all'amministratore.

La norma in esame – al pari della disciplina sulle innovazioni gravose o voluttuarie di cui all'art. 1121 c.c. – introduce una deroga al principio generale in base al quale le delibere assembleari siano vincolanti per tutti i partecipanti al condominio e le spese di interesse comune debbano essere ripartite tra tutti i condomini.

Quale condizione della propria operatività, l'art. 1132, co. 1 c.c., pone a carico del condomino l'onere di notificare all'amministratore l'atto di manifestazione del proprio dissenso entro lo scadere del termine di trenta giorni, decorrente dalla data in cui abbia avuto notizia della deliberazione assembleare di agire o resistere in giudizio.

La Suprema Corte di legittimità ha tuttavia chiarito che la manifestazione del dissenso alla lite, da parte del condomino, è da qualificare come atto giuridico recettizio di natura sostanziale e non necessitante forme solenni, né notificazioni secondo la legge processuale.

Peraltro, secondo la Cassazione, il termine di trenta giorni dall'avvenuta conoscenza della deliberazione assembleare di agire o resistere in giudizio deve considerarsi a pena di decadenza.

Appuntando, poi, l'attenzione sull'aggettivo "dissenziente", l'art. 1132 c.c. sembrerebbe richiedere al condomino interessato, prima ancora della notifica all'amministratore, l'espressione di un voto contrario alla maggioranza già in seno

all'assemblea, riunitasi per deliberare in merito alla lite attiva o passiva del condominio.

Questa opzione ermeneutica, peraltro, troverebbe supporto nel fatto che il summenzionato aggettivo è stato usato dal Legislatore anche in relazione all'impugnazione delle delibere assembleari contrarie alla legge o al regolamento di condominio, ai sensi di cui all'art. 1137 c.c.

In quest'ultima norma, infatti, l'espressione "dissenziente", viene accostata agli aggettivi "assente" e "astenuto": con ciò, il Legislatore ha chiaramente voluto distinguere, da un punto di vista strettamente tecnico-giuridico, la posizione del condomino che, seppur presente all'assemblea, abbia manifestato il suo voto contrario all'approvazione della delibera ("dissenziente"), oppure non abbia esercitato il proprio diritto di voto ("astenuto"), rispetto alla posizione di colui che invece non abbia nemmeno partecipato all'assemblea ("assente").

Secondo questa impostazione interpretativa, l'utilizzo dell'aggettivo "dissenziente" con riferimento alla norma di cui all'art. 1132 c.c., paleserebbe, pertanto, l'intento del Legislatore di richiamare la nozione di "dissenso" per come intesa alla stessa stregua della disciplina sull'impugnazione delle delibere assembleari, ai sensi di cui all'art. 1137 c.c.

Tuttavia, una simile opzione interpretativa, anche se maggiormente fedele alla lettera dell'art. 1132 c.c., non pare essere in linea con la ratio legis sottesa alla disposizione in commento.

In primo luogo, tale ricostruzione ermeneutica, focalizzando l'attenzione sull'aggettivo "dissenziente", escluderebbe l'esercizio della facoltà di cui all'art. 1132 c.c. da parte del condomino assente o astenutosi in sede di deliberazione assembleare sulla lite.

In secondo luogo, renderebbe particolarmente gravoso l'esercizio del dissenso alla lite, subordinandone l'efficacia a due precisi adempimenti da parte del condomino interessato: da un lato, la preventiva manifestazione di un voto contrario all'approvazione della delibera concernente la lite attiva o passiva del condominio e, dall'altro, la "notifica" dell'atto di dissenso all'amministratore, entro trenta giorni dalla conoscenza della deliberazione assembleare.

A tal riguardo, merita di essere segnalata una tesi giurisprudenziale sostenuta dal Tribunale di Napoli già nel 2003, secondo la guale all'aggettivo "dissenziente" non dovrebbe attribuirsi carattere strettamente tecnico alla stessa stregua di cui all'art. 1137 c.c., quanto piuttosto un'accezione lata, intendendo con "condomino dissenziente" semplicemente colui che voglia esercitare l'istituto del "dissenso alla lite". Il Giudice partenopeo precisa infatti che, in realtà, ciò che va a costituire il dissenso, non è tanto il voto contrario in sede assembleare, quanto piuttosto la notifica all'amministratore dell'atto unilaterale recettizio. Il voto dissenziente, di per sé, non è sufficiente a determinare la separazione della responsabilità contemplata dall'art. 1132 c.c., in quanto del tutto inidoneo ad inficiare l'obbligatorietà della delibera assembleare che, a tutti gli effetti, vige anche nei confronti del dissenziente. Casomai, può rappresentare il presupposto formale per permettere a quest'ultimo di impugnare la delibera, ricorrendone i presupposti richiesti dall'art. 1137 c.c.

Di conseguenza, ogni raffronto operato tra l'art. 1137 e 1132 c.c. – tale da semplicemente mutuare la nozione di "dissenziente" dal primo al secondo – è da rigettare, atteso che le due norme si fondano su ratio completamente diverse: mentre la prima mira a rimuovere una delibera contraria alla legge o al regolamento condominiale, la seconda prescinde da qualsiasi valutazione sulla legittimità del provvedimento assembleare, essendo finalizzata solo a circoscriverne gli effetti da un punto di vista soggettivo.

Per tutti i motivi emarginati, quindi, secondo il Tribunale di Napoli il dissenso, per essere efficace, deve necessariamente essere manifestato in una sede diversa dall'adunanza condominiale, anche perché «...uno scarto temporale fra la delibera e questa comunicazione consente all'interessato di meglio ponderare una decisione che rompe l'unità della compagine condominiale».

Non va, infine, nell'interpretare correttamente la disposizione, dimenticata la lettera della norma di cui all'art. 1132 c.c. che - a riprova di guanto affermato dal Tribunale campano e, in contrasto con l'interpretazione rigorosa a cui si è fatto cenno supra – indicando come dies a quo per il decorso del termine decadenziale il giorno «...in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione». implicitamente, parrebbe attribuire la facoltà di esercitare il dissenso anche al condomino (assente) che non abbia presenziato all'approvazione della delibera sulla lite attiva o passiva, facendo così cadere la tesi della necessaria manifestazione del dissenso in assemblea da parte del condomino che voglia separare la propria responsabilità da quella del condominio.

Come detto, pur ritenendo di doversi aderire alla tesi appena prospettata, occorre ammettere che la soluzione non è univoca; autorevole dottrina ha criticato la posizione assunta dal Tribunale di Napoli, sostenendone la contrarietà alla ratio dell'art. 1132 c.c.

Secondo tale interpretazione dottrinaria, il dissenso alle liti sarebbe rivolto ad una maggiore ponderazione da parte degli altri condomini, piuttosto che del dissenziente, che per riflettere avrebbe già il termine previsto per la convocazione assembleare. In particolare, un dissenso - ontologicamente ben diverso da un voto contrario all'approvazione - manifestato immediatamente dopo l'adozione della relativa deliberazione e prima che siano ultimati i lavori assembleari sembrerebbe perseguire maggiormente la ratio della maggiore ponderazione da parte del gruppo condominiale, che potrebbe rivedere le proprie decisioni alla luce del maggior onere economico che tale dissenso comporta loro; ponderazione, questa, che non potrebbe essere effettuata da parte degli altri condomini, nell'ipotesi in cui il dissenso venga manifestato al di fuori dell'assemblea con la sola notifica dell'atto di cui al co. 1 dell'art. 1132 c.c.

A questa soluzione ermeneutica, si pone, ad avviso di chi scrive, un elemento sostanziale piuttosto rilevante; non v'è, infatti spiegazione per cui la norma richieda l'adempimento della notifica entro il termine – espressamente indicato come decadenziale – se il dissenso possa (debba) già essere manifestato a seguito della delibera condominiale sulla lite e ancora prima della chiusura dei lavori assembleari.

Per completezza sul punto, va menzionata anche una pronuncia del Tribunale di Roma, che, più di recente, ha avallato l'orientamento sostenuto dal Tribunale di Napoli, confermando il risalente orientamento (del 1994) della Cassazione.

**2** - La manifestazione di dissenso, purché effettuata nelle modalità sopra descritte , riserva al condomino un trattamento differenziato a seconda che l'esito della lite promossa o subita da parte del condominio sia, per quest'ultimo, sfavorevole o favorevole.

In particolare, il dissenziente ha facoltà di «... separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite...» per il caso di soccombenza in giudizio del Condominio.

Secondo un orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità, tale espressione viene interpretata nel senso che il dissenziente non potrà essere chiamato a rifondare le spese giudiziali in favore della controparte processuale del condominio; spese a cui, altrimenti, sarebbe stato assoggettato pro quota come tutti gli altri condomini.

Tale interpretazione ha condotto la più recente giurisprudenza di legittimità e di merito a qualificare nulla la delibera assembleare che ponga a carico del dissenziente la rispettiva quota parte delle spese legali, dovute da parte del Condominio a seguito della sua soccombenza in giudizio. In ogni caso, il dissenziente, anche se esente dal pagamento delle spese di lite, resta comunque obbligato a partecipare, assieme agli altri condomini, all'esecuzione della condanna irrogata al condominio soccombente, per quanto attinente all'oggetto principale della domanda giudiziale. Non va, infatti, dimenticato che la norma di cui all'art. 1132 c.c. si fonda su un bilanciamento tra due opposti interessi: da un lato, quello della controparte processuale del condominio alla piena soddisfazione della propria situazione giuridica dedotta in giudizio; dall'altro, quello del dissenziente a non partecipare a spese legali relative ad una domanda giudiziale a cui non avrebbe voluto resistere o che non avrebbe voluto azionare.

Per tale ragione, il Legislatore, ha circoscritto il beneficio derivante dal dissenso alla lite soltanto alle spese processuali e non anche all'oggetto principale della domanda.

Inoltre, sul concetto di "soccombenza" richiamato dall'art. 1132 c.c., si è espresso il Tribunale di Firenze con la sentenza n. 4149 del 2006. Secondo il giudice del capoluogo toscano, tale termine rappresenterebbe un riferimento implicito all'art. 91 c.p.c e, di conseguenza, la disciplina di cui all'art. 1132 c.c., presupporrebbe sempre un giudizio.

Pertanto, sempre secondo il Tribunale fiorentino, il dissenso manifestato dal condomino non potrà spiegare i suoi effetti con riferimento alle spese legali propedeutiche ad un giudizio che poi non si è instaurato.

Occorre segnalare, tuttavia, che tale pronuncia di merito si presta anche ad un'interpretazione a contrario.

Ed invero, se da un lato le spese legali, propedeutiche ad un giudizio che poi non si sia instaurato, non possono rientrare nella categoria delle spese "di lite", da cui il dissenziente sia esentato ai sensi dell'art. 1132 c.c., dall'altro, nell'ipotesi in cui il giudizio sia poi stato effettivamente promosso e il Condominio sia stato condannato a pagare le spese processuali, va da sé che tra queste ultime debbano essere ricomprese anche le spese legali propedeutiche al processo stesso e, pertanto, in tal caso, il condomino dissenziente dovrà essere esentato dal loro pagamento.

Infatti, l'art. 91 c.p.c., concernente la condanna alle spese processuali in caso di soccombenza, parla genericamente di "onorari di difesa" che, per espressa dizione dell'art. 4, co. 5 del D.M. 10/03/2014, n. 55, ricomprendono nel compen-

so professionale dell'Avvocato anche l'attività da questi espletata nella fase di studio della controversia, anteriore alla costituzione in giudizio; attività consistente, ad esempio, nella ispezione di luoghi, nella ricerca di documenti e nella conseguente redazione o relazione del parere scritto oppure orale.

**2.1** - Il co. 2 dell'art. 1132 c.c., prevede poi che il dissenziente, eventualmente "escusso" dalla controparte processuale (vittoriosa) del Condominio (soccombente), abbia diritto alla rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla prima.

In particolare, la lettera della disposizione in esame, proprio in virtù del diritto di rivalsa che attribuisce al dissenziente, non soltanto sembrerebbe implicitamente sancire l'inopponibilità dell'atto di dissenso alle liti nei confronti della controparte processuale del condominio, ma parrebbe anche richiamare la disciplina delle obbligazioni solidali di cui agli artt. 1292 c.c. e ss.

A tal riguardo, sebbene la Suprema Corte di Cassazione , da un lato, abbia confermato la predetta inopponibilità a terzi della manifestazione di dissenso, dall'altro, sulla scorta di un proprio precedente arresto a Sezioni Unite , ha escluso che il pagamento delle spese processuali da parte dei condomini sia riconducibile alla regolamentazione delle obbligazioni solidali, chiarendo che il dissenziente «resta esposto verso i terzi come gli altri condomini» anche se «proporzionalmente alla sua quota, cioè pro parte» .

Alla luce della pronuncia appena richiamata, dunque, il condomino dissenziente, nell'eventualità in cui sia escusso da parte del terzo creditore del Condominio, che sia anche parte processuale vittoriosa nel giudizio instauratosi contro lo stesso, potrà essere sì chiamato a rispondere del pagamento di quanto forma oggetto principale della domanda giudiziale, nonché delle spese legali di lite ma solo ed esclusivamente in proporzione della propria quota di proprietà millesimale, alla luce della ripartizione sancita dall'art. 1123 c.c. A chiusura di tutto quanto sin qui esposto con riferimento all'art. 1132, co. 2, c.c., va ribadito anche che tale disposizione, implicitamente, conferma quanto già anticipato e, cioè, che alla base dell'istituto del dissenso alle liti risiede un

Infatti, alla luce dell'interpretazione fornita dalla suddetta pronuncia (Cass. n. 12459/2012, cit.), da un lato l'atto di dissenso alle liti non inficia in alcun modo il diritto vantato dalla controparte del Condominio a veder soddisfatta la propria pretesa (proprio perché l'art. 1132, co. 2, c.c. rende aggredibile anche il patrimonio del dissenziente,

qiudizio di bilanciamento tra due contrapposti in-

teressi.

seppur in proporzione della quota di quest'ultimo) e, dall'altro, garantisce che tale esposizione debitoria nei confronti della controparte processuale del Condominio non vada ad intaccare l'estraniazione dalle spese di lite conseguita dal dissenziente, attraverso l'azione di rivalsa che quest'ultimo può esperire verso tutti gli altri condomini.

**2.2** - L'ultimo comma dell'art. 1132 c.c. conclude chiarendo che, se dall'esito favorevole per il Condominio della lite tra il medesimo e il terzo, il dissenziente abbia tratto un vantaggio, quest'ultimo, sarà tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dal soccombente.

In particolare, la dottrina e la giurisprudenza hanno pacificamente interpretato il «vantaggio», eventualmente derivante al dissenziente, come un ampliamento del godimento sulle cose o i servizi comuni condominiali o, quantomeno, come una mancata diminuzione di tale fruizione; diminuzione di cui i dissenzienti avrebbero risentito nel caso di soccombenza in qiudizio da parte del condominio.

Con riferimento all'irripetibilità, dal soccombente, delle spese processuali, il Legislatore ha invece inteso regolare quei particolari casi in cui le spese di lite siano state compensate tra le parti processuali ai sensi di cui all'art. 92 c.p.c., cioè nelle ipotesi di assoluta novità della questione giuridica trattata o di mutamento giurisprudenziale rispetto alle questioni dirimenti la controversia giudiziale tra il condominio e il terzo o, in ultimo, nel caso in cui entrambi i predetti soggetti si siano conciliati in giudizio.

Va da sé, naturalmente, che nelle ipotesi di impossibilità di recupero delle spese giudiziali, debbano essere ricomprese anche quelle in cui le procedure esecutive, esperite nei confronti della controparte processuale del Condominio, abbiano avuto esito negativo.

In buona sostanza, allora, il co. 3 dell'art. 1132, c.c. subordina espressamente la partecipazione del dissenziente al pagamento delle spese di lite solo al ricorrere dei presupposti appena descritti (esito favorevole per il Condominio della lite contro il terzo, concreto ed effettivo vantaggio per il dissenziente conseguente dalla controversia, irripetibilità delle spese legali dalla parte processuale soccombente).

Pertanto, parrebbe corretto potersi concludere che fino a che i predetti requisiti non si siano perfezionati, il dissenziente non possa essere obbligato al pagamento pro quota e in corso di causa delle spese processuali, nemmeno se l'obbligo di pagamento sia risolutivamente condizionato all'eventuale conclusione infausta, per il condominio, della lite con il terzo.

Quest'ultima prassi, infatti, non soltanto si porrebbe in contrasto con il co. 3 dell'art. 1132 c.c. – perché obbligherebbe il condomino dissenziente a partecipare alle spese di lite ancora prima del perfezionamento dei requisiti legali dianzi indicati – ma anche perché, di fatto, rappresenterebbe un aggiramento del dissenso manifestato da parte del condomino stesso, in quanto, nell'immediato, produrrebbe la conseguenza di costringere il dissenziente a finanziare economicamente una lite che di fatto non avrebbe voluto promuovere o alla quale non avrebbe voluto resistere.

Tuttavia, per completezza, va precisato che sullo specifico profilo appena tratteggiato, ancora si attende un pronunciamento giurisprudenziale che sia in grado di fare chiarezza sulla legittimità e conformità al dettato dell'art. 1132 c.c. dell'addebito pro quota e, in corso di causa, delle spese di lite al dissenziente, facendo salva la restituzione di quanto da questi eventualmente versato in caso di esito infausto della lite condominiale.

**3** - In ultima analisi, occorre precisare che l'art. 1132 c.c., non può trovare incondizionata applicazione in ogni caso di controversia del condominio.

Una prima limitazione che la giurisprudenza di legittimità ha segnalato è l'ipotesi della lite tra Condominio e singolo condomino, oppure tra quest'ultimo e un altro partecipante al Condominio.

A tal riguardo, la Cassazione ha infatti affermato che, in tale particolare ipotesi, non può trovare applicazione l'art. 1132 c.c. e neppure l'art. 1101 c.c., come richiamato dall'art. 1139 c.c., in quanto in questo caso l'unità condominiale verrebbe a scindersi e, di conseguenza, il giudice, provvederebbe a decidere la controversia avendo a riferimento i due "blocchi" contrapposti di condomini, a nulla rilevando che uno dei due venga rappresentato in giudizio dall'amministratore.

Una ulteriore limitazione all'applicabilità dell'art. 1132 c.c. si rinviene nel fatto che la decisione di promuovere la lite o di resistervi debba necessariamente essere stata deliberata da parte dell'assemblea in una specifica materia di propria competenza.

Così, è possibile parlare di "eterointegrazione" dell'art. 1132 c.c. nella misura in cui l'ambito applicativo di quest'ultimo sia determinato anche dall'art. 1135 c.c. ove, per l'appunto, sono disciplinate le cosiddette "attribuzioni dell'assemblea dei condomini".

In particolare, tralasciando i numeri 1), 2) e 3) dell'art. 1135, co. 1, c.c., riguardanti competenze deliberative attinenti al "buon andamento dell'organizzazione condominiale", l'attenzione va indirizzata sul n. 4) della medesima norma: non è

escluso, infatti, che la lite attiva o passiva in cui sia coinvolto il Condominio attenga alla inesatta realizzazione, da parte di terzi, di opere di manutenzione straordinaria o di innovazioni precedentemente autorizzate da una apposita delibera assembleare.

Ad ogni buon conto, l'ambito applicativo dell'art. 1132 c.c. non è determinato soltanto dall'art. 1135 c.c., ma è parametrato anche all'estensione delle competenze dell'amministratore, di talché: tanto più ampie sono le competenze dell'organo esecutivo condominiale, in relazione alle quali lo stesso possa promuovere una lite o resistervi prescindendo da un'apposita deliberazione assembleare, quanto più si riduce il potere decisionale dell'assemblea in ordine alla lite e, conseguentemente, la possibilità per ciascun condomino di manifestare il proprio dissenso.

A tal riguardo, l'art. 1131 c.c. attribuisce all'amministratore la rappresentanza stragiudiziale e giudiziale di tutti i condomini nei limiti delle proprie attribuzioni, come stabilite dagli artt. 1129 e 1130 c.c., nonché per ciò che concerne i maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea: più nel dettaglio, l'art. 1131 c.c. sancisce il potere dell'amministratore di agire o essere convenuto in giudizio per qualunque azione concernente le parti comuni dell'edificio.

Ad ulteriore precisazione, la norma chiarisce tuttavia che se la citazione in giudizio concerne un oggetto che esorbita dalle sue attribuzioni, l'amministratore «è tenuto a darne notizia all'assemblea dei condomini».

Pertanto, anche alla luce della lettera dell'art. 1131 c.c., pare possibile affermare che la tematica del dissenso alle liti di cui all'art. 1132 c.c. si intrecci non soltanto con quella riguardante i poteri dell'amministratore, ma anche con quella relativa alla legittimazione processuale attiva e passiva dell'amministratore stesso.

Con riferimento proprio a questo collegamento (dissenso alle liti – poteri dell'amministratore/sua legittimazione attiva e passiva in giudizio), la Corte di Cassazione, nel 2010, ha rimesso in discussione un approdo ermeneutico che sembrava ormai essersi definitivamente cristallizzato, sconfessando così un proprio arresto a Sezioni Unite emesso pochi mesi prima sempre nel 2010.

In quest'ultima rilevante pronuncia (concernente il caso di un amministratore che, con riferimento alle parti comuni dell'edificio – anche se in materia esorbitante dalle proprie attribuzioni – aveva resistito avverso una domanda di rivendicazione senza la previa autorizzazione dell'assemblea condominiale), il Supremo Consiglio aveva sancito il principio in base al quale, nell'ipotesi in cui l'amministratore di condominio voglia costituirsi in

giudizio o proporre appello avverso la sentenza sfavorevole senza essere previamente autorizzato da parte dell'assemblea, debba in ogni caso successivamente munirsi della necessaria ratifica dell'assemblea, per evitare una pronuncia di inammissibilità dell'atto di costituzione in giudizio ovvero di impugnazione.

Pochi mesi dopo la pubblicazione delle Sezioni Unite, tuttavia, la stessa Cassazione (Cass., Civ., 10/11/2010, n. 22886) ha ritenuto di dover disattendere il predetto arresto, per tornare a propugnare l'impostazione maggioritaria antecedente, affermando che la legittimazione processuale passiva dell'amministratore per qualsiasi azione, anche di natura reale, in ordine alle parti comuni, non è sottoposta ad alcun limite e, pertanto, non abbisogna di alcuna autorizzazione, né ratifica da parte dell'assemblea di condominio.

Orbene, appare chiaro di come tale contrasto giurisprudenziale (tra SS.UU. del 2010 e Cass. 22886/2010) nell'immediato, abbia potuto non soltanto aver inficiato l'esigenza di certezza del diritto, suscitando innumerevoli contrasti anche tra i giudici di merito, ma aver prodotto anche aberranti ricadute, con riferimento all'istituto del dissenso alle liti di cui all'art. 1132 c.c.

Infatti, successivamente a tali pronunce, i giudici che, con riferimento alle parti comuni dell'edificio condominiale, sceglievano di aderire all'orientamento prevalente e antecedente a quello inaugurato dalle Sezioni Unite del 2010, finivano per non lasciar residuare alcuno spazio per la manifestazione del dissenso da parte del singolo condomino, in conseguenza del fatto che, l'amministratore, forte della più totale autonomia decisionale, poteva decidere di resistere alla lite senza interpellare il consesso dei condomini, bypassando così un'eventuale delibera assembleare; presupposto, questo, necessario per la manifestazione del dissenso di cui all'art. 1132 c.c.

In ogni caso, la giurisprudenza più recente, sembra aver confermato l'impostazione fatta propria dalle Sezioni Unite del 2010, atteso che in tutti i pronunciamenti concernenti liti relative a materie esorbitanti dalle attribuzioni dell'amministratore, i giudici di legittimità hanno ritenuto possibile la costituzione in giudizio o l'interposizione del gravame da parte dell'organo di governo condominiale, soltanto con la preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea o, in mancanza, con la successiva ratifica sollecitata eventualmente ai sensi di cui all'art. 182 c.p.c.

# TV2000 HA CAMBIATO FREQUENZA MA NON CANALE



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

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





## SICUREZZA A PORTATA DI "TOUCH"

Hai già scaricato la nuova app del Libretto Elettrico Prosiel?

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



www.prosiel.it | facebook/prosiel

#### PROSIEL ROADTOUR 2018

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

Trova l'appuntamento più vicino alla tua città

#### **ARCHITETTURA DIGITALE**

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

su www.prosiel.it/press/eventi













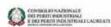
























# Prestazioni sanitarie extra per i dipendenti degli studi di amministrazione

I benessere prima di tutto. Partendo da questo presupposto, il CCNL Saci - Anaci, che regola i rapporti di lavoro all'interno degli studi di amministrazione, prevede la possibilità per i dipendenti di fruire delle prestazioni sanitarie offerte dall'Enbif, l'Ente Bilaterale Federale, in convenzione con MBA – Mutua Basic Assistance. Si tratta di visite specialistiche, accertamenti diagnostici, grandi interventi chirurgici, diaria per i giorni di ricovero, trattamenti fisioterapici, cure dentarie.

Non solo. A queste agevolazioni, se ne sono aggiunte di nuove, pensate appositamente dall'Enbif, con l'intenzione di dare un forte supporto al welfare aziendale.

In tutto, le prestazioni straordinarie sono quattro:

SOSTEGNO ALLA NATALITA' – Alla nascita di un figlio, i dipendenti possono richiedere un contributo di 500 euro (in caso di gemelli, sono riconosciute 500 euro per ogni neonato). Tale cifra va richiesta da un solo genitore – qualora entrambi lavorino con contratto Saci – e la richiesta deve essere presentata entro 9 mesi dalla nascita, accompagnata dall'atto di nascita.

SPESE DI ASSISTENZA PEDIATRICA – Le spese sostenute per prestazioni pediatriche dal secondo al sesto anno d'età, vengono rimborsate nella misura di 200 euro all'anno. La richiesta di contributo in questo caso va presentata entro i 6 mesi successivi all'anno in cui è stata sostenuta la spesa.

TERAPIA AI BAMBINI CON DISTURBI AUTISTI-CI E/O DISTURBI DEL LINGUAGGIO – A chi ne avesse la necessità, l'Enbif eroga fino a 400 euro annuali per le spese sostenute per terapie dei disturbi autistici e dei disturbi del linguaggio, per figli di età compresa nella fascia di età 2-10 anni. Serve presentare la prescrizione con diagnosi, redatta da un medico specialista, oltre alla documentazione di spesa dettagliata.

ASSISTENZA A FAMILIARE NON AUTOSUFFI-CIENTE, PURCHE' CONVIVENTE E A CARICO – Può richiedere 1200 euro annui chi deve sostenere spese per un familiare in linea retta o collaterale di 1° grado (figlio, marito o moglie, genitore, fratello) che necessita di assistenza continua. Oltre alle prestazioni mediche, rientrano in copertura anche gli strumenti e le prestazioni di assistenza specifica alla persona, quali la carrozzina o la badante. In questo caso, tra i documenti necessari al riconoscimento, servirà presentare anche copia del verbale rilasciato dalla ASL ai sensi della Legge 104/1992 art. 3 comma 3.

Maggiori informazioni sulle prestazioni straordinarie e sui documenti necessari per poterle richiedere si trovano sul sito dell'Enbif: www.enbif.it





# Le firme digitali di tipo CAdES e PAdES sono entrambe valide ed efficaci

(Cass. S.U. n. 10266/2018)

#### Principio di diritto.

La Suprema Corte, con sentenza n. 10266/2018, pubblicata il 27 aprile 2018, statuisce il seguente principio di diritto: "secondo il diritto dell'UE e le norme, anche tecniche, di diritto interno, le firme digitali di tipo CAdES e di tipo PAdES sono entrambe ammesse e devono, quindi, essere riconosciute valide ed efficaci, anche nel processo civile di Cassazione, senza eccezione alcuna".

#### Caso.

La Società U. ricorre per la cassazione della sentenza con la quale il Tribunale di Palermo ha confermato l'ordinanza del giudice dell'esecuzione di rigetto dell'opposizione contro il provvedimento di accoglimento della contestazione del credito proposta dai creditori procedenti nel procedimento di espropriazione presso terzi, promosso nei confronti del Consorzio per l'area di sviluppo industriale di Palermo. Una volta formulata la proposta di definizione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c. per la decisione sull'inammissibilità del ricorso, la ricorrente deposita memoria, con la quale, tra i motivi di doglianza, solleva guestione circa la ritualità della notifica del controricorso di P.Z., qiacchè avvenuta con allegazione al messaggio di PEC di tre files con estensione < \*.pdf > e non <\*.p7m > e, quindi, da ritenersi privi di firma digitale; in tale memoria, altresì, la ricorrente ribadisce pure la ritualità della procura allegata al secondo ricorso, poiché sottoscritta digitalmente con estensione <\*.p7m >.

In seguito alla proposta di tale quesito, la Sez. 6-3 investe le Sezioni Unite della questione di diritto, relativa alla scelta tra "l'alternativa PAdES, opzionata da uno dei controricorrenti, o CAdES della modalità strutturale dell'atto del processo in forma di documento informatico e firmato da notificare direttamente dall'avvocato, circa la confiqurabilità o meno, al riquardo, ed in particolare, quando l'atto da notificare comprende anche la procura speciale indispensabile per la ritualità del ricorso o del controricorso in sede di legittimità, di una prescrizione sulla forma dell'atto indispensabile al raggiungimento dello scopo ai sensi dell'art. 156 c.p.c, secondo comma c.p.c., posta a pena di nullità, nonché della stessa fattispecie, sull'applicabilità del principio di sanatoria dell'atto nullo in caso di raggiungimento dello scopo".



#### La motivazione della sentenza.

A parere del Collegio rimettente, premesso che il formato dell'atto del processo è regolato dal provvedimento ministeriale (art. 12, provv. 28/12/2015), ossia che la struttura del documento, firmato PAdES o CAdES, e che, in quest'ultimo formato, il file generato si presenta con un'unica estensione <\*.p7m >, per tale motivo, "[...] risulterebbe sempre indispensabile l'estensione <\*.p7m> a garanzia unica dell'autenticità del file, cioè dell'apposizione della firma digitale al file in cui il documento informatico generale è stato formato, solo per il secondo caso, in cui cioè il documento informatico originale è creato in formato diverso da quello <\*pdf >".

Ciò sarebbe ulteriormente avvalorato dal fatto che la notifica, insieme all'atto del processo in forma di documento informatico, è consentita se quest'ultimo è in formato <\*.pdf >, ma se questo è firmato digitalmente dovrebbe, appunto, recare sempre l'estensione <\*.p7m>, a garanzia della sua autenticità, così come previsto dagli artt. 12, comma 2 e 13, lett. a), provv. 28/12/2015.

Appare opportuno premettere che il legislatore non ha ancora esteso il processo telematico al giudizio di cassazione che resta, a oggi, ancora un processo essenzialmente analogico; da ciò ne discende che la necessità di estrarre copie analogiche degli atti digitali ha portato il legislatore a disciplinare la materia mediante il combinato disposto degli artt. 3, 3-bis,6 e 9 della legge 21/01/1994 n. 53 e dell'art. 23,comma1, cod. amm. digitale.

Dall'esame del controricorso, della nuova procura speciale e della ulteriore relazione di notifica, il collegio rimettente deduce che gli estremi identificativi dei tre allegati della PEC recano il suffisso "signed.pdf", che denota la firma pdf.

Le Sezioni Unite risolvono la quaestio iuris sottoposta, enunciando il seguente principio di diritto in relazione agli atti del processo in forma di documento informatico: «Secondo il diritto dell'UE e le norme, anche tecniche, di diritto interno, le firme digitali di tipo CAdES e di tipo PAdES, sono entrambe ammesse ed equivalenti, sia pure con le differenti estensioni <\*.p7m> e <\*.pdf>, e devono, quindi, essere riconosciute valide ed efficaci, anche nel processo civile di cassazione, senza eccezione alcuna".

Secondo la Suprema Corte, predetto principio ermeneutico deriva dal diritto dell'UE, e, in particolare, dalla Decisione di esecuzione (UE) 2015/1506 della Commissione dell'8 settembre 2015, e dal Regolamento (UE) n. 910/2014 del Parlamento Europeo e del Consiglio del 23 luglio 2014 in materia di identificazione elettronica e servizi fiduciari per le transazioni elettroniche nel mercato interno e che abroga la direttiva 1999/93/CE.

Le Sezioni Unite, infatti, sottolineano che "secondo il diritto dell'UE, le firme digitali di tipo CAdES, ovverosia CMS (Cryptographic Message Syntax) Advanced Electronic Signatures, oppure di tipo PAdES, ovverosia PDF (Portable Document Format) Advanced Electronic Signature [...] sono equivalenti e devono essere riconosciute e convalidate dai Paesi membri, senza eccezione alcuna". Il Supremo Consesso continua precisando che "[...] al fine di garantire una disciplina uniforme della firma digitale nell'UE, sono stati adottati gli standards europei mediante il c.d. regolamento eiDAS [...] che impongono agli Stati membri di riconoscere le firme apposte secondo determinati standards tra i quali figurano sia quello CAdES sia quello PAdES(Cons.Stato,sez.3, 27/11/2017, n.5504)". Analogalmente, afferma la giurisprudenza di legittimità, "secondo la normativa nazionale, la struttura del documento firmato può essere indifferentemente PAdES o CAdES".

Infatti, il certificato di firma è inserito nella busta crittografica, che è presente in entrambi gli standards abilitati ; la differenza consiste nel fatto che nel caso del formato CAdES il file generato si presenta denominato con l'estensione finale <\*.p7m>, mentre nel caso del formato PAdES, invece, l'art. 12 non fornisce alcuna indicazione perché tecnicamente il file sottoscritto digitalmente, in base a tale standard, mantiene il comune aspetto <nomefile.pdf>; quest'ultimo file solo apparentemente è indistinguibile, "...poiché la busta crittografica contiene comunque il documento, le evidenze informatiche e i prescritti certificati", garantendo tutte le verifiche del caso, anche secondo il diritto eurounitario.

Da ciò ne discende che non è dirimente il formato del documento informatico "PDF" o "P7M", ma ciò che rileva è che il documento informatico sia sottoscritto digitalmente, indifferentemente in uno dei due formati predetti, in forza delle garanzie che la firma digitale conferisce al documento medesimo. Le Sezioni Unite richiamano, a tal proposito, i documenti ufficiali dell'Agenzia per l'Italia Digitale (c.d. AqID, istituita con Decreto Legge n. 83/2012 e sottoposta ai poteri di indirizzo e vigilanza del Presidente del Consiglio dei Ministri), secondo cui «[...] la firma digitale è il risultato di una procedura informatica - detta validazione – che garantisce l'autenticità e l'integrità di documenti informatici. Essa conferisce al documento informatico le peculiari caratteristiche di: a) autenticità, perché garantisce l'identità digitale del sottoscrittore del documento; b) integrità (perché assicura che il documento non sia stato modificato dopo la sottoscrizione); c) non ripudio (perché attribuisce validità legale al documento) [....]», nonché le specifiche tecniche del processo telematico contenute nell'art. 12 del provvedimento direttoriale del 16 aprile 2014 (in attuazione dell'art. 34, co. 1, del D.M. n. 44/2001). Predetta Agenzia specifica che la firma digitale in formato CAdES dà luogo a un file con estensione finale <\*.p7m>, che può essere apposta a qualsiasi file e per visualizzare il documento sottoscritto è necessaria un'applicazione specifica; mentre la firma digitale in formato PAdES è un file con normale estensione <\*.pdf >, che può essere letto con i comuni readers disponibili per questo formato. Il Supremo Consesso, a seguito di predetto excursus logico e normativo, conclude che si deve escludere che le disposizioni tecniche vigenti, sia a livello nazionale (anche il dlgs n. 217/2017 che apporta alcune modifiche al codice dell'amministrazione digitale), sia a livello eurounitario, "comportino in via esclusiva l'uso della firma digitale in formato CAdES, rispetto alla firma digitale in formato PAdES. Nè sono ravvisabili elementi obiettivi,

in dottrina e prassi, per poter ritenere che solo la firma in formato CAdES offra garanzie di autenticità, laddove il diritto dell'UE e la normativa interna certificano l'equivalenza delle due firme digitali, equalmente ammesse dall'ordinamento sia pure con le differenti estensioni <\*.p7m> e <\*.pdf >". In ultimo, nel caso de quo, le Sezioni Unite, una volta non rinvenuta alcuna violazione di norme di diritto interno e/o dell'UE, dinanzi a rilievi del collegio remittente incentrati su modalità diverse di firma digitale «equalmente ammesse dall'ordinamento, nazionale ed euro-unitario, sia pure con le differenti estensioni <\*.p7m> e <\*.pdf>», non hanno, tuttavia, affrontato - per assorbimento e perché ritenuta "non ... strettamente rilevante"-, l'ulteriore questione circa l'operatività o meno della sanatoria per raggiungimento dello scopo ex art. 156 c.p.c., in caso d'ipotetica violazione di specifiche tecniche.

# >> n. **224 - maggio** 20**18**

## Frode carosello

la ripartizione dell'onere probatorio e la responsabilita' dell' amministratore

- 1. Premessa.
- 2. Normativa di riferimento e struttura del reato.
- 3. Ripartizione dell'onere probatorio tra Amministrazione e contribuente, in ambito di operazioni inesistenti (Cass.n. 5173/2017).
- 4. Onere della prova della frode carosello in presenza d'indizi (Cass. nn. 3473/18 e n. 3474/2018).
- 5. Responsabilità dell'amministratore: si applica la sanzione amministrativa qualora l'ente o la società siano artificiosamente costituiti nell'interesse esclusivo della persona fisica che ha commesso la violazione (Cass.n.5924/2017).

#### 1. Premessa.

Nel presente articolo, ripercorrendo il percorso argomentativo dei recenti arresti della Suprema Corte (Cass.n. 5173/2017;Cass.nn.3473-3474/2018), si cercherà di comprendere quali possano essere le strategie investigative dell'Amministrazione Finanziaria o della Polizia Giudiziaria volte a provare, nel giudizio penale, il reato di dichiarazione fraudolenta mediante utilizzo di fatture o altri documenti per operazioni "soggettivamente" inesistenti.

Si esaminerà, inoltre, la sentenza n. 5924/2017 con cui la Corte di Cassazione si è espressa sulla portata dell'art. 7 del D.L. n.269/2003, in tema di sanzioni amministrative - fiscali delle persone giuridiche.

#### 2. Normativa di riferimento e struttura del reato.

Art. 2 del D.lgs. 74/2000, "Dichiarazione fraudolenta mediante uso di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti".

- 1. «E' punito con la reclusione da un anno e sei mesi a sei anni chiunque, al fine di evadere le imposte sui redditi o sul valore aggiunto, avvalendosi di fatture o altri documenti per operazioni inesistenti, indica in una delle dichiarazioni relative a dette imposte elementi passivi fittizi.
- 2. Il fatto si considera commesso quando si ricorre a fatture o altri documenti per operazioni inesistenti e quando tali fatture o documenti sono registrati nelle scritture contabili obbligatorie, o sono detenuti a fine di prova nei confronti dell'amministrazione finanziaria».

Al fine di meglio comprendere la predetta fattispecie di reato, è opportuno analizzarne la struttura, così di seguito esposta:

#### a) Bene giuridico protetto

La trasparenza fiscale e la corretta percezione del tributo.

#### b) Soggetto attivo.

E'il titolare dell'obbligo di presentazione della dichiarazione dei redditi o ai fini dell'Iva. E' ormai orientamento pacifico che vi rientra, altresì, la persona fisica, la quale non è tenuta ad obblighi contabili. Giurisprudenza e dottrina sono concordi nel ritenerlo un reato "proprio" e, di conseguenza, affinchè si configuri, è necessario che il suo autore abbia una particolare posizione soggettiva, giuridica o di fatto.

Inoltre, non si esclude, alla stregua dei principi generali che regolano il concorso dell'extraneus nei reati propri, che anche quest'ultimo possa essere chiamato a rispondere del reato in esame, essendo tuttavia necessario, a tal proposito, che egli abbia posto in essere un comportamento che abbia contribuito, anche solo agevolandola, alla realizzazione della condotta posta in essere dall'autore principale. A titolo esemplificativo, si pensi al caso di un soggetto che inizialmente è Presidente del Consiglio di Amministrazione di una S.r.l. (come tale, soggetto titolare del dovere di presentare la dichiarazione fiscale) e, successivamente, ne divenga un semplice componente; in tal caso, egli risponderà comunque a titolo di concorso, se e solo se, ha effettivamente e concretamente dato il necessario contributo affinché si realizzi il delitto.

#### c) Elemento soggettivo.

Dolo specifico, consistente nel fine di evadere le imposte. Si tratta di un reato di pericolo concreto. Se la condotta è volta ad altri fini, pur mettendo in pericolo il bene tutelato, diviene irrilevante per l'ordinamento penal-tributario.

#### d) Elemento oggettivo.

La condotta ha una struttura articolata in due fasi:

1) in primo luogo, vi è la condotta di tenuta delle fatture o degli altri documenti per operazioni inesistenti, mediante la loro registrazione e/o detenzione a fini probatori nei confronti dell'Erario;

2) successivamente, vi è il concreto utilizzo di tali documenti mediante indicazione, in una delle previste dichiarazioni annuali ai fini delle imposte dei redditi o Iva, di elementi passivi fittizi o elementi attivi inferiori a quelli reali. Il delitto ha natura istantanea e si consuma con la presentazione della dichiarazione annuale. In particolare, se la dichiarazione fraudolenta è presentata da una società, per il reato risponde chi l'ha sottoscritta.

Oggetto della condotta sono le fatture e gli altri documenti "materialmente" o "ideologicamente" falsi. Tutto il delitto è incentrato sull'inesistenza della operazione economica, sia essa oggettiva o soggettiva, totale o parziale. Ciò che distingue il falso di cui all'art. 482 c.p. dal falso rilevante per l'integrazione del delitto de quo è l'efficacia probatoria, in base alle norme tributarie, del documento utilizzato per la dichiarazione fraudolenta. In questo senso, la norma di cui all'art. 2 del D.lgs. 74/2000 è speciale rispetto alla norma del codice penale predetta e, per tale motivo, va applicata solo la prima.

#### e) Consumazione.

Il delitto si consuma nel momento della presentazione della dichiarazione fiscale nella quale sono effettivamente inseriti o esposti elementi contabili fittizi, essendo penalmente irrilevanti tutti i comportamenti preparatori tenuti dall'agente, comprese le condotte di acquisizione e registrazione nelle scritture contabili di fatture o documenti contabili falsi o artificiosi.

#### f) Tentativo.

E' escluso esplicitamente dall'art. 6 del D.Lgs. 74/2000; infatti, il soggetto che semplicemente detenga le fatture relative ad operazioni fittizie emesse da altri, oppure le annoti in contabilità senza trasfonderne le risultanze in dichiarazione, non può risponderne in sede penale.

#### q) Procedibilità.

D'ufficio.

#### h) Competenza.

È competente il giudice del luogo di domicilio fiscale del contribuente.

#### i) Sanzioni.

Da un anno e sei mesi a sei anni di reclusione.

#### l) Prescrizione.

In seguito alla legge 148/2011, i nuovi termini di prescrizione per i reati tributari previsti dall'art. 2 all'art. 10 sono aumentati di 1/3 e quindi, nel nostro caso, si passa da 6 anni a 8 anni.

#### 3. La ripartizione dell'onere probatorio tra Amministrazione e contribuente, in ambito di operazioni inesistenti (Cass.n. 5173/2017).

#### Caso

La fattispecie esaminata dalla Suprema Corte nella sentenza n. 5173/2017 riguarda un'ipotesi di frode carosello, effettuata tra società attive nell'import-export di veicoli usati, avvenuta attraverso diversi e ingiustificati passaggi di beni, che venivano ceduti da una società residente in Belgio a una s.r.l. con sede nella provincia di Foggia, per

il tramite di una società interposta , considerata cartiera, residente in Provincia di Mantova.

L'Ufficio Territoriale dell'Agenzia delle Entrate emetteva, nei confronti della predetta società interposta, avviso di accertamento per indebita detrazione IVA, relativamente agli anni d'imposta 2005 e 2006.

Il suddetto atto veniva impugnato presso la competente Commissione Tributaria Provinciale di Mantova che, rigettando il ricorso, confermava la correttezza dei rilievi.

Alla stessa conclusione giungeva la Commissione Tributaria Regionale della Lombardia (Sez. distaccata di Brescia) a seguito dell'impugnazione, sostenendo che è configurabile la fattispecie di frode carosello ed è assente, dall'altra parte, la prova della buona fede del contribuente, il quale non poteva non essere a conoscenza dell'altrui frode. In riferimento a predetta questione, la Suprema Corte ha confermato quanto sostenuto dai giudici di merito, condannando alle spese il contribuente e ritenendo legittima la ripresa a tassazione degli Uffici Finanziari. Ebbene, LA Suprema Corte, con la sentenza n. 5173/2017 ha delineato la ripartizione dell'onere probatorio tra l'Amministrazione e il contribuente, in ambito di operazioni inesistenti.

Il Supremo Consesso ha ribadito un principio consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo il quale una regolare fattura, conforme ai requisiti di forma e contenuto di cui agli artt. 21 e seguenti del D.P.R. n.633/1972, fa presumere la verità di quanto in essa attestato, poiché costituisce valido titolo per il contribuente ai fini del diritto alla detrazione, spettando al contrario all'Ufficio provare il difetto delle condizioni per la detrazione.

Tale diritto, però, non può essere usato fraudolentemente dal contribuente; infatti, è consolidato nel diritto comunitario il principio secondo il quale " la lotta contro le evasioni, elusioni e eventuali abusi costituisce un obiettivo riconosciuto e incoraggiato dalla Direttiva 2006/112/CE del Consiglio del 28 novembre 2006 e i singoli non possono avvalersi fraudolentemente o abusivamente delle norme del diritto dell'Unione Europea, di talchè è compito delle Autorità e dei giudizi nazionali negare il beneficio del diritto alla detrazione dell'imposta ove sia dimostrato, alla luce degli elementi oggettivi, che tale diritto sia invocato fraudolentemente o abusivamente dal soggetto passivo, come avviene nel caso di evasione fiscale, commessa dal medesimo [...] " e ciò sia dimostrato da elementi oggettivi (Corte di Giustizia UE, Sez. III, causa C-285/11 del 6 dicembre 2012). La giurisprudenza di legittimità ha effettuato una differente disamina dell'onere probatorio, a seconda che ci si trovi dinanzi a operazioni oggettivamente o soggettivamente inesistenti.

E'opportuno, prima di affrontare ciò, dare la definizione di operazioni inesistenti e comprendere il discrimen tra operazioni oggettivamente e soggettivamente inesistenti.

Per operazioni inesistenti, ai sensi dell'art. 1 del D.lgs. 74/2000, si intendono:

- 1) le fatture o gli altri documenti aventi rilievo probatorio analogo in base alle norme tributarie, emessi a fronte di "operazioni non realmente" effettuate in tutto o in parte;
- 2) le fatture o gli altri documenti che indicano i corrispettivi o l'imposta sul valore aggiunto in "misura superiore a quella reale";
- 3) le fatture o gli altri documenti che riferiscono l'operazione a "soggetti diversi" da quelli effettivi.

Ciò posto, la Suprema Corte procede all'esame del diverso onere probatorio, a seconda che ci si trovi dinanzi a operazioni oggettivamente inesistenti o soggettivamente inesistenti.

Nel primo caso, difatti, è stato precisato che, come per le imposte dirette, anche ai fini dell'IVA, l'inesistenza della fattura può essere oggettiva, poiché documenta operazioni in realtà mai venute in essere; in tal caso, la relativa prova ricade sull'Amministrazione Finanziaria, mentre il contribuente è tenuto a fornire, in tale situazione, la prova contraria. Pertanto, nell'ipotesi in esame, attesa l'assenza di operazioni non è, al contrario, configurabile alcuna buona fede.

Nella diversa ipotesi delle operazioni soggettivamente inesistenti, tema affrontato nel caso di specie della sentenza predetta, l'operazione è effettiva ed esistente ma la fattura è stata emessa da un soggetto diverso da quello che ha effettuato la cessione o la prestazione in essa rappresentata e della quale il cessionario o il committente è stato realmente destinatario.

In tale ipotesi, afferma il Supremo Consesso, l'IVA non è, in linea di principio, detraibile perché versata da un soggetto che non è legittimato nella rivalsa; precisamente, non rientrano nel contegqio del dare e dell'avere ai fini dell'IVA le fatture emesse da chi non è stato controparte del rapporto relativo alle operazioni fatturate, in quanto tali fatture concernono "operazioni per quanto lo riguarda inesistenti, senza che rilevi che le stesse fatture costituiscano la copertura di prestazioni acquisite da altri soggetti" (Cass. n. 5173/2017) Per tale motivo, incomberà sull'Amministrazione Finanziaria dimostrare, anche sulla sola base di presunzioni, che il contribuente, al momento del perfezionamento dell'operazione, sapeva, o avrebbe dovuto sapere, con l'utilizzo della normale diligenza, che il soggetto formalmente cedente aveva, mediante emissione della relativa fattura, evaso l'imposta o partecipato a una frode.

La sentenza in esame si pone in linea di continuità con altre precedenti pronunce che, negando dunque la detrazione dell'IVA, affermano che l'Ufficio accertatore è tenuto a fornire la prova della partecipazione del soggetto al meccanismo fraudolento. In particolare, la giurisprudenza di legittimità ha asserito che l'indetraibilità dell'Iva esposta in fattura è subordinata alla prova che l'Amministrazione Finanziaria deve fornire in ordine alla circostanza che il soggetto passivo sapeva o avrebbe dovuto sapere - in ragione dell'esistenza di indizi idonei ad avvalorarne il sospetto - che tale operazione si iscriveva in un'evasione commessa dal fornitore o da un altro operatore a monte (cfr. Corte di Cassazione, sentenza n. 973 del 20.01.2016 e n. 9608 dell'11.05.2016).

Dall'altra parte, il contribuente, per superare le presunzioni dell'A.F., dovrà provare "anche in via alternativa, di non essersi trovato nella situazione giuridica oggettiva di conoscibilità delle operazioni pregresse intercorse tra il cedente e il fatturante in ordine al bene ceduto, oppure nonostante il possesso della capacità cognitiva adeguata all'attività professionale svolta, di non essere stato in grado di superare l'ignoranza del carattere fraudolento delle operazioni degli altri soggetti coinvolti".

E' di tutta evidenza che per negare il diritto alla detrazione, dunque, non è richiesta al contribuente la consapevolezza della collocazione dell'operazione all'interno di un meccanismo fraudolento, ma è sufficiente che, sulla base della normale diligenza esigibile dall'operatore economico, tenute presenti altresì le relative circostanze di fatto, il contribuente debba o comunque possa conoscere il contesto illecito dell'operazione.

In conclusione, la responsabilità dell'acquirente si rileva solo qualora venga contestata la consapevolezza o, in alternativa, la colpa cosciente.

Da ciò si evince che non si può pretendere in via generale che il soggetto cessionario, al fine di assicurarsi che non sussistano irregolarità a monte della sua transazione, debba effettuare un controllo nei confronti della controparte equiparabile a una vera e propria indagine amministrativa.

Questo principio trova conferma nella giurisprudenza comunitaria (CGE, 21 giugno 2012, cause C-80/11 e C-142/11, CGE 31 gennaio 2013, causa C-142/11), la quale ha affermato che costituiscono elementi gravi, precisi e concordanti della partecipazione, conoscenza, conoscibilità della frode fiscale:

- le anomalie nelle fatture e nei documenti di consegna emessi dal fornitore;
- l'identità degli amministratori o e dei sindaci o consulenti, o dipendenti o loro coniugi parenti o



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.Igs 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









ORLAND|&PARTNERS





affini che operino nelle imprese venditrici come in quelle acquirenti;

- i rapporti personali o commerciali esistenti tra acquirente e fornitore del fornitore;
- i movimenti bancari di retrocessione di somme di denaro;
- le compravendite effettuate a prezzi significativamente inferiori a quelli di mercato.

# 4. Onere della prova della frode carosello in presenza d'indizi (Cass.nn. 3473/18 e n. 3474/2018).

La Suprema Corte si è nuovamente pronunciata con due recenti ordinanze, le nn. 3473 e 3474 del 2018, in tema di onere della prova e consapevolezza di partecipare a una frode fiscale.

#### Caso

La questione affrontata dalla giurisprudenza di legittimità è sorta in seguito al recupero a tassazione dell'Iva indebitamente detratta derivante dall'utilizzo di fatture per operazioni soggettivamente inesistenti.

Nel corso della verifica era stato constatato:

- che le fatture erano state emesse da società cartiere, prive di organizzazione e di dipendenti;
- che le società cedenti non avevano alcuna autonomia finanziaria e, in alcuni casi, avevano anche praticato prezzi inferiori a quelli di mercato;
- l'omesso versamento dell'IVA da parte del cedente.

A tal proposito, la Suprema Corte, in predette ordinanze, ha affermato che "l'Amministrazione finanziaria può ragionevolmente assolvere al suo onere probatorio anche mediante presunzioni ed altri elementi indiziari e, quindi, "non necessariamente con prova certa ed incontrovertibile, bensì con presunzioni semplici, purché dotate del requisito di gravità, precisione e concordanza, consistenti nella esposizione di elementi obiettivi tali da porre sull'avviso qualsiasi imprenditore onesto e mediamente esperto sull'inesistenza sostanziale del contraente".

Per tale motivo, tali "elementi indiziari":

- avrebbero dovuto spingere un normale operatore economico "eiusdem generis ac professionis", utilizzando l'ordinaria diligenza, a dubitare della regolarità della operazione, dovendo, in tal caso, considerarsi il soggetto passivo che "sapeva o avrebbe dovuto sapere" come "partecipante a tale frode, indipendentemente dalla circostanza che egli tragga o meno beneficio dalla rivendita dei beni";
- riversano sul contribuente l'onere di provare di es-

sersi trovato nella situazione di oggettiva inconoscibilità delle pregresse operazioni fraudolente intercorse tra il cedente ed i precedenti fornitori; ossia, il contribuente nonostante l'impiego della dovuta diligenza richiesta dalle specifiche modalità in cui si è svolta l'operazione contestata, deve dimostrare di non essere stato in grado di abbandonare lo stato di ignoranza sul carattere fraudolento delle operazioni degli altri soggetti collegati all'operazione.

In conclusione, il Supremo Consesso, nelle ordinanze summenzionate, ha confermato in toto l'approccio ermeneutico consolidatosi nel tempo, evocando la responsabilità del cessionario solo nei casi in cui egli abbia partecipato fattivamente alla frode fiscale. Dall'altra parte, il contribuente, utilizzando l'ordinaria diligenza potrà dimostrare di aver operato in piena buona fede, essendo del tutto estraneo alla fattispecie evasiva posta in essere.

5. Responsabilità dell'amministratore: si applica la sanzione amministrativa qualora l'ente o la società siano artificiosamente costituiti nell'interesse esclusivo della persona fisica che ha commesso la violazione (Cass. n. 5924/2017).

La Suprema Corte, con sentenza n. 5924/2017, si è espressa in riferimento alla portata dell'art. 7 del D.L. n. 269/2003, in tema di sanzioni amministrativo-fiscali alle persone giuridiche.

Tale disposizione normativa enuncia che le sanzioni amministrative relative al rapporto fiscale proprio di enti muniti di personalità giuridica siano da considerarsi a carico unicamente del predetto ente, senza estenderlo agli amministratori, a condizione che le violazioni risultino commesse nell'esclusivo interesse dell'ente medesimo.

Tale pronuncia si discosta da altri precedenti orientamenti (Cass. 10 giugno 2015, n. 12007; Cass. 10 dicembre 2014, n. 25933) che, al contrario, avevano escluso l'applicabilità delle sanzioni alla personalità dell'amministratore.

L'iter argomentativo seguito dalla giurisprudenza di legittimità si basa sul tema che il limite a predetta "guarentigia" nei confronti della persona fisica si riscontra qualora l'ente o la società risultino, di fatto, una mera fictio artificiosamente costruita nell'esclusivo interesse della persona fisica che, seppur formalmente estranea alla società, ne sia l'amministratore di fatto, poiché opera come dominus nel realizzare l'attività fraudolenta, destinata unicamente all'uso personale del beneficio.

In predetta ipotesi, pertanto, la persona fisica che ha agito per conto della società risulta, contemporaneamente, trasgressore e contribuente, per cui tali sanzioni possono trovare applicazione nei confronti della stessa.



## **Rottamazione bis**

Ultimi giorni per aderire e chiudere i conti con il fisco

### 1. PREMESSA

I contribuenti che hanno carichi affidati all'agente della Riscossione potranno presentare l'istanza di adesione alla c.d. rottamazione bis delle cartelle entro, e non oltre, il prossimo 15 maggio 2018. L'invito a salire sul treno della rottamazione costituisce, certamente, l'ultima possibilità per chiudere il proprio debito con l'Agenzia della entrate-Riscossione, prima che essa stessa possa avviare misure cautelari e procedimenti esecutivi.

La c.d. "rottamazione bis" delle cartelle è, infatti, senza dubbio una delle principali misure fiscali contenute nel decreto legge n. 148/2017, convertito con modificazioni, dalla L. 4 dicembre 2017, n. 172 (G.U. n. 284 del 5 dicembre 2017).

La "nuova" definizione agevolata dei ruoli rispecchia in tutto e per tutto quanto previsto dalla precedente procedura disciplinata dall'art. 6 del D.L. n.193/2016, arricchita però da dettagli decisamente più appetibili .

Invero, con l'art. 1 del D.L. n. 148/2017 è stata nuovamente disciplinata la possibilità per i contribuenti di provvedere all'estinzione di un proprio debito con il Fisco, senza dover versare gli importi relativi alle sanzioni e agli interessi mora (per le multe stradali, invece, non si pagheranno gli interessi di mora e le maggiorazioni previste dalla legge), restando dovuti, invece, la sorte capitale, gli interessi affidati all'agente della riscossione e l'aggio sulle somme rivenienti dalla definizione agevolata (oltre che le spese per notifica della cartella e le eventuali procedure esecutive). È possibile rottamare anche le pretese esclusivamente sanzionatorie, a condizione che rientrino tra quelle tributarie o contributive; in tale eventualità, la definizione potrebbe anche perfezionarsi a costo zero.

Più nel dettaglio, l'art. 1 del D.L. n. 148/2017 ha disciplinato la c.d. "Estensione della definizione agevolata dei carichi" ricomprendendo tra questi tutti i ruoli affidati all'Agente della riscossione tra il 1° gennaio 2000 e il 30 settembre 2017.

Non potranno beneficiare, invece, della definizione agevolata:

• i carichi "non rottamabili" in base alla legge (art. 6, comma 10, del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016). Rientrano tra questi per esempio, le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato oppure i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei Conti;

• i carichi interessati da una precedente "rottamazione" (presentata in base al D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016), che l'Agente della riscossione ha accolto oppure rigettato perché "non rottamabili" in base alla legge (art. 6, comma 10, del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016). In buona sostanza, la definizione agevolata non potrà essere nuovamente presentata per quei debiti interessati dalla precedente richiesta di "rottamazione" delle cartelle ai sensi del D.L. n.193/2016, per i quali non si sia poi provveduto al pagamento delle somme dovute entro le scadenze previste.

Ebbene, il legislatore nel disciplinare la rottamazione bis ha previsto tre vie procedurali distinte:

- a. la prima, relativa ai carichi affidati all'Agente della riscossione tra il 1° gennaio e il 30 settembre 2017
- b. la seconda, relativa ai carichi affidati all'Agente della riscossione tra il 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2016;
- c. la terza, inerente i c.d. "ripescati", intendendo come tali tutti coloro a cui era stata negata la possibilità di aderire alla prima rottamazione, perché al 24 ottobre 2016 avevano piani di dilazione in corso con l'ex Equitalia e non risultavano in regola con i pagamenti (non avendo versato tutte le rate scadute al 31 dicembre 2016).

### 2. TERMINI E MODALITA' DI ADESIONE

In tutti e tre i casi disciplinati dal legislatore, i carichi potranno essere definiti presentando la domanda di adesione (modello DA 2000/17) entro il 15 maggio 2018.

Sul punto occorre precisare che sono state previste diverse modalità di adesione; il contribuente potrà, infatti, decidere discrezionalmente di:

- inoltrare il modello di adesione (DA 2000/17) alla casella pec della Direzione Regionale di Agenzia delle entrate-Riscossione di riferimento, allegando la copia del documento di identità;
- presentare il modello di adesione (DA 2000/17) presso gli Sportelli di Agenzia delle entrate-Riscossione presenti su tutto il territorio nazionale (esclusa la regione Sicilia);
- inoltrare la domanda di adesione attraverso un apposito form online disponibile sul sito dell'Aqenzia delle Entrate-Riscossione. Il servizio è at-

tivo già dal 6 novembre 2017, si chiama "Fai D.A. te" e rappresenta una corsia preferenziale per risparmiare tempo e avere a disposizione gli strumenti per aderire alla cosiddetta rottamazionebis delle cartelle. In particolare, in questo caso, collegandosi al portale www.agenziaentrariscossione.gov.it sarà possibile da un lato, richiedere l'elenco delle cartelle "rottamabili" e dall'altro, presentare la domanda dall'area libera del portale senza necessità di pin e password.

Ciò posto, è importante precisare che in presenza di una pluralità di debiti, nell'inoltrare la richiesta, il contribuente potrà scegliere il singolo carico da rottamare. A tale riquardo, va però ricordato che secondo la circolare n. 2 del 2017 dell'Agenzia delle Entrate, la singola partita (e non il codice tributo) affidata all'agente della riscossione costituisce una unità indivisibile. Tale è di regola quella scaturente da ciascun procedimento di accertamento, liquidazione e riscossione. Ne conseque che, secondo l'interpretazione ufficiale, non è possibile decidere di definire, ad esempio, i rilievi Irpef e non quelli Iva del medesimo avviso di accertamento. Lo stesso dicasi con riferimento ad una cartella di pagamento emessa per la liquidazione o il controllo formale della dichiarazione. Allo stesso modo, il contribuente potrà, invece, scegliere di utilizzare un unico modulo per rottamare carichi ante e post primo gennaio 2017. In questa ipotesi, se si sceglierà la massima dilazione possibile, l'agente della riscossione procederà d'ufficio a ripartire in tre ovvero cinque rate i pagamenti, a seconda dei carichi cui essi di riferiscono.

Si ricorda, inoltre, che il debitore ben potrà anche decidere di compilare più modelli, con riferimento ad affidamenti distinti. Tanto, qualora si avesse il dubbio sulla complessiva sostenibilità della pretesa. In tale eventualità, infatti, si potrà far decadere la procedura riferita ad una o più istanze, lasciando in vita le altre. L'eventuale omesso o insufficiente pagamento di una rata, infatti, potrebbe determinare la caducazione dell'intera definizione agevolata. Se invece si parcellizzano gli affidamenti in una pluralità di domande, si potrà decidere per quale comunicazione dell'Ader effettuare tempestivamente i pagamenti dovuti.

### 3. MODALITA' DI PAGAMENTO

Mentre le modalità di adesione sono le medesime per le varie tipologie di rottamazione, a essere differenti sono, invece, le modalità di pagamento.

• Invero, a coloro che hanno presentato la domanda di adesione per carichi relativi al periodo compreso tra il 1° gennaio e il 30 settembre 2017, l'Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare una comunicazione di rigetto o accoglimento dell'istanza entro il 30 giugno 2018. In caso di accoglimento, il pagamento potrà essere effettuato:

- o in un'unica soluzione con rata in scadenza nel mese di luglio 2018;
- o nel numero massimo di cinque rate di pari importo in scadenza nei mesi di luglio, settembre, ottobre, novembre 2018 e di febbraio 2019.

Sul punto, è necessario rilevare che adeguata attenzione dovrà essere posta dal contribuente sulla scelta del numero delle rate della rottamazione da indicare nel Modello DA 2000/17. Invero, in caso di omessa indicazione delle stesse, l'intero importo rottamato sarà dovuto in un'unica soluzione.

• A coloro che hanno presentato la domanda di adesione per carichi relativi al periodo tra 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2016, l'Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare una comunicazione di rigetto o accoglimento dell'istanza entro il 30 settembre 2018.

In caso di accoglimento, il pagamento dovrà essere effettuato:

- o in un'unica soluzione;
- o in un massimo di 3 rate, di cui le prime due in scadenza nei mesi di ottobre 2018 (pari al 40%) e novembre 2018 (pari al 40%) e la terza in scadenza nel mese di febbraio 2019 (del valore pari al restante 20% delle somme complessivamente dovute).
- Per i c.d. "ripescati", esclusi dalla prima rottamazione perché (con rateizzazione in essere al 24 ottobre 2016) non erano in regola con il pagamento delle rate scadute al 31 dicembre 2016, l'Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare una prima comunicazione entro il 30 giugno 2018 con l'ammontare delle rate scadute che dovranno essere saldate in un'unica soluzione entro il 31 luglio 2018. In caso di mancato, insufficiente o tardivo pagamento di tale importo, l'istanza di adesione alla rottamazione bis non potrà essere accolta.

In seguito, Agenzia delle entrate-Riscossione dovrà inviare una seconda comunicazione, entro il 30 settembre 2018 in cui verrà indicato il rigetto o l'accoglimento della richiesta di adesione alla rottamazione bis.

In caso di accoglimento, anche in questo caso, il pagamento dovrà essere effettuato:

- o in un'unica soluzione;
- o in un massimo di 3 rate da saldare nei mesi



di ottobre (pari al 40%) e novembre 2018 (pari al 40%) e febbraio 2019 (pari al 20%).

### 4. I VANTAGGI

Come già previsto per la prima rottamazione, anche in questa caso con la presentazione della domanda di adesione alla definizione agevolata, si bloccano le nuove azioni esecutive come i pignoramenti e le iscrizioni di nuovi fermi amministrativi e ipoteche, ma restano quelli già avviati. Inoltre, l'agente della riscossione non potrà proseguire le azioni di recupero coattivo del credito qià avviate a condizione che:

- non si sia ancora tenuto il primo incanto con esito positivo;
- non sia stata presentata istanza di assegnazione;
- non sia stato già emesso il provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati.

Sul punto, durante Telefisco 2018 è stato precisato che tanto è previsto anche in caso di pignoramenti presso terzi. Invero, l'articolo 6, comma 5 del Dl 193/2016 (applicabile anche alla definizioni agevolate di cui all'articolo 1 del Dl 148/2017 in virtù di quanto disposto dal comma 10, lettera b), dello stesso articolo 1) stabilisce che, a seguito della presentazione della dichiarazione di adesione, non possono essere avviate nuove azioni esecutive e cautelari sui carichi definibili che ne sono oggetto, né prosequite le procedure di

recupero coattivo iniziate in precedenza, a condizione che non si sia tenuto l'incanto con esito positivo, ovvero non sia stata presentata istanza di assegnazione ovvero non sia già stato emesso provvedimento di assegnazione dei crediti pignorati. Ebbene, tale disposizione si applica anche ai pignoramenti presso terzi.

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

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

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

### CHI PUÒ ADERIRE ALLA ROTTAMAZIONE BIS

- a) i contribuenti che sono stati esclusi dalla prima rottamazione, perché al 31 dicembre 2016 non erano in regola con i pagamenti dei piani di dilazione;
- b) i contribuenti con carichi affidati all'agente della riscossione dal 2000 al 2016 che non hanno aderito alla prima rottamazione. Invero, ai sensi dell'articolo 1, comma 4, lettera a) del Dl 148/2017, possono essere estinti i debiti relativi ai «carichi affidati agli agenti della riscossione dal 2000 al 2016 che non siano stati oggetto di dichiarazioni rese ai sensi del comma 2 dell'articolo 6» del Dl 193/2016. Pertanto, la facoltà di definizione prevista da tale disposizione non può essere esercitata per i carichi affidati nel periodo 2000-2016 ricompresi in una precedente dichiarazione di adesione.
- c) i contribuenti con carichi affidati all'agente della riscossione dal 1° gennaio al 30 settembre 2017.

Si ricorda che NON RIENTRANO nell'ambito applicativo della definizione agevolata i carichi:

- affidati all'Agente della riscossione prima del 1° gennaio 2000 e dopo il 30 settembre 2017;
- riferiti a debiti non definibili ai sensi dell'art. 6, comma 10, del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016 (per esempio le risorse proprie tradizionali dell'Unione Europea, l'imposta sul valore aggiunto riscossa all'importazione, le somme dovute a titolo di recupero di aiuti di Stato, i crediti derivanti da pronunce di condanna della Corte dei conti, le multe, le ammende e le sanzioni pecuniarie dovute a seguito di provvedimenti e sentenze penali di condanna, le altre sanzioni diverse da quelle irrogate per violazioni tributarie o per violazione degli obblighi relativi ai contributi e ai premi dovuti dagli enti previdenziali);
- interessati da una precedente dichiarazione di adesione alla definizione agevolata di cui all'art. 6 del D.L. n. 193/2016, convertito con modificazioni dalla Legge n. 225/2016 che l'Agente della riscossione ha accolto oppure rigettato in quanto tali carichi erano relativi a debiti non definibili ai sensi dell'art. 6, comma 10 della citata norma.

#### MODULO DI ADESIONE

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

- inviato (unitamente alla copia del documento

- di identità) alla casella pec della Direzione Regionale di Agenzia delle entrate-Riscossione di riferimento;
- depositato, alternativamente, presso gli Sportelli di Agenzia delle entrate-Riscossione presenti su tutto il territorio nazionale (esclusa la regione Sicilia);
- inviato attraverso un apposito form online disponibile sul sito dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione. Il servizio è attivo dal 6 novembre 2017, si chiama "Fai D.A. te" e rappresenta una corsia preferenziale per risparmiare tempo e avere a disposizione gli strumenti per aderire alla cosiddetta rottamazione-bis delle cartelle. In particolare, collegandosi al portale https://www.agenziaentrateriscossione.gov.it/it/ sarà possibile richiedere la comunicazione delle somme dovute al fine di verificare con facilità quali siano le cartelle "rottamabili" e inoltrare il modulo di adesione.

### **PAGAMENTO DELLE RATE**

- Carichi relativi al periodo compreso tra il 1° gennaio e il 30 settembre 2017. Il pagamento potrà essere effettuato:
- o in un'unica soluzione con rata in scadenza nel mese di luglio 2018;
- o nel numero massimo di cinque rate di pari importo in scadenza nei mesi di luglio, settembre, ottobre, novembre 2018 e di febbraio 2019.
- Carichi relativi al periodo tra 1° gennaio 2000 e il 31 dicembre 2016. Il pagamento dovrà essere effettuato:
- o in un'unica soluzione:
- o in un massimo di 3 rate, di cui le prime due in scadenza nei mesi di ottobre 2018 (40%) e novembre 2018 (40%) e la terza in scadenza nel mese di febbraio 2019 (del valore pari al restante 20% delle somme complessivamente dovute).
- Crichi dei contribuenti che sono stati esclusi dalla prima rottamazione, perché al 31 dicembre 2016 non erano in regola con i pagamenti dei piani di dilazione.

In primis, l'importo residuo riferito alle rate scadute al 31 dicembre 2016 dovrà essere pagato in un'unica soluzione entro il 31 luglio 2018.

Successivamente, il pagamento relativo alla rottamazione bis dovrà essere effettuato o in un'unica soluzione o in un massimo di 3 rate da saldare nei mesi di ottobre (pari al 40%) e novembre 2018 (pari al 40%) e febbraio 2019 (pari al 20%).



## In collaborazione con...



# "ANACI ha sottoscritto una convenzione con Posta Power di cui puoi usufruire anche tu"

(Che tu ci creda o no, **puoi ricevere ben 500 euro in omaggio** da utilizzare per spedire le tue raccomandate - scopri subito come...)

- **Ritiriamo la posta** direttamente nel tuo ufficio (a giorni fissi o a chiamata)
- Compiliamo NOI tutta la modulistica senza costi aggiuntivi
- >> Tentiamo almeno 2 consegne per le raccomandate se al primo tentativo non troviamo il destinatario
- **Effettuiamo un terzo passaggio gratuito su appuntamento** o una riconsegna ad un altro indirizzo (di solito il luogo di lavoro)
- >> Tutte le nostre consegne sono tracciate con data e ora
- » Non anticipi soldi per i tuoi condomini
- **Decidi tu il tipo di fatturazione** (compresa quella per singolo condominio)
- **Tutta la corrispondenza che gestiamo è coperta** da un'assicurazione esclusiva che NESSUN operatore postale in Italia possiede
- **Puoi affidarci anche la stampa e l' imbustamento** della tua corrispondenza senza cambiare gestionale tutto in pochi semplici click
- **Hai la tua area riservata** per scaricare tutti i documenti e gli avvisi di consegna
- >> Le tue ricevute di ritorno sono sulla tua scrivania il giorno dopo la consegna
- » Hai la speciale garanzia: "Ritiriamo in tempo, consegniamo in tempo, o è gratis!"

Per riscuotere il tuo buono senza alcun impegno chiama subito il numero verde o visita il sito www.postapower.it/anaci



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



### **PROGRAMMA**

### **7 GIUGNO**

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

### **8 GIUGNO**

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

10.00 > Inizio Congresso Nazionale ANACI

13.00 > pranzo all'interno The Nicolaus Hotel

15.00 - 18.00 > Tavolo Rotonda

20.30 > Cena all'interno The Nicolaus Hotel

### 9 GIUGNO

09.30 - 13.00 > Lavori Congressuali

13.00 > pranzo all'interno The Nicolaus Hotel

15.00 - 17.00 > Votazioni, spoglio dei risultati

e proclamazione eletti presso The Nicolaus Hotel

20.00 > Partenza in pullman per il ristorante

21.00 > Cena di Gala presso

Ristorante Zonno Ricevimenti, Molo San Nicola, 3 - Bari

7 - 8 - 9 giugno 2018

presso The Nicolaus Hotel Bari



Main Partner Nazionale ANACI

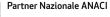


Main Partner dell'evento





































NACI – Associazione nazionale Amministratori condominiali, nella persona del Presidente Nazionale Francesco Burrelli e il CEI – Comitato Elettrotecnico Italiano, nella persona del Direttore Generale Roberto Bacci, e, hanno stipulato un Protocollo d'intesa con l'obiettivo di predisporre procedure e standard di qualità per garantire la sicurezza degli impianti negli edifici.

Il Protocollo d'intesa prevede la collaborazione tra le due Associazioni su aspetti legati alla predisposizione di procedure e standard di qualità, con particolare riferimento alla messa in sicurezza e qualificazione degli impianti elettrici e energetica degli edifici. Si definiscono, inoltre, strategie comuni per favorire la formazione continua dei professionisti, attraverso l'organizzazione di convegni, seminari e corsi, con particolare riferimento agli obblighi di formazione previsti a carico degli Amministratori di condominio.

Inoltre, al fine di garantire un maggiore coinvolgimento dei cittadini, affinché la sicurezza e la qualificazione energetica delle unità immobiliari e delle loro parti sia garantita e certificata, si predisporranno pubblicazioni a scopo divulgativo sul tema "casa", soprattutto in merito alla sicurezza delle costruzioni e agli aspetti strutturali statici e sismici. Il CEI esprime particolare soddisfazione per il raggiungimento dell'accordo, avendo sempre mostrato interesse a collaborare alla promozione di attività formative e divulgative delle norme. "Il Protocollo siglato con Cei, tra le principale realtà italiane operanti nel campo della normazione, contribuisce ad accrescere l'autorevolezza di Anaci presso opinione pubblica e istituzioni. Al centro del protocollo sono stati posti elementi come la sicurezza e qualificazione degli edifici, la qualità degli interventi sull'impiantistica, i registro dell'anagrafe, temi decisivi per la nostra categoria al pari della formazione, tassello fondamentale per aumentare il già elevato livello di competenza dei nostri iscritti", spiega il Presidente di Anaci Francesco Burrelli.

L'accordo è entrato in vigore il 22 maggio 2018, data di sottoscrizione, ha validità di tre anni e potrà essere rinnovato per un uguale periodo di tempo ad iniziativa di una delle Parti.

ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è la più grande associazione a livello nazionale che raggruppa 8.000 amministratori di condominio, amministratori professionisti che seguono nelle varie città dai 50 ai 100 condomini ciascuno.

Il CEI, Ente nazionale di normazione, fondato nel 1909, ha le finalità di elaborare, pubblicare e diffondere le norme tecniche del settore e di promuovere le attività volte a favorire la divulgazione della cultura normativa in ambito tecnico e scientifico, anche attraverso convenzioni e accordi con Associazioni di categoria.





### PROTOCOLLO D'INTESA

#### TRA

CEI – Comitato Elettrotecnico Italiano, Ente di diritto privato formalmente incaricato dallo Stato Italiano, e riconosciuto dalla Unione Europea, delegato all'attività di normazione e unificazione nel settore elettrotecnico, elettronico e delle telecomunicazioni. Finalità istituzionali del CEI è quella di elaborare, pubblicare e diffondere le norme tecniche del settore e di promuovere le attività volte a favorire la divulgazione della cultura normativa in ambito tecnico e scientifico. Inoltre il CEI partecipa, in qualità di rappresentante italiano, ai principali organismi di normazione e certificazione internazionali ed europei, assolvendo in particolare agli impegni derivanti dal recepimento italiano delle Direttive Comunitarie.

Ε

### ANACI - Associazione Nazionale Amministratori condominiali

L'anno 2018, il giorno 22 del mese di maggio, presso la sede del CEI Comitato Elettrotecnico Italiano, sito in Milano (CAP 20134), in via Saccardo 9, nella persona del Direttore Generale, ingegner Roberto Bacci e l'ANACI — Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (di seguito, denominato ANACI), con sede legale corrente in Roma (CAP 00100), in Via Cola di Rienzo 212, nella persona del Presidente Nazionale e legale rappresentante, ingegner Francesco Burrelli:

(di seguito congiuntamente denominati anche "le Parti");

### **PREMESSO**

che la Legge n. 220/2012 ha istituito il registro dell'anagrafe condominiale, attualmente
previsto dall'art. 1130 comma 6 c.c., come modificato dal D.L. 145/2013, ai sensi del quale
rientra tra i doveri dell'Amministratore di condominio quello di "curare la tenuta del registro di
anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali
e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio,
i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di
sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere









comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili";

- che l'art. 7, comma 3, del DPR 137/2012 ha introdotto obblighi di formazione continua per i soggetti che esercitino una professione "regolamentata", da attuarsi, in conformità a quanto previsto dal D.M.140/2014 attuativo delle L.220/2012 di Riforma del Condominio e dello statuto ANACI approvato a VERONA a novembre 2016, hanno introdotto specifici obblighi di formazione periodica a carico dei soggetti che ricoprono l'incarico di Amministratori di condominio, fra i quali è prevista la frequenza di un corso di formazione iniziale di 72 ore e di corsi di aggiornamento annuali della durata minima di 15 ore; oltre all'obbligo di essere possesso della certificazione UNI 10801-2016 se suole coprire a. Carica di dirigente a qualsiasi livello, provinciale, regionale, nazionale nella ANACI;
- che l'ANACI svolge, tra l'altro, attività di formazione, aggiornamento, organizzazioni di
  convegni, assistenza e consulenza in materia condominiale; in particolare, l'ANACI NAZIONALE
  organizza regolarmente corsi professionali per Amministratori di condomini ed immobili, la cui
  frequenza viene regolarmente certificata con attestato valido ai sensi della predetta normativa;

### CONSIDERATO

- la tradizionale competenza e professionalità CEI, negli impianti, energia ed innovazione tecnologica e delle nuove normative nazionali ed europee;
- CEI studia le problematiche e crea delle norme tecniche che rivestono carattere di legge, se la legge nulla predispone. Disponibilità di ANACI, di partecipare ai vari comitati per la creazione delle norme, nonché guide divulgative
- che gli studi tecnici e professionali vengono riconosciuti nel Vademecum del Fondo Sociale
   Europeo (FSE) tra le strutture abilitate ad ospitare tirocini formativi;









- che il CEI, ha sempre mostrato interesse a collaborare per quanto attiene la promozione di attività formative e divulgative delle norme;
- che la progettazione edilizia e impiantistica, che rappresenta l'attività a competenza tecnica specifica, tipica e riservata ex lege ha approfondito necessariamente aspetti tecnici legati alle costruzioni, alla capacità di termoregolazione legata all'involucro esterno degli edifici, all'irraggiamento, alla meccanica, al sistema di generazione elettrica, messa in sicurezza, dimensionamento della cabine di bassa e media tensione, alla rete elettrica, all'automazione a controllo elettronico, alla rete di comunicazione e trasmissione, ai software applicativi, al riscaldamento, raffrescamento e termoregolazione, alla domotica, all'acustica;
- che l'art. 6, comma 1, D.P.R. 5 giugno 2001, n. 328 prevede che "il periodo di tirocinio, ove prescritto, può essere svolto in tutto o in parte durante il corso di studi secondo modalità stabilite in convenzioni stipulate fra i collegi e le Università"

### **TUTTO QUANTO PREMESSO E CONSIDERATO**

Le Parti, come in epigrafe identificate,

## CONVENGONO E STIPULANO NEL RISPETTO DEI RECIPROCI RUOLI ISTITUZIONALI QUANTO SEGUE:

### Art. 1 - Oggetto della collaborazione

Le premesse che precedono costituiscono parte integrante del presente protocollo.

Con il presente Protocollo d'Intesa le Parti intendono avviare una collaborazione per le attività descritte:

 a) predisporre procedure e standard di qualità e la buona riuscita degli interventi stessi, soprattutto relativamente a quelli di messa in sicurezza e qualificazione degli impianti elettrici e energetica degli edifici;

j Si

h





- stabilire procedure e standard per assicurare l'individuazione delle imprese più idonee allo svolgimento degli interventi;
- c) utilizzare gli "Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale per affidare gli incarichi di progettazione, direzione dei lavori, ordinatori della sicurezza, sia in fase di progettazione sia in fase di esecuzione, verifiche, collaudi, estimo e attività peritali, certificazioni e diagnosi energetiche, rilevazioni, diagnosi e certificazioni in acustica, sia per l'edilizia civile sia per l'impiantistica in generale;
- d) stabilire uno standard a livello nazionale utile per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale di cui in Premessa, nonché adottare i provvedimenti ritenuti opportuni al fine di chiarire l'uso e agevolare l'accesso a tale registro, anche prevedendo un apposito registro on-line;
- e) concordare, a livello provinciale e regionale, nazionale forme idonee di divulgazione dei convegni e dei seminari informativi e formativi che si terranno in stretta collaborazione fra CEI e ANACI;
- f) valutare una possibile strategia comune per ottemperare agli obblighi di formazione previsti a carico degli Amministratori di condominio ai sensi della normativa citata in Premessa, anche con il riconoscimento dei crediti formativi professionali, secondo i rispettivi ordinamenti, organizzando appositi corsi di formazione congiunta al fine di approfondire tematiche comuni a tutti i professionisti a diverso titolo operanti in materia condominiale;
- g) valutare congiuntamente nuove strategie per la formazione continua dei professionisti, che tengano conto delle caratteristiche del territorio, promuovendo la formazione on-line ed eventualmente collaborando con gli enti locali, il cui impegno formativo venga riconosciuto con il rilascio di crediti formativi secondo quanto previsti dai rispettivi regolamenti professionali;
- h) al fine di un maggiore coinvolgimento dei cittadini e affinché la sicurezza e la qualificazione energetica delle unità immobiliari e delle loro parti comuni sia garantita e certificata,









predisporre pubblicazioni a scopo divulgativo sul tema "casa", approfondendo soprattutto gli aspetti relativi a: sicurezza delle costruzioni, aspetti strutturali statici e sismici sia delle strutture in elevazione che di quelle in fondazione, aspetti di carattere energetico anche in riferimento all'involucro esterno degli edifici, impiantistica di ogni tipo e settore, estimo e catasto, sicurezza degli impianti di ogni genere asserviti alle abitazioni, dispersione termica e rendimento energetico anche dal punto di vista architettonico, riscaldamento e raffrescamento, certificazione e messa a terra, domotica, fascicolo del fabbricato;

- i) partecipare a seminari e tavole rotonde su problematiche di comuni interesse sul tema "casa" presentando contributi congiunti, con la possibilità di maturazione di crediti formativi, il cui riconoscimento resta regolato dai rispettivi regolamenti professionali;
- Proporre alla Presidenza del Consiglio dei Ministeri ed al Ministero delle infrastrutture e dei trasporti soluzioni e procedure condivise per tutelare, incentivare e mantenere la messa in sicurezza della casa.

### Articolo 2 – Interventi e collaborazione in tema di registro dell'anagrafe condominiale.

Le Parti concordano di collaborare al fine di stabilire uno standard a livello nazionale che agevoli gli Amministratori di condominio nella compilazione del registro dell'anagrafe condominiale, provvedendo altresì a una definizione più puntuale dei contenuti di tal registro.

Ciò anche al fine di rendere più agevole l'individuazione di un immobile e ottenere un quadro il più possibile completo dello stato di fatto, l'elencazione dei precedenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché uniformare le procedure di verifica di conformità dell'immobile con le disposizioni vigenti in materia di edilizia, urbanistica e di sicurezza degli impianti.

A maggior garanzia di pubblicità del registro, le Parti valuteranno l'opportunità di promuovere l'istituzione di un registro on-line, utilizzando apposita password.









Al professionista tecnico, inoltre, dovrebbe essere attribuito un ruolo di verifica e attestazione della corretta compilazione del registro degli Amministratori.

Le Parti concordano di sensibilizzare la Pubblica Amministrazione, affinché faciliti l'accesso alle informazioni necessarie per una corretta compilazione dell'anagrafe, nonché la raccolta di tutti gli elementi utili, al fine di costituire un'unica banca dati pubblica su base nazionale.

### Articolo 3 – Attuazione del Protocollo e dei relativi obblighi di collaborazione.

Il presente Protocollo non comporta alcun onere economico a carico del CEI.

Le Parti concordano che il presente Protocollo e, in particolare, i contenuti e le modalità attuative degli obiettivi di collaborazione reciproca fra CEI e ANACI, di cui ai precedenti artt. 1 e 2, saranno attuati anche tramite la sottoscrizione di ulteriori e successivi accordi fra le Parti.

### Articolo 4 – Validità ed efficacia del Protocollo. Modifiche.

Il presente Protocollo è valido su tutto il territorio nazionale ed entra in vigore a partire dalla data di sottoscrizione, ha validità di 3 (tre) anni e potrà essere rinnovato per un uguale periodo di tempo ad iniziativa di una delle Parti.

Il Protocollo rappresenta una mera intesa preliminare relativa ad una futura eventuale collaborazione tra le Parti e non impone alcun obbligo vincolante a carico delle stesse.

Qualsiasi modifica al Protocollo dovrà essere concordata e sottoscritta da entrambe le Parti.

Ogni sede provinciale e regionale dell'ANACI, così come il CEI, si impegnano a divulgare tale
protocollo nelle sedi istituzionali e nelle relative organizzazioni.









### Articolo 5 – Clausola risolutiva espressa

ANACI si impegna a rispettare gli obblighi, di condotta e deontologia, depositati e registrati.

### Articolo 6 - Trattative tra le Parti.

Le Parti si danno reciprocamente atto che ogni singola clausola del presente Protocollo è stata da esse negoziata ed approvata su un piano di assoluta parità.

L.C.S.

MILANO, lì 22 maggio 2018

IL DIRETTORE GENERALE CEI

IL PRESIDENTE NAZIONALE ANACI

ing. Roberto Bacci

ing. Francesco Burrelli

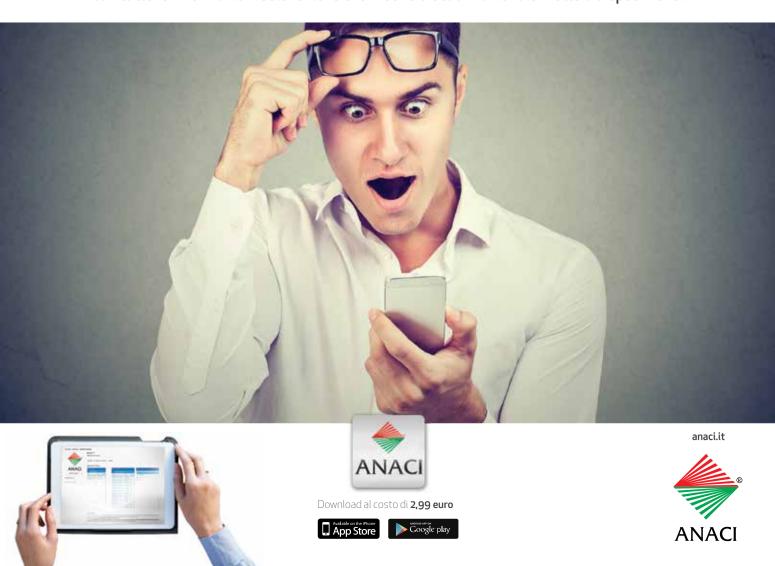


# Semplificati la vita!

scarica **l'App** di ANACI

Sarà possibile disporre facilmente di ogni informazione ANACI, utilissime alla propria professione.

Dai dati personali con l'elenco dei propri crediti formativi, agli e-book sempre aggiornati
con tutte le informazioni scientifiche che il Centro Studi Nazionale mette a disposizione.





## La consapevolezza dei consumatori è la chiave per la trasformazione energetica

e-on

a sostenibilità è oggi al centro delle politiche energetiche nazionali e internazionali. In Italia possiamo fare riferimento alla linea chiara e convincente tracciata dalla Strategia Energetica Nazionale, che impone sia alle autorità che agli operatori un impegno deciso e rapido per raggiungere gli ambiziosi e sfidanti obiettivi al 2030. E.ON, player internazionale tra gli operatori leader nel mercato dell'energia, del gas e delle soluzioni per l'efficienza energetica anche in Italia, ritiene che la chiave per il cambiamento risieda nel coinvolgimento dei consumatori in questa sfida, che potrà essere vinta solo se sapremo diffondere un uso consapevole dell'energia.

E.ON in quest'ottica ha lanciato due anni fa la campagna di comunicazione e sensibilizzazione #odiamoglisprechi, con la quale vuole promuovere un uso più attento ed efficiente delle risorse energetiche, ma non solo, anche grazie a iniziative come la Giornata contro gli Sprechi: un evento aperto al pubblico organizzato ogni anno il 13 dicembre, che è per l'azienda l'occasione di trasmettere il proprio messaggio di sostenibilità. Quest'anno E.ON intende coinvolgere nel progetto anche altri soggetti ed enti nonché altre aziende che condividano questo impegno.

Anche l'offerta di E.ON ed i suoi progetti sono orientati alla diffusione di comportamenti sostenibili come ad esempio nell'ambito della mobilità: l'azienda crede infatti che non basti promuovere l'acquisto dell'auto elettrica, ma che occorra sviluppare infrastrutture - favorendo l'interoperabilità dei punti di ricarica - e sistemi interconnessi tra trasporto pubblico e privato. Per questo il Gruppo sta sviluppando un'autostrada elettrica europea dalla Norvegia all'Italia e come E.ON Italia ha promosso insieme all'Università di Padova un "contest" sulla mobilità sostenibile urbana, raccogliendo oltre 70 progetti sul tema da parte degli studenti dell'Ateneo, un service di Car sharing per dipendenti e una partnership con Bikesquare, start-up per il turismo sostenibile.

Secondo E.ON la sostenibilità non deriva solo dallo sviluppo tecnologico: le piccole cose possono contribuire molto. L'azienda promuove il comportamento pro-ambiente anche quando offre in modo trasparente i propri servizi digitali, la bolletta dematerializzata, la compensazione delle emissioni grazie alla piantumazione degli alberi. Servizi, questi ultimi, che ha reso disponibili anche per il segmento dei Condomini a testimonianza dell'approccio alla sostenibilità verso tutti i settori di bu-



siness in cui opera e tutti gli stakeholders.

Ad esempio, il progetto dei Boschi E.ON è stato allargato ad includere le piantumazioni dei condomini associati ad ANACI, con cui E.ON ha stabilito da anni una partnership consolidata. Ogni condominio in Italia che sottoscrive l'offerta E.ON per la fornitura di gas naturale vede intestati cinque alberi del Bosco E.ON per i condomini ANACI situato a Chieri in provincia di Torino. Si tratta di un'area di circa tre ettari nel territorio comunale, nella quale sono stati piantumati 5.000 giovani alberi di specie autoctone tra cui il frassino maggiore, il pioppo bianco, la quercia e il salice.

In Italia, con la fine del regime di maggior tutela, l'obiettivo di E.ON è raggiungere un milione di clienti entro il 2020, posizionandosi come partner di fiducia per famiglie e imprese ai fini di aiutarli a consumare meno e meglio, grazie a un'ampia offerta di soluzioni innovative, create a partire dall'ascolto delle necessità e dei desideri dei clienti. Ma cosa desiderano davvero i clienti? E come si può indurli a fare le scelte più efficienti per loro e per il



sistema? A questo riguardo E.ON ha recentemente avviato una partnership con l'Università Vita-San Raffaele di Milano, sostenendo la neonata cattedra in Behavior Change, Environment, Health and Education, la cui attività di ricerca è volta a progettare, sviluppare e misurare l'efficacia degli interventi comportamentali che mirino ad accrescere la consapevolezza delle abitudini di consumo negli utenti, spingendoli all'adozione di comportamenti sostenibili per l'ambiente e per la salute.

Ciò che come player energetico E.ON si augura è che l'energia e il suo valore possano diventare maggiormente al centro dell'attenzione del consumatore, considerando che il consumatore stesso è al centro dell'operato di aziende che come E.ON che guardano al futuro.















# MMINISTRARE Immobili

## Ecobonus: un'opportunità concreta di risparmio e di efficientamento energetico

ell'ambito delle politiche energetiche per l'efficienza energetica un ruolo rilevante è svolto dal potenziale di riqualificazione nel settore residenziale. Nelle grandi città come Roma e Milano circa il 70% delle abitazioni residenziali si trova nelle ultime due classi di efficienza energetica e poco meno del 2% si trova nella classe più elevata (Classe A). Situazione simili sono riscontrabili non solo nelle più grandi città italiane ma anche in contesti periferici o rurali.

Gli edifici a destinazione d'uso residenziale, con riferimento all'anno 2011, data a cui risale l'ultimo censimento ISTAT, risultano pari a 12,2 milioni con oltre 31 milioni di abitazioni. Oltre il 60% di tale parco edilizio ha più di 45 anni, ovvero è precedente alla legge n. 37311 del 1976, prima legge sul risparmio energetico. Di questi edifici, oltre il 25% registra consumi annuali da un minimo di 160 kWh/m2 anno ad oltre 220 kWh/m2.

In questo scenario, in cui si colloca la necessità di una riqualificazione delle nostre abitazioni attraverso una maggiore diffusione di tecnologie energeticamente efficienti e di sistemi di controllo attivo nelle abitazioni che consentono una gestione ed un monitoraggio consapevole e misurato dei consumi, e, laddove necessario anche delle emissioni.

La mancanza di adeguati strumenti finanziari ed in particolare di garanzia sono stati in larga misura superati dall'introduzione (con le recenti misure di finanza pubblica nel 2017) della portabilità del credito d'imposta, per ovviare all'oggettiva difficoltà di molte famiglie di investire in interventi di efficienza energetica.

Il provvedimento, oltre a confermare le rilevanti detrazioni fiscali sugli interventi di riqualificazione energetica delle parti comuni dei condomini, prevede per ogni singolo condomino la possibilità di cedere, quale credito d'imposta, il proprio beneficio fiscale al fornitore dell'opera o comunque a soggetti terzi, esclusi gli istituti di credito e gli intermediari finanziari. Il credito di imposta è pari al 70% del costo sostenuto per l'opera qualora gli interventi interessino l'involucro dell'edificio condominiale e nella misura del 75% se relativo a interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva.

Duferco Energia si rende disponibile ad acquistare dai singoli condòmini i diritti al credito d'imposta, per quei condomini che hanno deliberato la realizzazione di cappotti sull'involucro abbinato o meno a interventi finalizzati a migliorare la prestazione energetica della struttura.

Numerosi, in questo ambito, sono gli interventi che l'azienda del gruppo Duferco sta sviluppando sul territorio ponendosi come General Contractor e garantendo efficienza del progetto in ottemperanza a tutte le norme legislative, efficacia delle realizzazioni (utilizzo di fornitori locali), risparmio energetico, certezza della cessione del credito fiscale e garanzia della gestione del progetto da parte di un Gruppo Internazionale con forte esperienza alle spalle.

Il modello presentato da Duferco Energia consente al condòmino, grazie alla cessione del credito fiscale, di pagare concretamente una cifra che si aggira intorno al 30% del costo dei lavori con la garanzia della gestione di un progetto chiavi in mano e con la possibilità grazie ad alcune convenzioni con primari istituti di credito di farsi finanziare anche questo costo residuo che rimane fuori dal bonus fiscale.

Sicuramente è necessario un approccio sistemico a questa materia per sfruttare al meglio tutte le opportunità che questi incentivi mettono in campo. Vista l'efficacia dello strumento degli incentivi fiscali, in vista del potenziamento degli obiettivi energetici già raggiunti, occorre sicuramente far decollare l'attuale sistema puntuale di singoli interventi verso un sistema coordinato che inneschi un processo di rigenerazione urbana secondo i seguenti principi cardine: consumo zero del suolo, efficienza energetica, sicurezza, crescita economica sostenibile, rispondenza alle nuove esigenze dei nuovi nuclei familiari.

Fondamentale è muoversi nell'ambito dell'informazione, sia a tutela del consumatore sia sulla qualità degli interventi eseguiti: per questo è importante promuovere adeguate campagne d'informazione e di formazione volte al cambiamento comportamentale che vedano il consolidarsi di partnership tra le associazioni, gli Enti di normazione come il CTI e soggetti istituzionali quali ENEA, GSE e gli stessi ministeri. Congiuntamente, però, occorre adottare un sistema di controlli del mercato sulle performance dichiarate dai costruttori, a tutela dell'industria nazionale e europea, garantendo un common level playing field sia intra-UE che extra-UE

Se da un lato, infatti, risultano fondamentali le misure di formazione e informazione dei cittadini, dall'altro risulta importante intervenire attraverso delle misure legislative che delineino scenari volontari e obbligatori capaci di modificare l'assetto energetico e ambientale del nostro territorio.





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

**CONTATTACI: 041.999270** www.stevanato.com

### Infiltrazioni d'acqua su locali interrati e umidità di risalita

Problemi che vanno affrontati per tempo!

'infiltrazione d'acqua su locali interrati rappresenta da sempre un problema non soltanto estetico e scomodo ma, con il passare del tempo, anche di rischio per la tutela prima di persone e poi della struttura del fabbricato.

Le costruzioni, dalle più datate alle più recenti, soffrono di questo problema per differenti motivi: assestamenti strutturali, spostamento delle falde, utilizzo di materiali idroisolanti non adeguati o usura ed invecchiamento degli stessi sono le cause principali di infiltrazioni nei punti più svariati dei locali interrati. Gran parte dei fabbricati sono interessati da passaggio di acqua nelle immediate vicinanze e tutti soggetti ad acqua piovana. L'infiltrazione che penetra può provenire da punti differenti: giardini piastrellati o in erba, ghiaia o altri materiali, risalite d'acqua di falda anche laddove questo problema non è mai esistito precedentemente.

Spesso all'interno di garage e cantine si formano macchie su soffitti, pareti e pavimenti. Nei casi più importanti fuoriuscite di soluzioni saline\ calcaree gocciolano e bagnano per gran parte dell'anno l'interno dei locali interrati costringendoci a ricoverare oggetti e auto altrove per evitarne il danneggiamento. La soluzione che vediamo gocciolare dai soffitti è il più delle volte un mix di liquidi e sali che una volta caduti sulle carrozzerie o mobilie varie li macchieranno in maniera definitiva. Questa purtroppo è soltanto la prima fase di quello che nel tempo può diventare un problema ben più grave; il continuo passaggio di acqua danneggerà l'interno della struttura creando in primo luogo un flusso di soluzione salina che con la sua persistenza, i cambi di temperature e il logorio statico, darà inizio al processo di distaccamento di intonaci e cementi fino a danneggiare la parte strutturale. Nei casi più gravi, per la salvaquardia dell'incolumità delle persone, si dovrà procedere con il blocco dell'area interessata vietando il transito fino alla messa in sicurezza. Quando ci troviamo davanti ad un problema di

questo genere siamo portati a pensare immediatamente all'esborso economico e al disagio prolungato che un intervento di risanamento può comportare. Le soluzioni, come spesso accade, possono essere differenti e variano molto nella loro interpretazione a seconda delle conoscenze in materia delle ditte interpellate.

La ditta Stevanato Prodotti e Lavori Speciali Srl

dal 1979 si è dedicata alla risoluzione di problemi di infiltrazioni e umidità di risalita.

I metodi sono innovativi e ormai collaudatissimi. poco invasivi, ma soprattutto garantiti. La ditta Stevanato anziché procedere con il solito sistema di smantellamento della parte sovrastante, escavo e sostituzione della quaina, procede all'arresto immediato delle infiltrazioni mediante iniezioni di resine dalla parte sottostante procedendo anche in piccole aree per volta, limitando al massimo e per il minor tempo possibile il disagio ai residenti. I materiali utilizzati sono frutto di anni di studi e sono adattabili ad ogni tipo di materiale di costruzione. La possibilità di poter intervenire anche solo nell'area interessata dall'infiltrazione permette al committente di risparmiare somme importanti e procedere anche a piccoli passi verso la soluzione definitiva del problema. La salvaquardia delle parti sovrastanti, la messa in opera e il materiale utilizzato sono garantiti.

Altri interventi su cui è specializzata la ditta Stevanato sono il ripristino fosse ascensori allagate e l'isolamento di terrazze o vasche con utilizzo di materiali poliuretanici, acrilici, ed epossidici. Il ripristino delle fosse ascensore è un intervento che viene svolto con la massima urgenza a causa del disagio e della pericolosità che la situazione comporta; nell'arco di una giornata lavorativa Stevanato Prodotti e Lavori Speciali è in grado di svuotare l'acqua presente e bloccare le infiltrazioni rendendo l'ascensore sicuro e fruibile da subito. Nel caso di infiltrazioni da e su terrazze, Stevanato trova il punto esatto dove intervenire tramite ricerca con gas tracciante; questo metodo permette, ancora una volta, di intervenire in modo mirato senza la necessità di smantellare tutto il piastrellato per un danno di piccole dimensioni. Il materiale utilizzato che permette di sigillare terrazze con la massima precisione è la Poliurea che, grazie a molti anni di esperienza, Stevanato Prodotti e Lavori Speciali è in grado di applicare sia a freddo che a caldo garantendo il completo isolamento dalle infiltrazioni.

La ditta Stevanato si avvale di tecnici di zona per il primo sopralluogo (che avviene gratuitamente) e di operai specializzati che vengono formati e costantemente aggiornati con le nuove tecnologie di iniezione e utilizzo delle resine. I lavori vengono eseguiti ad opera d'arte comprendendo ove necessario, oltre all'iniezione delle resine, anche l'e-



ventuale smantellamento e ricostruzione intonaci nonché le ricostruzioni di parti strutturali se danneggiate quali cemento e predalles per garantire la migliore e definitiva riuscita di tutto l'intervento. Gli studi e l'evoluzione degli ultimi anni nel trattamento delle infiltrazioni con resine, permettono di asserire con certezza che questo oggi è di gran lunga il sistema più conveniente ed efficace per la risoluzione di queste problematiche. I tempi di intervento decisamente rapidi, il costo contenuto grazie alla possibilità di applicazione solo

nell'area interessata ed il minimo disagio recato alle attività quotidiane, sono un valore aggiunto a favore di questa soluzione.

La ditta Stevanato Prodotti e Lavori Speciali Srl garantisce i suoi interventi grazie alla qualità dei materiali utilizzati, alla professionalità e specializzazione della manodopera, agli sforzi che compie per la formazione e la ricerca. Questi elementi hanno permesso negli anni di raggiungere un grado di efficienza e di evoluzione che oggi permettono di soddisfare ogni necessità.





# MMINISTRARE Immobili

# L'impegno di TÜV Italia per un patrimonio immobiliare sicuro ed efficiente

a valorizzazione e la conservazione del territorio, delle infrastrutture e del patrimonio immobiliare è legata all'impegno e alle competenze dei vari operatori del settore: pubblica amministrazione, urbanisti, progettisti, imprese di costruzione, istituti di credito, amministratori di condominio, soggetti che a vario titolo sono impegnati nel complesso iter di realizzazione, di mantenimento e valorizzazione di questo patrimonio e che trovano in TÜV Italia, ente di certificazione, ispezione test e formazione, un interlocutore affidabile e competente, sempre al loro fianco nello svolqimento delle loro attività.

L'impegno dell'ente per un patrimonio immobiliare sicuro e sostenibile è riassunto nel motto "Scegli la certezza, aggiungi valore", una promessa a
cui il gruppo TÜV SÜD, di cui TÜV Italia fa parte,
è fedele da oltre 150 anni e che si concretizza
in servizi specifici per gli operatori del settore,
compresi gli Amministratori di condominio, necessari per lo svolgimento della loro attività volta
a mantenere sicuro, e in linea con i requisiti di
legge, il patrimonio abitativo e immobiliare da
loro gestito, ma anche a migliorare l'efficienza
delle loro strutture organizzative per renderle più
competitive sul mercato.

Un'ampia e sinergica offerta di servizi tecnici da parte di TÜV Italia che coprono l'immobile sia nelle fasi realizzative o di ristrutturazione, sia nella sua gestione e mantenimento con servizi di certificazione, di valutazione della vulnerabilità sismica dell'edificio, di verifica degli impianti, di due diligence e di valutazione dei rischi.

Le competenze di TÜV Italia coprono le aree tecniche con una lunga tradizione di indipendenza che gli proviene dalla casa madre che, con alle spalle oltre un secolo e mezzo di storia, è uno degli enti leader a livello internazionale. Quello dell'indipendenza è un concreto valore aggiunto per il settore immobiliare, dove la trasparenza è un fattore importante per la credibilità di tutto il comparto.

Guardando alla gestione e alla valorizzazione del costruito, quello dell'Amministratore di condominio è un ruolo cardine, una figura di riferimento che negli anni si è fatta sempre più complessa, diventando quella di un professionista che deve possedere una preparazione a scala crescente, dalla casa alla città, oltre a conoscenze in ambito contrattuale, legale, tecnico, di risparmio energetico, etc.

Una figura complessa, un mediatore capace di

sviluppare una cultura "sociale" del condominio così da smorzare eventuali conflittualità, favorendo un corretto vivere comune, un educatore nei confronti dei condomini, per sensibilizzarli anche su aspetti dell'abitare relativi alla sicurezza degli impianti, all'abbattimento delle barriere architettoniche, ai problemi dell'inquinamento.

Quindi professionisti con importanti responsabilità, verso i condomini e la comunità, e con competenze variegate che, grazie alla norma UNI 10801:2016 sono state ben identificate e dettagliate a tutela della loro professionalità.

Con l'obiettivo primario di valorizzare tali competenze e favorire l'innalzamento del livello qualitativo dei servizi e del mantenimento delle prestazioni nel tempo, TÜV Italia promuove il servizio di Certificazione delle competenze dell'Amministratore di condominio.

La certificazione da parte di un ente terzo indipendente accreditato, come è TÜV Italia, è uno strumento di distinzione rispetto ad altri professionisti, di valore aggiunto importante per il mercato e di visibilità attraverso la pubblicazione degli Amministratori certificati nel Registro pubblico di Accredia, come promuove la Legge 4/2013 sulle professioni non regolamentate.

La certificazione è anche uno strumento di controllo del mantenimento delle competenze nel tempo, attraverso i percorsi di formazione continua che l'Amministratore certificato è tenuto annualmente a dimostrare di aver frequentato.

Sono già più di 800 gli Amministratori condominiali che hanno ottenuto la certificazione con TÜV Italia e che si sono impegnati in questo percorso a tutela della loro prestazione professionale.

Oltre alla figura dell'Amministratore di condominio, per supportare questi professionisti nella gestione del proprio studio professionale, TÜV Italia rilascia la certificazione di Sistema di Gestione per la Qualità in accordo alla ISO 9001:2015. L'insieme delle due certificazioni rappresenta sicuramente un maggiore impegno da parte dell'Amministratore, ma sempre in un'ottica di miglioramento del servizio proposto e di soddisfazione del cliente finale.

Come ente tecnico TÜV Italia supporta gli Amministratori di condominio anche con servizi riguardanti gli impianti presenti nelle costruzioni. Quelli elettrici sono parti imprescindibili di un immobile e su questi TÜV Italia svolge una serie di verifiche che hanno come obiettivo il mantenimento della sicurezza, che è fattore a prescindere,



# Mantenere il patrimonio immobiliare sicuro ed efficiente

L'impegno di TÜV Italia.

Siamo partner degli amministratori di condominio, e con i nostri servizi siamo al loro fianco nel supportarli a trovare le soluzioni più utili ed efficaci attraverso attività di certificazione, di verifica, di valutazione, ispettive e formative.

www.tuv.it



Italia

Scegli la certezza. Aggiungi valore.





in particolar modo per quelli presenti in strutture abitative e lavorative. Le attività svolte dall'ente in questo ambito, avendo conseguito l'abilitazione da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, hanno come riferimento il DPR 462 che regolamenta i procedimenti relativi alla sicurezza degli impianti di messa a terra e delle installazioni dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, oltre che degli impianti elettrici in luoghi con pericolo di esplosione collocati nei luoghi di lavoro.

Nell'ambito dei controlli degli impianti svolti da TÜV Italia si collocano anche quelli per la verifica di sicurezza degli ascensori installati negli immobili, oltre che di eventuali montacarichi e piattaforme elevatrici. L'attività svolta dall'ente su questi impianti consiste in visite biennali, così come previsto dal DPR 162, dove i tecnici dell'ente, accreditato da Accredia allo svolgimento di questa attività, valutano lo stato generale dell'ascensore e testano il corretto funzionamento di tutti i componenti di sicurezza. Al termine della visita i tecnici dell'ente rilasciano un verbale

con lo "stato di salute" dell'impianto ed eventuali prescrizioni od osservazioni.

Il patrimonio immobiliare è un valore importante, non solo economico, sia per i proprietari che per la collettività, e per la sua conservazione e valorizzazione TÜV Italia è impegnato anche con attività di valutazione di questi beni, che l'ente esegue attraverso una serie di verifiche, rilasciando una valutazione di conformità di edifici ed impianti. Questo servizio di due diligence consente agli operatori immobiliari, e guindi anche agli Amministratori di condominio, di avere un parere indipendente che riduce il rischio negli investimenti, a tutela della proprietà e dei gestori dei beni. Il servizio di due diligence offerto da TÜV Italia unisce aspetti tecnici, ambientali, commerciali ad altri legati alla sostenibilità. Tra le valutazioni rilasciate dall'ente c'è anche quella relativa alla classificazione della vulnerabilità sismica degli edifici, un documento che include anche gli interventi di adequamento necessari e che consente di usufruire delle agevolazioni fiscali previste dal Sisma bonus.

Nel caso di danni agli immobili TÜV Italia esegue perizie tecnico/economiche, utili per avere una corretta valorizzazione da parte di una terza parte indipendente, che può essere presentata nella gestione di un contenzioso nell'ambito di procedimenti civili o penali o per fini assicurativi.

L'ente può anche fornire un suo parere su strutture verdi o aree gioco eseguendo verifiche per attestarne la sicurezza o vetustà, suggerendo gli interventi necessari per adeguarle alle norme di riferimento.

Abbiamo in precedenza visto come l'Amministratore di condominio debba essere attento anche a valutazioni energetiche. Infatti, l'uso ed il mantenimento degli immobili incidono considerevolmente sulla bolletta energetica, e per valutarne l'impatto TÜV Italia esegue delle verifiche e rilascia certificazioni energetiche ed ambientali degli edifici rispetto a schemi cogenti o volontari.

Tutti questi servizi di controllo e verifica hanno come obiettivo la tutela degli immobili e con essa quelli dei proprietari, dei condomini, il tutto nell'interesse comune. L'analisi dei rischi condominiali che TÜV Italia rilascia ad Amministratori di condominio, a società o singoli proprietari, è una fotografia dello stato dell'immobile con l'aggiunta di una serie di interventi di prevenzione generica che riguardano l'insieme. Questo tipo di servizio è di particolare utilità nel caso di interventi di aggiornamento della documentazione riguardante lo stato degli impianti, per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria dell'immobile.

Per maggiori informazioni www.tuv.it



Trovare la giusta soluzione è il NOSTRO LAVORO QUOTIDIANO.

Mettici alla prova, scoprirai subito la differenza tra un "Very Hard Job" e **VeryFastPeople**.



















### Cerchi soluzioni veloci e concrete? Sei stanco di gestire montagne di problemi da solo? Quello che ti serve è VeryFastPeople.

rovare la giusta soluzione è il nostro lavoro quotidiano: grazie a un'attenta selezione dei fornitori più adatti e funzionali, rispondiamo alle esigenze più diverse e rendiamo il tuo lavoro più semplice, rimanendo ogni giorno al tuo fianco con un numero verde riservato agli amministratori immobiliari.

### Eccellenza, Competenza, Velocità

Offrire un servizio di eccellenza creato su misura per qualunque richiesta, puntando a migliorarci sempre: è questa la nostra mission.

Il nostro approccio prevede un'analisi accurata delle esigenze del cliente, uno studio del contesto competitivo nel quale opera e la valutazione di ogni intervento a stretto contatto con il partner.

#### **ENERGIA E GAS**

Le nostre soluzioni energetiche si distinguono per una forte innovazione, combinando l'efficienza di un numero verde riservato agli studi di Amministrazione Condominiale a un integrato sistema di reportistica, che ti consente di estrarre in totale autonomia i dati tecnici e di fatturazione di ogni singolo punto di fornitura. Grazie a una diretta gestione del credito, inoltre, ti garantiamo comode rateizzazioni e una gestione mirata degli insoluti.

### DOPPIA TUTELA ANACI (Tutela Legale e Privacy)

Un pacchetto riservato all'Amministratore ANACI, pensato e studiato per la tutela dei tuoi Condomini. Grazie a un portale dedicato, con Doppia Tutela rispettare le nuove disposizioni Privacy (Regolamento UE 2016/679) diventa facile e immediato, mentre una polizza Tutela Legale ti assicura il rimborso delle spese legali per azioni giudiziali e stragiudiziali.

### MANUTENZIONE CANCELLI E ASCENSORI

Garantire ai tuoi Condomini un ambiente sicuro e privo di rischi è la nostra priorità.

Ci affidiamo ai migliori professionisti del settore per assicurarti un'assistenza sempre rapida ed efficiente.

### DVR, DUVRI E ANALISI ACQUE

La prevenzione di piccoli e grandi pericoli passa per una valutazione dei rischi puntuale e scrupolosa. Affidati al nostro team, potrai contare su ingegneri qualificati e periti specializzati in infortunistica del lavoro.

### VERIFICA ASCENSORI E IMPIANTI ELETTRICI

Tenere sotto controllo il funzionamento e l'efficienza degli impianti elettrici e degli ascensori dei tuoi Condomini può diventare un vero e proprio "hard job"! Con VeryFastPeople, esperti del settore si occuperanno puntualmente delle tue verifiche e della gestione delle loro scadenze.

### **POSTALIZZAZIONE**

Ti offriamo il più veloce sistema di postalizzazione che provvede alla stampa, all'imbustatura e alla consegna ai destinatari. Dimentica imprevisti, pile di lettere e interminabili code in posta, e preparati a gestire convocazioni e solleciti in soli 8 secondi.

### **CRM DURC**

Mai più difficoltà nella gestione di fornitori e condòmini: assegna incarichi e fornisci feedback in tempo reale con la prima piattaforma cloud creata ad hoc per l'Amministratore Condominiale, in grado di verificare per te il DURC di ogni fornitore, aggiornandolo ogni 120 giorni.

### **GLOBALE FABBRICATI**

Per un Condominio sempre al sicuro da ogni imprevisto, affidati alle nostre soluzioni Globale Fabbricati. Grazie a consolidate collaborazioni con i principali player sul mercato, siamo in grado di offrirti proposte uniche e fortemente competitive.

### MULTIFATTURE: LE TUE FATTURE CON UN CLICK

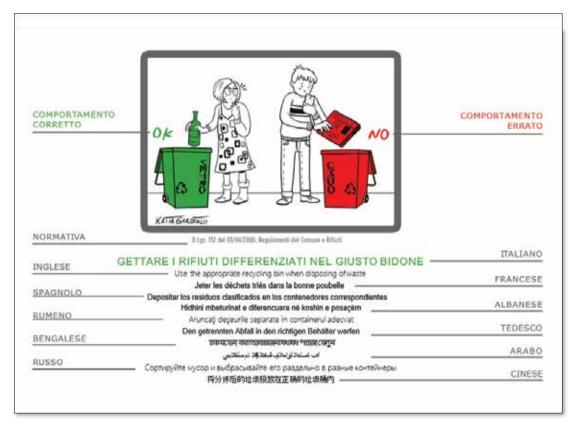
Accedi gratuitamente al nuovo servizio Multifatture: un'esclusiva piattaforma web attraverso la quale potrai consultare, scaricare e importare su tutti i principali gestionali le fatture dei tuoi Condomini.

### **CONVIVENZA IN CONDOMINIO**

Un nuovo progetto creato in collaborazione con ANACI: "Convivenza in Condominio" è una raccolta di vignette con didascalie in diverse lingue, pensate per illustrare agli abitanti dei tuoi Condomini i regolamenti della Polizia Urbana e del Codice Civile e Penale, aiutandoli così ad osservare alcune semplici regole di convivenza. Dalle problematiche legate a odori e rumori, all'abbaiare degli animali e ai contestati parcheggi nelle parti comuni, fino alla poca educazione e al mancato interesse verso i problemi comuni, "Convivenza in Condominio" tocca tutti

quegli aspetti che, se rispettati, possono migliorare la nostra qualità di vita.

Scopri la raccolta completa sui siti web www.veryfastpeople.it www.anacinrete.it/



# Sei un cliente VeryFastPeople? IN REGALO PER TE ...

### ASSISTENZA CASA: UNA SOLUZIONE IMMEDIATA AGLI IMPREVISTI, 24 ORE SU 24

In regalo per tutte le unità abitative dei tuoi condomini una polizza Assistenza Casa Europ Assistance Italia Spa, per garantirti l'intervento gratuito di professionisti in caso di emergenza.



# AMMINISTRARE Immobili

# L'interruttore differenziale, il custode silenzioso della nostra incolumità casalinga: perché?

'interruttore differenziale è un dispositivo che protegge le persone dai contatti accidentali e anche dalle tensioni di contatto.

Ma quali sono gli effetti della corrente sul corpo umano?L'attività biologica del corpo umano è controllata da segnali elettrici che vengono trasmessi dai neuroni del sistema nervoso. Uno stimolo elettrico esterno, può interferire con il funzionamento elettrico del corpo umano, provocando effetti pericolosi. Esiste una soglia "di eccitabilità" superata la quale gli stimoli elettrici esterni risultano pericolosi. La pericolosità degli stimoli elettrici esterni dipende: dall'intensità, dalla natura e dalla durata della corrente che riescono a far circolare nel corpo umano oltre che dalla costituzione fisica della persona (massa corporea e stato di salute).

Una corrente elettrica nel corpo umano, con caratteristiche che la pongono al di sopra della soglia di eccitabilità, può produrre effetti che possono essere particolarmente pericolosi e/o mortali:

Tetanizzazione: si contraggono i muscoli interessati al passaggio della corrente, risulta quindi difficile staccarsi dalla parte in tensione con cui si è venuti in contatto. Il valore più grande di corrente per cui una persona é ancora in grado di staccarsi della sorgente elettrica si chiama "corrente di rilascio" ed é compreso tra i 10mA e i 15mA (a 50Hz). Arresto della respirazione : se la corrente elettrica attraversa i muscoli che controllano il movimento dei polmoni, la contrazione involontaria di questi muscoli altera il normale funzionamento del sistema respiratorio e il soggetto può morire soffocato.

Il fenomeno è reversibile solo se si provvede con prontezza, anche con l'ausilio della respirazione artificiale, al soccorso dell'infortunato per evitare danni al tessuto cerebrale.

Fibrillazione ventricolare: si tratta di contrazioni scoordinate del cuore. E' particolarmente pericolosa quando si verifica nella zona ventricolare perché diventa un fenomeno non reversibile in quanto il fenomeno persiste anche se lo stimolo é cessato. Meno pericolosa, grazie alla sua natura reversibile è invece la fibrillazione atriale. La fibrillazione ventricolare é reversibile entro i primi due o tre minuti soltanto se il cuore viene sottoposto ad una scarica elettrica molto violenta (viene impiegato il "defibrillatore").

Ustioni: sono prodotte dal calore che si sviluppa per effetto Joule a causa della corrente elettrica che fluisce attraverso il corpo (per esempio, se attraverso la pelle si innesca un flusso di corrente la cui densità è di circa 60 milliampere al mm2, questa verrà carbonizzata in pochi secondi).

Ai fini pratici, è più conveniente riferirsi ai valori di "tensione pericolosa" per il corpo umano, piuttosto che non direttamente ai valori di corrente. Per arrivare a definire i valori di tensione pericolosa, è necessaria una stima - statistica – del valore della resistenza del corpo umano.

Dare dei valori precisi alla resistenza elettrica del corpo umano risulta piuttosto difficoltoso essendo questa influenzata da molte variabili; quindi le norme CEI fanno riferimento a valori convenzionali riferiti ad un campione medio di popolazione. Contatti pericolosi

Contatti diretti: si parla di contatto diretto guando si entra in contatto con una parte attiva dell'impianto e cioè con conduttori che sono normalmente in tensione, ad esempio i conduttori linea elettrica compreso il neutro (ma escluso il conduttore PEN). Contatti indiretti: un contatto indiretto è il contatto di una persona con una massa o con una parte conduttrice a contatto con una massa durante un quasto all'isolamento (ad esempio la carcassa di un elettrodomestico). Il contatto indiretto è più "insidioso" del contatto diretto. Infatti, mentre nel caso del contatto diretto il pericolo è "visibile", nel contatto indiretto il pericolo è "invisibile" ed inaspettato, perché si presenta, a causa di un quasto, in situazioni che si è abituati a considerare non pericolose.

Come possiamo allora proteggerci da situazioni di



La verifica di idoneità statica è un atto obbligatorio per tutti gli edifici che hanno raggiunto almeno 50 anni dalla loro realizzazione. Si tratta di un lavoro complesso che esalta le qualità organizzative uniche di ICT Genesia. L' Amministratore ottiene un importante vantaggio competitivo potendo garantire ai propri condòmini il massimo livello di competenza tecnica unita alla gestione ottimale delle risorse con evidenti ritorni d'immagine per lo Studio Amministrativo.

### ICT Genesia S.r.I.

Via Triulziana 10 20097 San Donato Milanese (MI) T 02.53.47.72 area.commerciale@ictgenesia.it www.ictgenesia.it Cap. Soc. 1.000.000,00 Euro i.v.



pericolo imprevedibili e "invisibili" ad occhio? Le protezioni contro i contatti indiretti dipendono dal tipo di sistema elettrico. Analizzeremo ora il metodo di protezione principale per impianti residenziali e non, in bassa tensione (fino a 1000 V in c.a.) in un sistema di distribuzione TT (cioè dove ENEL consegna un contatore con le fasi e il neutro). In questi casi analizziamo l'utilizzo di PROTEZIONI ATTIVE (con interruzione automatica dei circuiti), ovvero il famoso "SALVAVITA".

Ma cos'è il "salvavita"? Quel miracoloso congegno che, installato con modica spesa subito a valle del contatore ENEL, ci hanno fatto credere sarebbe bastato da solo a render sicuro il nostro vecchio impianto elettrico, per quanto fatiscente, senza "terra" né altro tipo di accorgimento. Ma purtroppo non è cosi, il "salvavita" da solo non basta: è assolutamente necessaria anche la presenza dell'impianto di messa a terra.

L'interruttore automatico salvavita è un interruttore differenziale a bassa corrente di intervento.

In particolare si è visto che una corrente di 0,03 A (30 milliampere) o inferiore non produce danni permanenti al corpo umano (se vi chiedete come e chi ha ottenuto questi risultati e cioè chi si è permesso di verificare l'effetto del passaggio della corrente su un corpo umano, osservandone gli effetti e ripetendo l'esperimento un numero statisticamente probante di volte... La risposta è: i medici nazisti durante la seconda querra mondiale).

Pertanto un circuito protetto con un interruttore differenziale salvavita è "sicuro" anche nel caso che qualcuno venga a contatto diretto con un conduttore in tensione (uno solo, se li toccasse contemporaneamente tutti e due il salvavita non servirebbe più).

In realtà l'impianto elettrico può e deve essere realizzato in modo che anche in caso di guasto una persona non possa venire in contatto con parti in tensione.

Come già dicevamo poco fa, questo tipo di protezione prende il nome di "protezione dai contatti indiretti", cioè dalla possibilità che l'involucro metallico di un'apparecchiatura elettrica, a causa del guasto del suo isolante interno, venga in contatto con una parte in tensione e che quindi una persona, toccando questo involucro, possa "prendere la scossa".

In un impianto realizzato correttamente quando l'apparecchiatura elettrica va in "dispersione", cioè l'involucro viene in contatto con una parte interna in tensione, il conduttore di terra "chiude" il circuito elettrico verso terra e fa scattare l'interruttore differenziale.

In queste condizioni all'insorgere del guasto il circuito viene disalimentato, l'incidente viene evitato e non vi è alcun pericolo per le persone.

In un impianto ove non sia stato realizzato il colle-

gamento "a terra" quando l'involucro viene in contatto con una parte interna in tensione, il circuito non si chiude e quindi non può scattare l'interruttore differenziale.

Quando però una persona tocca accidentalmente l'involucro esterno dell'apparecchiatura difettosa, il circuito si chiude attraverso il suo corpo.

A questo punto interviene l'interruttore differenziale che quindi impedisce l'incidente grave (se è un salvavita da 0.03A) ma si ha comunque un passaggio di corrente attraverso il corpo umano. Questa situazione è potenzialmente pericolosa, in quanto l'intervento della protezione avviene durante l'incidente.

Da ciò si capisce come il circuito in caso di guasto si deve chiudere sull'impianto di terra (che deve essere sempre presente) e la corrente di dispersione (quella cioè che dal conduttore attivo passa al conduttore di protezione) deve far intervenire l'interruttore differenziale senza che nessun essere umano debba subire un passaggio di corrente, seppure bassa.

La corrente di intervento del dispositivo differenziale deve essere tale da garantire che la "tensione di contatto" residua su un elemento guasto non superi i 50 Volt ( 25 nel caso di ambienti particolari quali locali ad uso medico, ambienti umidi, cantieri edili ecc.). il salvavita dovrà essere installato a protezione dei circuiti dove non è esclusa la possibilità di contatti diretti (ad esempio le prese a spina).

### In pratica

- Non si può rinunciare alla protezione dai contatti indiretti.
- E' bene proteggere con il "salvavita" da 0.03 A solo i circuiti che alimentino prese a spina o elementi le cui parti attive possano venire effettivamente in contatto con il corpo umano.
- Tranne in casi particolari (e per le prese a spina), la protezione realizzata con differenziali meno sensibili di 0.03A è più che sufficiente.
- E' sempre necessario verificare l'impianto di terra, perché anche se fosse lecito che il valore di terra fosse molto alto, a volte l'impianto non è affatto presente ovvero può non essere correttamente collegato a tutte le utenze.

Un ultimo suggerimento è che anche in piccoli impianti come ad esempio gli appartamenti di civile abitazione, può essere conveniente realizzare l'impianto con più protezioni in cascata.

In questo caso è bene assicurare una certa selettività di intervento degli interruttori, in modo che un guasto su un circuito faccia intervenire solo la protezione di quel circuito specifico e non l'interruttore generale; ricordando che la selettività di intervento tra le protezioni differenziali si ottiene solo installando apparecchiature costruite specificamente allo scopo.



### Planitop Rasa & Ripara, 1 solo prodotto per rasare e ripristinare il calcestruzzo.

Malta cementizia tissotropica **fibrorinforzata** a presa **rapida** e a ritiro compensato, per il ripristino e la rasatura del calcestruzzo, applicabile in uno spessore variabile da **3 a 40 mm**, in una sola mano. Migliore conservazione del prodotto nel tempo grazie al **sacco impermeabile sottovuoto**.

È TUTTO OK, CON MAPEI





Ripristino del calcestruzzo

viluppo e innovazione sono alla base del settore della riqualificazione edilizia e richiedono livelli standard qualitativi elevati sia nelle procedure che nei materiali e nelle tecnologie proposte. Da anni oramai il Gruppo Mapei - e in special modo la divisione R&S - è coinvolto nella messa a punto di prodotti all'avanguardia in grado di rispondere con le soluzioni migliori alle difficoltà e alle richieste dei cantieri impegnati in interventi di riqualificazioni sia in interno che in esterno.

L'azienda investe ogni anno il 5% del fatturato in ricerca e impiega, in questo settore, circa il 12% di tutti i dipendenti. Anche la sostenibilità deve essere considerata uno strumento per innovare, tutti i prodotti e i sistemi devono rispondere alle più importanti e severe certificazioni di qualità, di ambiente e di sicurezza, sapendo che una maggiore durabilità equivale a un minore utilizzo di materiali e risorse energetiche, nel

rispetto dell'ambiente e della qualità della vita. In quest'ottica Mapei ha sviluppato la linea di rasature Planitop a base cementizia e a base calce cemento, le quali, caratterizzate da un elevato potere adesivo a qualsiasi tipo di sottofondo e da un'ottima scorrevolezza, rendono questi prodotti in grado di soddisfare tutte le esigenze applicative. Appartengono a questa gamma di prodotti PLANITOP RASA & RIPARA e PLANITOP RASA & RIPARA R4.

Planitop Rasa & Ripara: malta cementizia tissotropica di classe R2, fibrorinforzata e a presa rapida per il ripristino non strutturale e la rasatura di superfici in calcestruzzo, orizzontali e verticali, interne ed esterne esposte all'aria e/o in contat-





Speciale Aziende

to permanente con acqua. Particolarmente indicato per il ripristino rapido di parti degradate in calcestruzzo, cornicioni e frontalini di balconi. Si caratterizza per una bassa permeabilità all'acqua e una bassa emissione di sostanze organiche volatili (VOC). Grazie all'elevata stabilità dimensionale, Planitop Rasa & Ripara riduce i rischi di fessurazioni e cavillature sia in fase plastica che indurita.

Planitop Rasa & Ripara R4: malta cementizia tissotropica strutturale di classe R4, fibrorinforzata e a presa rapida indicata per il ripristino strutturale e la rasatura di superfici in calcestruzzo, orizzontali e verticali, interne ed esterne e per il ripristino di strutture esposte all'aria e/o in contatto permanente con acqua. Planitop Rasa & Ripara si caratterizza per una bassissima emissione di sostanze organiche volatili (VOC), un'ottima scorrevolezza nella stesura e facilità di finitura di tipo civile con frattazzino di spugna. Idoneo per il ripristino rapido del calcestruzzo degradato di travi, pilastri ed elementi strutturali per i quali è richiesta una malta ad elevate prestazioni meccaniche (R4).

I prodotti PLANITOP RASA & RIPARA e PLANITOP RASA & RIPARA R4 sono caratterizzati da un'alta versatilità in quanto l'aggiunta di Mapetard ES, consente di prolungare la già ottima lavorabilità della malta di ulteriori 15-20 minuti, e un'ottima adesione, sia al vecchio calcestruzzo che ai ferri di armatura.

Per maggiori informazioni sulla linea di rasanti Planitop collegarsi al sito http://www.mapei.com/it/it/prodotti-e-soluzioni/linee/prodotti-per-l'edilizia



## **Welcome M**

Design compatto.
Performance assolute.

Semplicità installativa, comfort e sicurezza sono i concept seguiti da ABB per realizzare il nuovo sistema di videocitofonia Welcome M. Fra le principali funzioni disponibili, questo sistema consente la memorizzazione delle immagini di chi ha suonato, permettendone una successiva visualizzazione. **abb.it/lowvoltage** 



# MMINISTRARE Immobili

# Sistema Welcome M, la sicurezza di un sistema elegante e funzionale

ABB migliora la sicurezza della casa grazie a caratteristiche e funzioni che offrono nuove modalità di controllo sia degli ambienti esterni dell'abitazione.

Welcome M consente prestazioni eccellenti in qualsiasi contesto installativo, dalla villetta al

grande complesso residenziale. Grazie alla compatibilità della tecnologia a 2 fili e alla modularità dei suoi componenti è

perfetto sia per valorizzare il nuovo, sia per sostituire gli impianti già esistenti.

Il posto esterno è dotato di telecamera grandangolare a 180°, che assicura una visione molto più ampia e nitida rispetto allo standard,

e può essere integrato con una telecamera aggiuntiva, da installare, ad esempio, in ingressi, androni e altri punti di difficile inquadratura. La telecamera permette di osservare con discrezione gli ambienti esterni all'abitazione ed essendo del tipo a infrarossi si attiva senza la necessità di accendere alcuna luce (in questo modo all'esterno non si avverte che la telecamera è attiva e la supervisione avviene a insaputa delle persone all'esterno dell'abitazione). Di serie, le pulsantiere sono fornite in versione anti-vandalo per prevenire danni e malfunzionamenti.

I posti interni video, realizzati con un'estetica curata, sono con display ad elevata risoluzione da 4,3" fino a 7", e le varie funzionalità sono attivabili da sei comandi a sfioramento retroilluminati.

Una funzione molto utile disponibile su questo prodotto è la "Memoria di immagine". Grazie alla "Memoria di immagine" vengono conservate fino a 25 immagini delle chiamate non risposte. In questo modo è possibile vedere l'immagine di chi

> ha suonato (con l'indicazione con data e ora della chiamata) quando in casa non era presente nessuno. Questa funzione consente ad esempio

di verificare se la chiamata è stata fatta da persone conosciute, da corrieri o da venditori porta a porta dandoti la possibilità di verificare le chiamate in tua assenza e conseguentemente migliorando la sicurezza della tua casa. La funzione "intercomunicazione" attivabile su altri interni/ appartamenti consente di poter intercomunicare con eventuali abitazioni di familiari presenti nello stesso stabile.

Grazie all'elevata conettività è possibile gestire l'impianto videocitofonico sia in locale, tramite WIFI, che da remoto tramite smartphone o tablet (iOS, Android) attraverso l'utilizzo dell'accessorio dispositivo IP Gateway che connette in rete l'impianto videocitofonico.

In questo modo si può comunicare con chi ha suonato al videocitono anche quando non si è fisicamente in casa attraverso l'APP disponibile per iPhone, iPad, e smartphone e tablet Android.

Comfort, sicurezza al massimo grado e design dall'impatto minimale sono i concept seguiti da ABB per creare il nuovo sistema di videocitofonia Welcome M.

La semplicità e l'eleganza ne sono i tratti distintivi, ponendo grande attenzione alle esigenze installative e alle necessità del mercato in termini di controllo da remoto e integrazione anche con

i sistemi più evoluti per la smart home, come, ad esempio, il nostro ABB-free@home. ◆





# Rassegna stampa ANACI

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



data> 19 maggio 2018

### La Provincia

### Anaci Formazione ed esami per gli amministratori

CREMONA Dal 9 ottobre 2014 esiste l'obbligo di formazione periodica per l'aggiornamento dell'amministratore. Il regola-mento prevede infatti che la formazione periodica obbligatoria sia seguita, da parte del-l'amministratore di condominio professionista, con cadenza annuale e una durata di almeno 15 ore con superamento dell'e-same finale. I condòmini sono sempre più informati in tema condominiale e, nella scelta del

proprio amministratore, hanno imparato a valutare che non sempre ad un compenso basso corrisponde un buon ammini-stratore condominiale, anzi il più delle volte è proprio il contrario Ecosticondomini oltrea controllare l'operato dell'amministratore, sono chiamati a verificare i suoi requisit i necessari per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio, in assenza dei quali sorgono i problemi legati



alla nullità ed annullabilità della nomina stessa. Anaci Cremo na, presieduta da Claudio Casarini, ha organizzato nei giorni scorsiilcorsodi aggiornamento obbligatorio come previsto dalla legge. I corsisti hanno se guito le lezioni promosse dai docenti del Centro Studi Nazionale Anaci, da avvocatie tecnici cremonesi, hanno acquisito maggiori competenze professionali e, sostenendo gli esami finali, hanno conseguito l'attestato previsto dal ministero.



**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.



# **CAF LAVORO E FISCO**

# CAF di ANACI



SERVIZI CAF E SERVIZI TELEMATICI

Trasmissione telematica delle CU Certificazione Uniche

e 770s dei condomini entro il 7 marzo ed il 31 luglio

Se sei un Amministratore ANACI potrai inviare telematicamente le certificazioni uniche e i 770s dei tuoi condomini all'Agenzia delle Entrate con il CAF LF e ANACI Italia Servizi usufruendo della speciale tariffa riservata agli Associati ANACI

> di soli 10,00 euro per ogni 770 e CU trasmessi

**770S** 

**CERTIFICAZIONE** UNICHE

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

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

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

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

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

Compilazione del modello ministeriale riproposto a video

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

Nessuna installazione base né aggiornamenti

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

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

CU Certificazioni Uniche

AVORO E FISCI

Mod. 770 dei condominii

Contratti di locazione

Tutte le dichiarazioni fiscali

Visure catastali on line

Domanda esenzione Canone RAI

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

**CAF LAVORO E FISCO** 

www.caflavoroefisco.it info@caflavoroefisco.it

Clicca

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



# Rassegna stampa ANACI

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



data> 11 maggio 2018





data> 29 maggio 2018







Cei e Anaci hanno siglato un protocollo d'intesa con l'obiettivo di stabilire procedure e standard per la messa in sicurezza degli edifici. Prevista una collaborazione su aspetti legati alla predisposizione di procedure e standard di qualità, con particolare riferimento alla messa in sicurezza e qualificazione degli impianti elettrici e energetica degli edifici.

THE RESIDENCE PROPERTY.

#### A Padova il summit Anaci sul manutenzione e sostenibilità

Si è svolta a Padova, coordinata da Anaci, una sorta di Stati Generali della categoria dedicati al ruolo dell'amministratore alle prese con i principali nodi ed opportunità del settore, a partitue dal valore delle attività manutentive, tassello base per la sicurezza delle strumuse.

La manutenzione è il tassello base da cui parte la sicurezza degli edifici e la chiave per la irvaluazzione degli stessi. Lo ha spegato molto chiaramente il Presidente di ANACI, Francesco Burrelli, durante il suo intervenso in occasione dell'evento "Inquinare l'ambiente e disperdiere energie. Responsabilità oggettive".

L'incontro, organizzato da ANACI nazionale e ANACI Padova guidato dal presidente provinciale di Padova e socio fondatore Gorgao Cambruzzi, ha legato quimdi i numerosi argomenti che delineano l'attività degli amministratori - gianti in forze in città - renuti insieme dal duplice comune denominatore della sicurezza e della sostenibilità. "La manutenzione degli immobili rappresenta la cartina di tornasole della cura che viene prestata ad essi ed è la base da cui costruire un programma di sicurezza.

«Anche per quanto riguarda gli atti manuterativi – spiega Burrelli – sarebbe opportuno realitzare una adeguara programmazione temporale, mentre troppe volte si lavora in emergenza, anche mettendo a rischio l'incolumità dei condomini. Lavoraze programmando gli interventi di manuterazione su ogni elemento di un fabbricato, dai cornicioni agli aspetti interni, permette inoltre di gazanzire la sicurezza non solo agli stessi condomini ma anche ai cittadini in senso generale, poiche le manchevolezze di una struttura possono avere gravi conseguenze sulla collettività. Per questo manutenzione è sempre sinonimo di prevenzione».

Burrelli spiega che ogni tipo di manutenzione ha il proptio valore, da quella ordinaria a quella straordinaria alle ristrutturazioni edilizie, al restauro conservativo, soprattutto come garanzia di sicurezza ma anche da un punto di vista economico, considerando che questo tipo di pratica può consentire una modifica della classe energetica ad esempio, rivalutando notevolmente l'immobile. Pratica tanto più conveniente ora, a seguito dei provvedimenti legati al sisma bonus e all'eco bonus con notevoli incentivi e possibilità di miglioramento dello stato delle abitazioni e quindi del loro valore sul mercato. «E' utile far capire al cittadino, e l'incontro di Padova serve anche a questo, che è determinante investire nelle attività di manutenzione poiché queste possono garantire il mantenimento o l'aumento del valore delle case negli anni futuri. Basti pensare alle infrastrutture digitali, al cablaggio alle fibre ottiche,la Banda Larga – continua Burrelli – quanto può deprezzarsi un territorio e quindi un immobile che ne è sprovvisto? Lavorare in emergenza per la manutenzione,ci costa circa 3 miliardi di euro l'anno senza contare che impedisce l'incremento di immagine e di danni alla economia, circa 7/8 miliardi l'anno al nostro Paese,molto di più di quanto viene stanziato in una finanziarla per gestire tutta la sicurezza della nazione . Ecco perché gli amministratori consideriamo un primo passo vitale la manutenzione, che muo inoltre un giro di risorse economiche di circa 100 miliardi di euro» e per questi motivi andrebbero programmate attentamente,per creare valore aggiunto al nostro patrimonio immobiliare.



ANACI ha intrapreso la strada della qualità ottenendo, tra le altre, la certificazione della Sede Nazionale,

conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008** nonché ideando e concretizzando

il "Progetto APQ - ANACI Progetto Qualità",

un percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti secondo la normativa UNI 10801:1998.

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





di Annalisa Galante Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech

# Abitare BioTech



rdanti

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

## Mobilità - Boom per i veicoli elettrici

Aumento del 300% nelle vendite delle auto full electric, un'inversione imprevista che va verso il cambiamento delle modalità di considerare gli spostamenti

nche se il mercato automobilistico lo scorso maggio ha segnato un -2,8%, toccando quota 200.157 vetture vendute, è stato registrato un aumento delle vendite di vetture ibride e, a sorpresa, un'impennata di poco meno del 300% delle auto full electric, con un raddoppio delle vendite delle auto a metano anche, che salgono al 2,8% del totale delle vetture in circolazione.

Questi i dati diffusi dall'UNRAE, l'associazione delle case automobilistiche estere, che indicano a

maggio 2018 la vendita complessiva di 594 auto elettriche (EV, electric vehicles), contro le 149 del maggio 2017, per una crescita eccezionale del +298% su base annua.

Le vetture ibride (HEV, Hybrid Electric Vehicles), che sono 7.449 contro le 6.687 di maggio 2017, con una crescita dell'11,4%, considerando anche le ibride elettriche plug-in, si arriva a un totale di 7.756, anche qui con una crescita del 12,3% sull'anno passato.





Sulla scia delle recenti notizie sulla graduale dismissione dei veicoli alimentati a diesel nonostante sia dimostrato che sull'intero ciclo produttivo siano i più puliti, uno studio commissionato da Unrae al Censis e un sondaggio, elaborato da Quintegia, ha intervistato un gruppo di 1.366 potenziali acquirenti italiani d'auto tra i 25 e i 65 anni da cui è emerso che l'elettrico è desiderato dal 50% degli intervistati; meglio ancora l'ibrido (61%), mentre il Gpl conquista il 43%.

Di sicuro un'inversione di tendenza se si considera che questi tre tipi di alimentazione rappresentano nel primo quadrimestre 2018 appena il 10% del mercato, il diesel va in coda alle preferenze con il 37% (anche se oggi corrisponde al 54,8% dell'immatricolato).

Le motivazioni che portano a preferire i motori alternativi a benzina e diesel sono numerose: più della metà (55%) degli intervistati orientati verso un'auto elettrica ritiene importante l'aspetto ecologico, mentre il 47% ne rileva i vantaggi economici (in particolare i risparmi sul bollo auto). Il 44% è affascinato dal possedere l'auto del futuro, ma il 32% apprezza la possibilità di muoversi in libertà, uno stimolo particolarmente importante in città come Milano e Roma, dove rispettivamente il 43% e 42% è attratto dalla possibilità di accedere alla Ztl ed evitare i blocchi del traffico.

#### Qualche numero

Tra i modelli di auto elettrica (EV) più venduti a maggio 2018, troviamo la Nissan Leaf (199 auto vendute contro le 38 del 2017), seguita dalla Renault Zoe (186 contro i 43 del 2017) e dalla Smart ForTwo (66 al suo primo lancio). La Tesla piazza due vetture in classifica: la Model X al 5° posto e la Model S al 9° posto. Al 10° posto new entry per la Jaguar I-Pace.

Se prendiamo come riferimento temporale il mercato da gennaio a maggio 2018, le eCar più vendute in Italia sono state la Smart ForTwo (521 auto vendute), la Nissan Leaf (353), la Renault Zoe (330), Tesla Model S (114).

Per quanto riguarda il comparto ibride (HEV), si nota il predominio dei modelli Toyota, in competizione con Kia, Lexus (marchio di lusso del Gruppo Toyota), Suzuki, Ford e Hyundai.

#### Ouestioni da risolvere

Dobbiamo però tenere conto di alcuni "nei" imputabili ai veicoli elettrici: l'energia necessaria per caricare le batterie dei veicoli non è quasi mai prodotta da rinnovabili, infatti, pur non emettendo direttamente gas nocivi, anche le auto elettriche inquinano. Ma anche lo smaltimento delle batterie esauste che le alimentano sarà un problema ambientale.

Una ricerca del CNR, a compendio del rapporto Unrae, dimostra che le tecnologie motoristiche in sviluppo saranno in grado di proiettare i motori convenzionali a un livello di inquinamento trascurabile nel prossimo decennio e che il motore a combustione interna resta strategico per una efficace transizione verso una mobilità "CO2 Neutral" per i Paesi europei.

Al di là delle statistiche e degli studi, gli italiani sono frenati dall'acquistare un mezzo elettrico dalla mancanza di stazioni di ricarica, dal prezzo elevato delle auto e dall'autonomia ridotta delle batterie.



#### **Prospettive**

Le auto elettriche rappresentano lo 0,3% del totale del mercato automobilistico italiano, mentre le ibride hanno raggiunto il 3,8%. Numeri ancora piccoli, che non restituiscono i grandi movimenti che si stanno registrando sul mercato nazionale internazionale negli ultimi mesi, a cui si aggiungono le recenti dichiarazioni a favore dell'eMobility sia del CEO di FCA Marchionne, sia del Ministro dello Sviluppo Economico Di Maio.

A livello mondiale, a marzo 2018, sono stati immatricolati 142 mila veicoli elettrici, di cui il 60% delle auto pluq-in erano 100% elettriche.

La flotta globale di veicoli elettrici potrebbe tri-

plicare in termini di unità vendute entro il 2020, secondo nuovi dati dell'Agenzia internazionale per l'energia (IEA), passando dagli attuali 3,7 milioni di EV venduti l'anno passato ai 13 milioni attesi per la fine del 2020.

Nel 2040 si potrebbero vendere 60 milioni di veicoli elettrici in tutto il mondo, circa il 55% dell'intero mercato automotive e il 33% del parco macchine totale.

Il tutto sta nel capire come le strategie generali orienteranno il mercato: auto di proprietà o meglio veicoli in condivisione? La risposta a questa domanda rivoluzionerà il mondo degli spostamenti e il futuro dell'ambiente.





# DOPPIA TUTELA ANACI PLUS











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



## SERVIZIO PRIVACY

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



## SERVIZIO TUTELA LEGALE

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





# **Legislazione Tecnica**

Rubrica di approfondimento legislativo



## Nella nuova norma uni e le "seconde case"

er la seconda volta il progetto della modifica alla norma UNI 10200 (la versione attualmente in vigore è quella del 2015) torna in inchiesta pubblica.

Nel corso della precedente inchiesta pubblica, le osservazioni giunte dagli operatori del settore sono state tante e tali da rendere necessario un attento esame delle stesse, molte delle quali sono state accolte. Conseguentemente il nuovo progetto ha dovuto essere rimesso in inchiesta pubblica UNI terminata il 31 maggio scorso.

La UNI 10200 stabilisce i criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento), climatizzazione estiva (raffrescamento) e acqua calda sanitaria (ACS) in edifici dotati di impianto centralizzato (di tipo condominiale), provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione (diretta o indiretta) dell'energia termica utile, distinguendo i consumi volontari delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi. La norma definisce i metodi per la ripartizione delle spese in proporzione ai prelievi effettivamente registrati, così da incentivare la razionalizzazione dei consumi e il contenimento degli sprechi, pur salvaguardando il comfort abitativo, ed esplicitati i criteri di ripartizione della cosiddetta componente involontaria, dovuta alle dispersioni dell'impianto. Rispetto alla versione precedente, ovvero quella del 2015, il nuovo testo prevede degli aggiornamenti importanti, tra i quali:

- la razionalizzazione e l'ottimizzazione dell'intera procedura di calcolo di ripartizione;
- l'introduzione della ripartizione delle spese anche nel caso di climatizzazione estiva o raffrescamento;
- una descrizione approfondita delle condizioni di utilizzo dei ripartitori di calore nel rispetto della UNI EN 834;
- l'introduzione di una metodologia per la ripartizione delle spese per gli edifici ad utilizzazione discontinua o saltuaria;

- l'introduzione di indicazioni specifiche in merito alla procedura di calcolo di ripartizione per alcuni casi particolari, come ad esempio le tubazioni correnti nelle unità immobiliari, o particolari configurazioni impiantistiche, come condominii articolati in più fabbricati;
- l'introduzione di una gerarchia a 4 livelli per la determinazione della potenza dei corpi scaldanti nel rispetto delle UNI EN 442-2 e UNI EN 834;
- l'introduzione delle modalità di valutazione per i fabbisogni dell'edificio e della singola unità immobiliare e per le perdite di distribuzione.

Si ricorda che la norma tecnica UNI 10200 per la ripartizione delle spese del riscaldamento, è richiamata dal D. Lgs. 102/2014 all'articolo 9 comma 5, lettera d).

Tra le tante novità, si ritiene di richiamare l'attenzione su due:

- 1) l'introduzione della ripartizione delle spese anche nel caso di climatizzazione estiva o raffrescamento;
- 2) l'introduzione di una metodologia per la ripartizione delle spese per gli edifici ad utilizzazione discontinua o saltuaria.

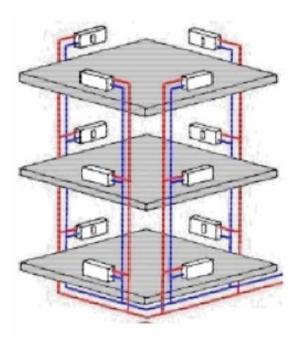
La prima era essenziale. Il D. Lgs. 102/2014 richiama la norma citata anche per la ripartizione della spesa riguardante la climatizzazione estiva. Questa, però, non era prevista dalla 10200 in vigore al momento dell'emanazione del D. Lgs. Si è quindi resa necessaria l'integrazione.

L'altra novità era molto attesa. E' stato infatti introdotto un criterio per determinare i consumi effettivi (così come richiesto dall'articolo 26 comma 5 Legge 10/1991 e dall'articolo 9 comma 5 D. Lgs. 102/2014) anche per le così dette "seconde case" che, nella norma UNI, vengono meglio identificate come "edifici ad utilizzazione discontinua o saltuaria".

La definizione fa riferimento ad un particolare uso dell'edificio. E' il caso dei palazzi situati in zone turistiche nei quali molti appartamenti restano vuoti per lunghi periodi dell'anno. L'utilizzo, poi, è ridotto a periodi molto brevi (weekend o festività). Altro caso cui la definizione può fare riferimento è quello degli edifici di recente costruzione nei quali non tutti gli appartamenti sono ancora stati venduti.

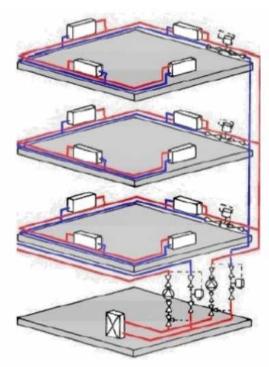
Occorre distinguere, però, tra impianto a distribuzione orizzontale (o ad anello) e verticale.

L'impianto centralizzato a distribuzione verticale è la tipologia più diffusa, generalmente adottata fino a qualche decina di anni or sono, caratterizzata da montanti verticali che distribuiscono il fluido termovettore (normalmente acqua calda) ai corpi scaldanti dei vari appartamenti posti sui diversi piani. Si hanno quindi tante colonne verticali dalle quali si distaccano poi i singoli tubi che vanno a riscaldare i caloriferi nelle unità immobiliari. Nella figura sotto riportata, si notano ad esempio quattro colonne verticali che, ciascuna, serve contemporaneamente corpi scaldanti posti in differenti unità immobiliari.



L'impianto termico centralizzato a distribuzione orizzontale è la tipologia più recente (circa dal 1980), che negli ultimi decenni, grazie alla disponibilità di pompe di circolazione molto silenziose, ha praticamente soppiantato la distribuzione verticale. La pompa di circolazione ha consentito di aumentare considerevolmente la portata del fluido termovettore, con una rete di distribuzione più snella e di minore diametro. Nell'immagine sotto riportata si nota che una sola diramazione dalla colonna principale va a servire tutta l'unità im-

mobiliare, mentre nel caso precedente una stessa unità immobiliare era servita da più diramazioni provenienti da più colonne. In questo caso l'intera rete di distribuzione è solitamente interna alla singola unità immobiliare, così che le dispersioni di calore delle tubazioni sono in gran parte recuperate nella stessa unità.



A seconda del tipo della distribuzione dell'impianto, è possibile ricorrere alla contabilizzazione diretta o a quella indiretta.

La contabilizzazione diretta è basata sull'utilizzo di contatori di calore atti alla misura dell'energia termica volontariamente prelevata per ogni unità immobiliare; è applicabile solo agli impianti termici centralizzati a distribuzione orizzontale. E' necessaria l'installazione, all'ingresso della derivazione dell'impianto termico di distribuzione verso ciascuna unità immobiliare, di un contatore di calore che misura l'energia termica prelevata volontariamente dall'impianto termico centralizzato, attraverso gli organi di termoregolazione. E' il caso di cui all'articolo 9 comma 5 lettera b) D. Lgs. 102/2014. In tal caso la contabilizzazione diretta è effettuabile a mezzo dei "sottocontatori". Questi ultimi, ai sensi dell'articolo 2 lettera qq-bis) D. Lgs. 102/2014 sono contatori dell'energia, con l'esclusione di quella elettrica, che è posto a valle del contatore di fornitura di una pluralità di unità immobiliari per la misura dei consumi individuali o di edifici, a loro volta formati da una pluralità di unità immobiliari, ed è atto a misurare l'energia consumata dalla singola unità immobiliare o dal singolo edificio.



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

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

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



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.



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 conjuga 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@enhif it

validazione attestati e certificazione:



#### 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.

MMINISTRARE Immobili

La contabilizzazione indiretta consiste nella determinazione dei consumi volontari di energia termica dei singoli utenti basata sull'utilizzo dei ripartitori o di altri dispositivi installati, unitamente ad una valvola termostatica, od altro idoneo attuatore termostatico, su ciascun radiatore. Viene utilizzata sugli impianti centralizzati a distribuzione verticale. E' questo il caso di cui all'articolo 9 comma 5 lettera c) D. Lqs. 12/2014. Negli edifici ad utilizzazione discontinua o saltuaria. nessuna problematica potrebbe sorgere nel caso in cui venisse utilizzata da contabilizzazione diretta. In tal caso, lo strumento è in grado di registrare l'effettivo prelievo di kWh all'interno di ciascuna unità immobiliare. Il resto del costo verrà ripartito tra tutti gli altri condomini. Con guesto sistema non deve essere determinata preventivamente la quota di dispersione. Infatti, questa viene calcolata per differenza: il totale dei kWh prodotti cui va detratta la somma dei kWh prelevati nelle singole unità immobiliari. In tal caso, quindi, ciascun condomino pagherà in base agli effettivi prelievi volontari. La quota di "dispersione", in caso di edifici poco utilizzati, può anche essere molto elevata, ben oltre la quota del 25-30% che statisticamente viene calcolata.

Il problema invece sussiste nel caso in cui tali edifici siano dotati di impianto di distribuzione verticale o comunque con ricorso alla contabilizzazione indiretta. Questa non registra i kWh in quanto ciascuno scatto del ripartitore non è equiparato a questa misura del calore. Nei sistemi di contabilizzazione indiretta occorre quindi calcolare le dispersioni dalle parti comuni delle tubazioni che restano invariate in caso di poco utilizzo delle unità immobiliari. La percentuale di dispersione viene infatti stimata in condizioni di uso standard dell'impianto, cioè quando tutti gli appartamenti sono riscaldati. Tale quota perde di effettività in condizioni di utilizzo diverse. Poichè, nella contabilizzazione indiretta, i costi per le dispersioni sono "fissi", avrebbe quindi potuto capitare che qualora un solo appartamento nell'edificio fosse riscaldato, il costo addebitato al proprietario sarebbe stato sproporzionato. In tal caso non sarebbe stato rispettato il principio del consumo effettivo.

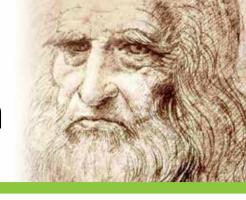
La nuova formulazione dei calcoli, invece, consente di tenere in considerazione l'uso (discontinuo o saltuario) degli stessi anche nei sistemi di contabilizzazione indiretta e, quindi, rendere il calcolo conforme al principio del consumo effettivo "svincolandosi" così dalla quota "fissa" delle dispersioni.

Era una novità molto attesa ed è stata oggetto di discussione all'interno del gruppo di lavoro nel quale era anche stato valutato di equiparare lo "scatto" del ripartitore al kWh. Tale soluzione, però, non è stata accolta.



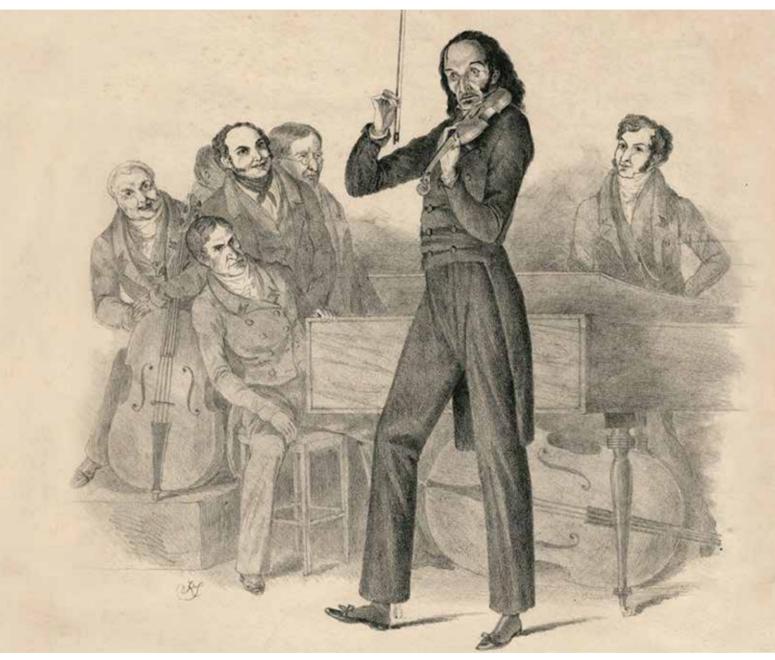
# Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese









# **MIGLIORIAMOCI!**

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

Niccolò Paganini

visita **anaci.it** 



#### Strumenti operativi ANACI

# HODG ANACI

S001\_2017\_Strumenti Operativi ANACI\_Statuto

S021\_2017\_Strumenti Operativi ANACI I Codici ANACI

#### ■ Gli approfondimenti del CSN



V001\_2018\_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

#### Casi e Questioni



V001\_2018\_Casi e Questioni in tema di Condominio

#### ■ I Quaderni del CSN



CSN001\_2016\_I Quaderni del CSN



CSN002\_2016\_I Quaderni del CSN



CSN003\_2017\_I Quaderni del CSN



CSN004\_2017\_I Quaderni del CSN

in matematica, è una scienziata e imprenditrice statunitense con all'attivo la pubblicazione di oltre 130 articoli scientifici e la partecipazione in 60 progetti di rilievo nazionale e internazionale. Il 22 novembre 2016 l'allora Presidente USA Barack Obama l'ha insignita della Presidential Medal of Freedom, per il suo lavoro all'interno della missione Apollo. Ai suoi tempi, il mondo dell'alta tecnologia era un club per soli uomini. Non che adesso le cose siano cambiate drasticamente, ma più di qualche passo in avanti sul fronte della parità di genere e della presenza di donne nell'universo hi-tech è stato fatto, questo uno dei motivi per cui l'impresa di Margaret Hamilton appare oggi ancora più eccezionale di quanto sia apparsa a cavallo tra gli Anni '60 e gli Anni '70 dello scorso secolo. Paragonabile ad Ada Lovelace, matemana che ci ha consentito di andare sulla Luna. Il suo lavoro da sviluppatrice ha contribuito in maniera determinante allo sviluppo del programma Apollo, dell'arrivo dell'uomo sul nostro satellite e del successo degli Stati Uniti nella corsa allo Spazio, ma soprattutto del ritorno sulla terra dei nostri astronauti. L'esperienza dell'insegnamento non dura poi molto: Margaret Hamilton raggiunge il marito a Boston, dove trova lavoro part time come programmatrice software per il dipartimento di meteorologia del MIT; si occupa di creare programmi che aiutino a prevedere con maggior esattezza l'andamento delle condizioni meteo. Siamo agli inizi degli Anni '60 e quello del programmatore era un lavoro "non codificato": non c'erano manuali o corsi universitari da seguire, ma tutto veniva appreso sul campo giorno dopo giorno.



tica britannica vissuta nel XIX secolo e considerata la creatrice del primo programma della storia, Margaret Hamilton può essere considerata l'inventrice dei software moderni e, soprattutto, la donL'esperienza al dipartimento di meteorologia non solo le consente di migliorare le sue capacità di sviluppatrice software, ma le permette di farsi conoscere all'interno di una delle università più pre-







ché il crash che ne può consequire non è solo di tipo informatico. Durante la discesa verso la Luna, infatti, il 20 luglio 1969, il computer di bordo del Modulo Lunare, il veicolo che doveva portare sulla Luna gli astronauti Neil Armstrong e Buzz Aldrin, andò in sovraccarico: stava ricevendo troppi dati a causa di un errore di procedura esterno che lo costringeva a svolgere troppi compiti contemporaneamente. Gli astronauti chiamarono la Terra via radio, segnalando l'allarme con voce tesa: mancavano solo tre minuti all'atterraggio. Serviva una decisione immediata. Da Terra risposero di continuare la discesa ignorando la crisi del computer. Fu la scelta giusta, perché il software del computer scartò i compiti non strettamente necessari e si concentrò sull'unico davvero importante: atterrare. L'episodio è leggendario e ben noto, ma pochi sanno che se non abbiamo tanti pezzettini d'astronauta sparsi sulla Luna è grazie in gran parte a una donna, Margaret Hamilton. In un'epoca in cui i posti chiave erano tutti in mano agli uomini e il sessismo era ovunque, la Hamilton era direttore e supervisore della programmazione del software del progetto Apollo, a soli 33 anni. Fu lei, insieme alla propria squadra, a definire i criteri di progettazione e di collaudo del software che faceva funzionare il computer di bordo del Modulo Lunare e in particolare i concetti di elaborazione asincrona e schedulazione delle priorità che permisero al computer di non bloccarsi e consentirono agli astronauti di salvarsi da quel sovraccarico di dati e di atterrare sani e salvi.

Erano tempi così pionieristici che fu lei a coniare il termine "ingegneria del software". Per il suo lavoro, nel 2003 la NASA le conferì l'Exceptional Space Act Award, che comprendeva il premio in denaro più alto mai dato a una singola persona dall'ente spaziale.

I metodi sviluppati sotto la sua supervisione, per andare sulla Luna sono quelli che stanno ancora oggi alla base di un'industria che vale circa 400 miliardi di dollari. Oggi la Hamilton ha 79 anni e dirige la Hamilton Technologies, una società specializzata in software ad altissima affidabilità. Alle 22.17 minuti (ora italiana) del 20 luglio 1969, il Modulo Lunare della missione Apollo, con a bordo gli astronauti Neil Armstrong e Buzz Aldrin, toccò dolcemente il suolo lunare, mentre Micheal Collins restò in orbita lunare. Qualche ora dopo, alle 4.56 del mattino, Neil Armstrong divenne il primo essere umano a camminare sulla Luna. Si parla molto della grande quantità di tecnologia utilizzata durante il programma Apollo, soprattutto per guanto riguarda le innovazioni ingegneristiche che hanno permesso di compiere un'impresa storica. Molta meno attenzione ha ricevuto il software presente nell'Apollo Guidance Computer, il computer di bordo presente sia nel modulo lunare che in quello di comando.Il programma venne scritto da un team del MIT Instrumental Laboratory ( Draper Laboratory), quidato da Margaret Hamilton. Senza il minuzioso lavoro di Hamilton e dei suoi colleghi, la camminata lunare dei due astronauti non sarebbe mai avvenuta.



#### **RISERVATO**

canale privato
e riservato ai soli
associati

@anaci

**NOTIFICHE** push

#### **NEWS**

altro ancora

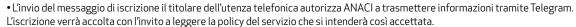
riguardanti l'associazione

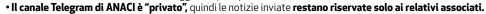
100% gratuito e privato 0% pubblicità massima compatibilità mobile e desktop



# NASCEIL CANALE TELEGRAM DI ANACI

Scaricare l'applicazione dallo store Apri l'app e digita nella barra di ricerca **@anaci** Invia un messaggio ad **@anaci** con nome, cognome e tessera







Download GRATUITO









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

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

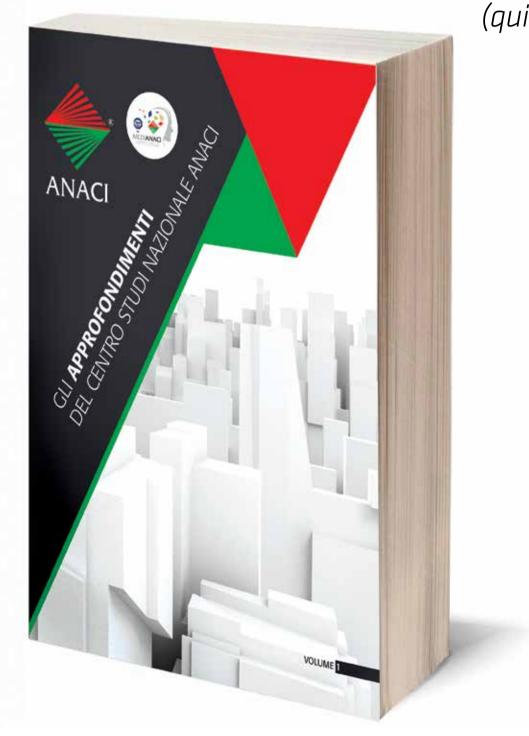
Scopri tutti i vantaggi riservati a te e ai tuoi condòmini: Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com



Estratti del volume "Gli approfondimenti del CSN"

(quinta parte)





ANACI ha intrapreso la strada della qualità ottenendo, tra le altre, la certificazione della Sede Nazionale,

conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008** nonché ideando e concretizzando

il "Progetto APQ - ANACI Progetto Qualità",

un percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti secondo la normativa UNI 10801:1998.

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



## La convocazione del conduttore in assemblea

Articolo 66 comma III Disp. Att. Cod. Civ. - 15 febbraio 2018

#### **OGGETTO**

Il presente studio interpreta l'articolo 66 comma III delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile nella parte in cui prevede che l'amministratore deve provvedere a convocare tutti gli "aventi diritto". Ci si chiede se tra questi vi sia anche il conduttore, limitatamente per quelle materie nelle quali la Legge 392/1978 assegna allo stesso diritto di voto.

#### ARTICOLO 66 COMMA III DISP. ATT. COD. CIV.

L'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione. In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

#### **CONCLUSIONI**

La modifica apportata dal legislatore con la legge 11 dicembre 2012 n. 220 al testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ. inserendo l'espressione degli "aventi diritto", per indicare coloro che devono essere convocati direttamente dall'amministratore di condominio all'assemblea, ha determinato una differente interpretazione dottrinaria.

Le tesi ineriscono all'obbligo di convocare anche i conduttori, seppure limitatamente al loro diritto di voto ai sensi dell'art. 10 della legge 27 luglio 1978 n. 392, da parte dell'amministratore ovvero se questo incombente sia un onere esclusivo dei condomini locatori.

Allo stato non vi è giurisprudenza, nemmeno di merito, ma la eventuale conseguenza negativa, se questa dovesse decidere accogliendo la prima tesi, è di una impugnazione delle delibere assunte ex art. 1137 cod. civ. da parte del conduttore per mancata convocazione.

Precauzionalmente, pertanto, può essere più opportuno per l'amministratore convocare direttamente i conduttori in assemblea, limitatamente, si ribadisce, agli argomenti relativi alle spese per il riscaldamento e al condizionamento d'aria, sempreché sussista il relativo impianto centralizzato del condominio.

La giurisprudenza di merito, seppur incidenter

tantum, ha affrontato la questione dell'avvenuto cambio terminologico dell'art. 66 disp. att. c.c., attuato dal legislatore con la legge 11 dicembre 2012 n. 220, concernente sia gli aventi diritto a ricevere la convocazione dell'assemblea di condominio, e alla conseguente partecipazione, sia a chi competa il relativo onere.

È opportuno ricordare che l'art. 10 della l. 27 luglio 1978, n. 392, richiamando del resto l'art. 6 della l. 22 dicembre 1973, n. 841, ha stabilito che per quanto inerisce alle decisioni condominiali inerenti alla gestione del servizio centralizzato di riscaldamento e di condizionamento d'aria, nonché alla modifica dei servizi comuni dello stabile nel quale sia sita l'unità immobiliare locata, il conduttore ha diritto d'intervento all'assemblea di condominio in sostituzione legale del suo locatore.

Vi è innanzi tutto da rilevare che, richiamandosi ad una normativa che è stata peculiare in un determinato tempo storico, vale a dire la prima grande crisi petrolifera del 1973, il legislatore aveva preso in considerazione la condizione del conduttore, ritenendola più debole rispetto a quella del locatore, per consentirgli, per l'appunto, un suo intervento diretto nell'assemblea di condominio, affinché egli stesso potesse partecipare attivamente ad assumere una delibera che concerneva le spese di maggiore entità economica che lo stesso conduttore doveva assolvere ex lege 841/1973. Per l'altra rilevante spesa riguardante il costo del portierato, il legislatore aveva scelto di ridurre del 10% l'importo a carico del conduttore

Nel 1978, pur essendo terminata la precitata crisi petrolifera, il legislatore ha ritenuto comunque opportuna la partecipazione diretta del conduttore alle assemblee nelle quali fosse necessario deliberare le spese che il conduttore medesimo doveva rimborsare, o comunque fosse conveniente stabilire il suo intervento nelle delibere che inerissero alla più complessiva vita condominiale, nella quale è ovviamente inserito il conduttore che nel condominio si trova per motivi di abitazione o di lavoro.

Per l'altra rilevante spesa riguardante il costo del portierato, il legislatore aveva scelto di ridurre del 10% l'importo a carico del conduttore.

In realtà il conduttore partecipa all'assemblea dei condomini in totale e integrale sostituzione del suo locatore, con diritto di voto soltanto per le delibere che riguardano le spese relative alla gestione ordinaria del servizio di riscaldamento e di aria condizionata, anche se sempre meno ha significato In ogni caso, laddove sono rimasti gli impianti di riscaldamento centralizzati o sono stati nuovamente realizzati ex d. lgs 19 agosto 2005, n. 192 e successive integrazioni, gli stessi sono stati in maggioranza trasformati, in guisa da poter consumare quale combustibile il gas metano in sostituzione del più dannoso e costoso gasolio, con la conseguenza che, essendo ancora pressoché unico il distributore di tale prodotto in un determinato territorio, la delibera della assemblea di condominio viene drasticamente svuotata del suo intrinseco e reale significato teleologico.

Non va neppure dimenticato che in relazione all'emanazione del d. P. R. 26 agosto 1993, n. 412, successivamente parzialmente abrogato e modificato, la quantità delle ore di accensione dell'impianto de quo sono legislativamente regolamentate, unitamente al periodo invernale di accensione, e quindi la scelta dell'assemblea condominiale è residuale, riferita soltanto allo stabilire se l'ammontare delle ore di erogazione debba, ovvero no, essere frazionato nell'arco delle 24 ore giornaliere.

In ogni caso il conduttore in forza dell'articolo di cui trattasi, la cui validità viene confermata anche dalla l. 9 dicembre 1998, n. 431, interviene all'assemblea di condominio in sostituzione legale del locatore-condomino, sempre che il locatore non lo deleghi ad intervenire in sua vece all'assemblea di condominio; in questo caso il conduttore interviene non solo in proprio, per quanto riguarda le spese di riscaldamento, ma anche quale mandatario del locatore-condomino con ogni e più ampio potere di voto, impegnando in tal modo la volontà del suo locatore.

Il conduttore però non può impugnare tout court tutte le delibere condominiali essendo a carico del condomino tale diritto e in ogni caso, anche se non convocato dal suo locatore a partecipare all'assemblea, deve corrispondere gli oneri relativi potendo incorrere, se del caso, in una inadempienza contrattuale e contestualmente in un arricchimento senza causa per aver usufruito di servizi le cui spese non ha provveduto a rimborsare.

Pur tuttavia qualora una delibera condominiale, che inerisca alla gestione del riscaldamento, sia annullabile o addirittura nulla, il conduttore ha un autonomo diritto di impugnazione (Cass. civ., Sez. II, 5 gennaio 2017, n. 151 e Cass. civ., Sez. II, 23 gennaio 2012, n. 869).

Tuttavia il conduttore, anche per quanto dispone il D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, deve presen-

ziare all'assemblea esclusivamente per il tempo necessario alla discussione degli argomenti posti all'ordine del giorno che ineriscono alle materie sopra indicate, dovendosi allontanare dal luogo dell'adunanza allorché l'assemblea prende in esame gli altri argomenti, eccettuata l'ipotesi in cui il conduttore sia delegato volontario del condomino-locatore; ad esempio, per l'approvazione del rendiconto consuntivo il conduttore può partecipare soltanto per deliberare la voce inerente alle spese sostenute per l'esercizio dell'impianto di riscaldamento, potendo il conduttore scegliere la ditta erogatrice del gas o quella della conduzione della caldaia, ma non quella per la riparazione straordinaria o la sostituzione della caldaia stessa dell'impianto centralizzato di riscaldamento.

D'altronde la presenza del conduttore, soprattutto se delegato dal condomino- locatore, all'assemblea non comporta violazione del d. lgs. 196/2003, in quanto interviene o in forza di una legge o in forza di un contratto (la procura conferita) per cui è vincolato agli obblighi che determinano l'adempimento di queste prescrizioni, normativa o convenzionale.

Premesse le deduzioni de quibus, si deve rilevare che il legislatore del 2012 non si è limitato a disciplinare la relazione di diritto reale sussistente tra le proprietà solitarie e le cose comuni, ma ha implementato l'organizzazione dei rapporti tra l'amministratore e tutti coloro che, a diverso titolo, frequentano costantemente l'edificio condominiale, anche per agevolare che deve sussistere tra le persone, anche insegnata dal diritto Comunitario.

Così è previsto, al secondo comma dell'art. 1129 cod. civ. che "ogni interessato" può prendere visione, e addirittura ottenerne copia di Registri dell'anagrafe condominiale e dei verbali delle assemblee, anche se solo per le parti che riguardano il conduttore.

Proprio il Registro dell'anagrafe condominiale deve riportare, tra le altre prescrizioni, le generalità, comprensive di codice fiscale, dei titolari di diritti personali di godimento (art. 1130 n. 6 cod. civ.). In questo modo l'amministratore è a conoscenza dei dati dei conduttori, considerato che i condomini-locatori hanno l'obbligo di inviare entro sessanta giorni dall'avvenuta registrazione del contratto di locazione, documentata comunicazione, stabilisce l'art. 13 della legge 431/1998, come integrato dall'art: I comma 59 l. 28 dicembre 2015, n. 302, "anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, numero 6), del codice civile". Dalle considerazioni sopra riportate ne conseque che il conduttore, dal 18 giugno 2013, deve essere convocato in assemblea dall'amministratore del condominio; questo suo obbligo deriva dal nuovo testo dell'art. 66 disp. att. cod. civ., che si riferisce, per la convocazione, "agli aventi diritto" e non più "ai condomini".

Non solo, il secondo comma dell'art. 1137 cod. civ. stabilisce che: "Contro le deliberazioni contrarie alla legge o al regolamento di condominio ogni condomino assente, dissenziente o astenuto può adire l'autorità giudiziaria chiedendone l'annullamento ..."; per contro l'art. 66 disp. att. cod. civ., recita": In caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art. 1137 del codice civile su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati".

È evidente la differenza della legittimazione processuale sussistente tra i condomini e gli aventi diritto, tra i quali a ben diritto si collocano gli stessi condomini, ai fini dell'impugnazione delle delibere; i secondi, infatti, possono radicare un'azione giudiziaria esclusivamente per un vizio di convocazione e non per una contrarietà delle delibere alle norme o alle clausole del regolamento di condominio.

Una diversa tesi sostiene invece che l'Amministratore non abbia il dovere di convocare direttamente il conduttore: ciò sulla base delle seguenti argomentazioni.

L'art. 10 legge 392/78 attribuisce al conduttore il diritto di intervenire in assemblea e di votare, in specifici casi, in luogo del locatore/condomino, ma non prevede il suo diritto di essere convocato direttamente dall'Amministratore.

La Cassazione (sentenza n.4802/1992) ha confermato che l'art. 10 prevede come norma eccezionale una ipotesi di sostituzione legale del conduttore al proprietario, ma non ha modificato l'art. 66 disp. att. c.c. che disciplina la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea, con la conseguenza che resta solo il proprietario tenuto ad informare il conduttore dell'avviso ricevuto, senza che le conseguenze della mancata convocazione del conduttore possano farsi ricadere sul condominio che resta estraneo al rapporto di locazione.

In tempi ancora più recenti lo stesso principio è stato ancora confermato dalla Suprema Corte (sentenza n. 19308/2005) secondo la quale l'art. 10 pone a carico del locatore un obbligo di informazione il cui inadempimento legittima il rifiuto da parte del conduttore di rimborsare i maggiori oneri derivanti da delibere adottate in sua assenza, ma non può essere addotto dal conduttore quale motivo di risoluzione del contratto.

La normativa introdotta dalla Riforma (art. 1136, 6° comma L'assemblea non può deliberare se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati. e art. 66, 3° comma......In

caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'art 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.) non ha introdotto alcun diritto del conduttore ad essere convocato, seppure con riferimento alle materie di cui all'art. 10 Legge 392/78: trattandosi, quest'ultima, di norma speciale, non è applicabile in via analogica la disciplina che regola l'avviso di convocazione. L'espressione "aventi diritto" contenuta nell'art. 1136, 6° comma non può ritenersi comprensiva del conduttore, dal momento che quest'ultimo non vanta alcun tipo di diritto nei confronti del Condominio: né attribuito dalla legge speciale (art. 10 Legge 392/78 norma eccezionale limitata al caso specifico in essa disciplinato) né dal codice civile (normativa diretta al solo "partecipante" al condominio secondo la nuova qualificazione contenuta nell'art. 1117 c.c. nonché, per la parte specificatamente disciplinata dall'art. 67, 6°,7° e 8° comma disp. att. c.c., all'usufruttuario).

Il rapporto locatizio continua a rimanere estraneo al condominio, tanto è vero che unico obbligato nei confronti del condominio per il pagamento delle spese resta il condomino, così come unico soggetto passivo delle sanzioni eventualmente deliberate dall'assemblea per le infrazioni del regolamento poste in essere dal conduttore resta il condomino/locatore.

Neppure appare rilevante, ai fini di sostenere l'esistenza del diritto del conduttore ad essere convocato dall'Amministratore, la legittimazione attiva che la Cassazione (sentenza 151/2017) ha riconosciuto al conduttore medesimo per l'impugnazione di delibera rientrante nelle materie di cui all'art. 10 Legge 392/78. La stessa sentenza n. 151/2017 richiama infatti la precedente sentenza 869/2012 la quale a sua volta richiama quella n. 8755/1993, pronunzie con le quali la Cassazione riconosce al conduttore il diritto ad impugnare ma nulla statuisce in merito al suo diritto ad essere convocato.

Si osserva che il diritto ad impugnare non può considerarsi vanificato dalla mancata convocazione da parte dell'Amministratore in quanto l'obbligo di comunicazione incombe al locatore, unico soggetto con il quale il conduttore intrattiene un rapporto giuridico (il contratto di locazione) del tutto estraneo ai rapporti condominiali.

Da ultimo, l'art. 66, 3° comma nel prevedere quale motivo di annullabilità l' "omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto" non crea una diversa categoria di soggetti (tra i quali rientrerebbero i conduttori non convocati dall'amministratore) legittimati ad impugnare, ma semplicemente individua e specifica un motivo di Dovendosi intendere per "aventi diritto" i soggetti che il codice individua come tali, esclusa la figura del "conduttore" a favore del quale (in quanto titolare di un diritto personale di godimento) l'art. 1130 bis riconosce il solo diritto di prendere visione dei documenti giustificativi di spesa in ogni tempo ed estrarne copia a proprie spese. Fermo restando il principio che le spese saranno validamente pagate solo dal condomino e solo all'amministratore del condominio.

#### Responsabilità professionale

La convocazione, ai sensi dell'articolo 66 disp. att. cod. civ. rientra tra le attribuzioni dell'amministratore. In caso di impugnazione da parte degli aventi diritto per omessa, tardiva o incompleta convocazione avente ad oggetto la richiesta di annullamento della deliberazione assembleare ai sensi dell'articolo 1137 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati, la prova di avere adempiuto alla corretta convocazione nei termini spetta all'amministratore (Cassazione Civile, Sez. II, 03-11-2016, n. 22311). Qualora la Giurisprudenza dovesse ritenere che il conduttore debba essere convocato dall'amministratore, si potrebbe configurare una responsabilità professionale di quest'ultimo per le conseguenti spese qiudiziali.

#### Rapporti economici Condominio-Conduttore

L'articolo 9 della Legge 392/1978, in materia di oneri accessori (da intendersi quali spese condominiali per quanto riguarda la presente relazione) prevede espressamente che sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria. allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto una misura inferiore. Il pagamento al locatore da parte del conduttore deve avvenire entro due mesi dalla richiesta formulata dal locatore stesso. Prima di effettuare il pagamento, il conduttore ha diritto di ottenere l'indicazione specifica delle spese di cui ai commi precedenti con la menzione dei criteri di ripartizione. Il conduttore ha inoltre diritto di prendere visione dei documenti giustificativi delle spese effettuate (diritto peraltro a lui riconosciuto anche dall'articolo 1130bis e 1129 comma II codice civile). Il credito del locatore nei confronti del conduttore per il rimborso degli oneri accessori non presuppone la avvenuta prestazione dei relativi servizi, essendone normalmente richiesto il pagamento anticipato, con conseguente preventiva acquisizione della necessaria liquidità, fermo restando l'onere, a carico del locatore, di fornire - a richiesta - i documenti giustificativi delle spese effettuate (Cassazione Civile, Sez. III, sent. n. 5031 del 07-05-1991).

La disposizione del terzo comma dell'art. 9 della legge sull'equo canone, che fa obbligo al conduttore di pagare gli oneri condominiali entro due mesi dalla loro richiesta, delimita nel medesimo periodo il termine massimo entro il quale il conduttore può esercitare il suo diritto di chiedere l'indicazione specifica delle spese e dei criteri di ripartizione e di prendere visione dei documenti giustificativi, con la conseguenza che, non essendovi, in mancanza di tale istanza del conduttore, alcun onere di comunicazione del locatore, il conduttore stesso, decorsi i due mesi dalla richiesta di pagamento degli oneri condominiali, deve ritenersi automaticamente in mora, alla stregua del principio "dies interpellat pro homine", e non può, quindi, sospendere, ridurre o ritardare il pagamento degli oneri accessori, adducendo che la richiesta del locatore non era accompagnata dalle indicazioni delle spese e dei criteri di ripartizione (Cassazione Civile, Sez. III, sent. n. 1451 del 12-02-1991).

La legge n. 392 del 1978 (cosiddetta dell'eguo canone) disciplina i rapporti tra locatore e conduttore, senza innovare in ordine alla normativa generale sul condominio degli edifici, sicché l'amministratore ha diritto - ai sensi del combinato disposto degli artt. 1123 del cod. civ. e 63 delle disp. att. dello stesso codice - di riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune direttamente ed esclusivamente da ciascun condomino, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dei conduttori delle singole unità immobiliari (contro i quali può invece agire in risoluzione il locatore ex art. 5 della citata legge n. 392 del 1978, per il mancato rimborso degli oneri accessori), pure con riquardo alle spese del servizio comune di riscaldamento ancorché questi ultimi abbiano diritto di voto, in luogo del condominiolocatore, nelle delibere assembleari riquardanti la relativa gestione (Cassazione Civile, Sez. II, sent. n. 4606 del 14-07-1988).

Dal dato normativo e dall'interpretazione giurisprudenziale, emerge che il credito del condominio sia nei confronti del locatore.

Se le modifiche effettuate dalla Legge 220/2012



## La Dispensa ANACI

V001 2016 La Dispensa ANACI

#### Strumenti operativi ANACI



S001\_2017\_Strumenti Operativi ANACI\_Statuto



S021\_2017\_Strumenti Operativi ANACI\_I Codici ANACI

#### Gli approfondimenti del CSN



V001\_2018\_Gli approfondimenti del Centro Studi Nazionale ANACI

#### Casi e Questioni



V001\_2018\_Casi e Questioni in tema di Condominio

#### I Quaderni del CSN



CSN001\_2016\_I Quaderni del CSN



CSN002\_2016\_I Quaderni del CSN

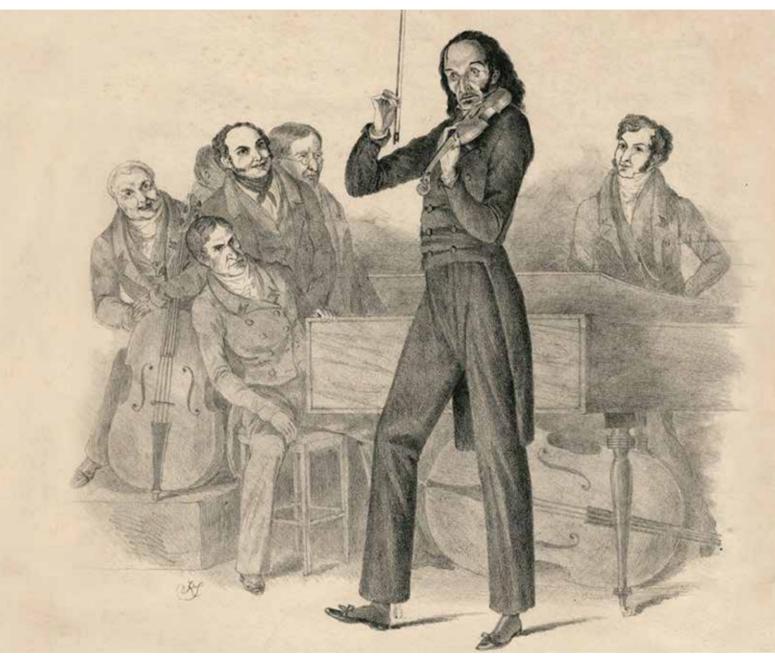


CSN003\_2017\_I Quaderni del CSN



CSN004\_2017\_I Quaderni del CSN





# **MIGLIORIAMOCI!**

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

Niccolò Paganini

visita **anaci.it** 

all'articolo 66 disp. att. cod. civ. possono essere intese quale norma successiva che abroga la legge precedente (l'articolo 10 della Legge 392/1978), non si ritiene che lo stesso possa dirsi in riferimento all'articolo 9 della Legge 392/1978 circa il diritto dell'amministratore a richiedere il paqamento delle spese condominiali. Ne conseque

che, pur con l'adottata dal Centro Studi Nazionale ANACI circa il dovere dell'amministratore di convocare l'amministratore, resta invariato il debito del proprietario verso il condominio per il pagamento delle spese condominiali. A sua volte sorge un obbligo di pagamento in capo al conduttore nei confronti del locatore.

# Il dissenso dei condomini rispetto alle liti

23 febbraio 2018

L'art. 1132 c.c. intitolato "Dissenso dei condomini rispetto alle liti" così dispone:

"Qualora l'assemblea dei condomini abbia deliberato di promuovere una lite o di resistere a una domanda, il condomino dissenziente, con atto notificato all'amministratore, può separare la propria responsabilità in ordine alle conseguenze della lite per il caso di soccombenza. L'atto deve essere notificato entro trenta giorni da quello in cui il condomino ha avuto notizia della deliberazione.

Il condomino dissenziente ha diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa. Se l'esito della lite è stato favorevole al condominio, il condomino dissenziente che ne abbia tratto vantaggio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile ripetere dalla parte soccombente".

#### **CONCLUSIONI**

La disposizione permette ad un singolo condomino, che dissenta dalla deliberazione dell'assemblea di agire o di resistere in giudizio, di deviare da sé, con i limiti più avanti precisati, le conseguenze dannose derivanti dalla soccombenza del Condominio.

Il dissenso di cui all'art. 1132 c.c. può essere manifestato solo in relazione a controversie che devono essere deliberate dall'assemblea, e che rientrano nelle attribuzioni della stessa.

Sono escluse pertanto quelle che rientrano nelle attribuzioni dell'amministratore (ad es. impugnazione di delibera assembleare) che non hanno necessità di delibera assembleare.

Sono escluse le controversie stragiudiziali; è anche esclusa la procedura di mediazione finalizzata alla conciliazione, che non è un giudizio contenzioso. Nel caso di lite interna tra Condominio e singolo condomino non trova applicazione l'art 1132 c.c. in quanto trattasi di fattispecie diversa: la compagine condominiale si scinde in due gruppi di partecipanti al Condominio in contrasto tra loro. Il dissenso deve essere comunicato, con atto re-

cettizio, nel termine di trenta giorni dal momento in cui si ha notizia della delibera; il termine è posto a pena di decadenza, non può essere né sospeso né interrotto.

L'atto va notificato a mezzo di ufficiale giudiziario, ma viene parificata la spedizione con raccomanda a.r. al dissenso espresso nel verbale dell'assemblea condominiale.

La comunicazione di dissenso è atto diverso dall'impugnazione della delibera.

Gli effetti del dissenso sono limitati alle spese di qiudizio con le differenze precisate nella norma:. se il Condominio è soccombente rispetto alla lite (art. 1132, 2° comma): il condomino dissenziente è esonerato dalle spese di soccombenza e cioè, alle spese del giudizio poste dal giudice a carico del condominio, oltreché alle spese di difesa (l'esonero non si estende ovviamente a quanto ha formato oggetto del merito sostanziale della vertenza). Il condomino dissenziente ha altresì diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, in forza della solidarietà passiva. se il Condominio risulta vittorioso rispetto alla lite e il condomino dissenziente ne abbia tratto vantaggio (art. 1132, 3° comma): il condomino dissenziente - che abbia tratto vantaggio dalla lite risultata favorevole al condominio - è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente. Da tale disposizione si ricava che il condomino dis-

senziente è tenuto a contribuire al pagamento del difensore del Condominio (ossia alle spese del giudizio) solo nel caso previsto dal 3° comma art. 1132. In caso di soccombenza del Condominio in giudizio, il condomino dissenziente sarà tenuto al pari degli altri a pagare pro quota il c.d. "importo capitale" ossia la somma che, in accoglimento della domanda avversaria, l'Autorità Giudiziaria avrà posto a carico del Condominio.

#### **MOTIVAZIONE**

1) ART. 1132 c.c.: L'OGGETTO

Si tratta di una dettagliata procedura, prevista

dall'ordinamento giuridico, da seguire affinché il condomino dissenziente non subisca le conseguenze di una delibera non condivisa. Il legislatore fa riferimento non solo alla "lite" ma utilizza l'espressione più generica di "domanda".

Ai sensi dell'art. 1132 c.c. il condomino dissenziente, che separi la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza del Condominio, è esonerato (peraltro con rilevanza solo interna, restando responsabile verso il terzo quale partecipante al condominio e mantenendo il diritto di rivalsa verso gli altri condomini per quanto è stato costretto a pagare) solo dall'onere di partecipare alla rifusione delle spese di giudizio in favore della controparte, nell'ipotesi di esito della lite sfavorevole per il Condominio; ha poi l'onere di partecipare alle spese di giudizio affrontate dal Condominio solo nel caso previsto dall'art. 1132, 3° comma come più avanti si vedrà.

La disposizione normativa cerca di contemperare l'interesse del singolo – al quale si attribuisce il potere di estraniarsi dalle conseguenze del giudizio – con l'interesse del Condominio – mediante la previsione di un breve termine di decadenza in cui far valere il proprio dissenso e, in caso di esito favorevole della lite e se il condomino ne ha tratto vantaggio, dalla pretesa nel concorso delle spese che la collettività dei condomini non ha potuto recuperare dalla controparte soccombente.

#### 2) ART. 1132 c.c.: I PRESUPPOSTI

a) La proposizione della causa o la resistenza ad una causa proposta nei confronti del Condominio devono essere deliberate dall'assemblea (Cass. n. 2259/1998).

L'atto di estraniazione ai sensi dell'art. 1132 c.c. può trovare applicazione solamente in presenza di una vera e propria delibera assunta dall'assemblea in materia che rientra nell'ambito delle proprie attribuzioni.

Secondo l'art. 1132 c.c. i provvedimenti presi dall'amministratore nell'ambito dei suoi poteri sono obbligatori per i condomini. Quindi per le liti attive e passive sostenute dall'amministratore direttamente ed immediatamente nell'ambito delle proprie specifiche attribuzioni non può trovare applicazione la norma dettata dall'art. 1132 c.c..

## b) La lite deve riguardare le parti e/o i servizi comuni dell'edificio.

- Materie che rientrano nelle attribuzioni dell'amministratore e per le quali, pertanto, non è necessaria una delibera assembleare.

Le liti promosse e/o subite dall'amministrato-

re – nell'ambito delle sue attribuzioni –rientrano nell'oggetto del mandato (art.1130 c.c.) e per esse non vi è necessità di una delibera di autorizzazione dell'assemblea (osservanza del regolamento condominiale, esecuzione delle delibere assembleari, disciplina delle parti comuni, riscossione delle quote condominiali, pagamento delle spese, adozione degli atti conservativi – art. 1130 c.c.).

In questi casi, non opera il dissenso manifestato dal singolo bensì dalla totalità dei condomini che, all'unanimità, decidono di privare l'Amministratore delle attribuzioni e dei relativi poteri che la legge gli conferisce. (Cass. Civ. n. 7095/2017).

- Materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore ma per le quali si è in presenza di una situazione di urgenza.

Nei casi di cui all'art. 1131 comma 3 c.c. l'amministratore può autonomamente costituirsi in giudizio nel quadro generale di tutela (in via d'urgenza) ma il suo operato deve essere ratificato dall'assemblea (Cass., SS.UU. 06.08.2010 n. 18332). In caso di ratifica: la dissociazione ha effetto anche per le spese necessarie per l'atto di costituzione. In caso di mancata ratifica: la dissociazione non trova effetto per le spese necessarie alla costituzione.

#### 3) ART. 1132 c.c.: AMBITO DI APPLICAZIONE

a) Nel caso di liti "interne", ossia quelle tra il Condominio e un condomino (Cass. Civ. n. 13885/2014) la giurisprudenza ha puntualizzato che "non è applicabile neppure in via analogica l'art. 1132 c.c. che disciplina l'ipotesi di lite tra un condominio e un terzo estraneo e neppure l'art. 1101, richiamato dall'art. 1139 stesso codice" (Cass., 25/03/1970, n. 801).

Nello stesso senso, si veda tra le altre Cass.15/5/2006, n. 11126, per la quale "nell'ipotesi di controversie tra condomini, infatti, l'unità condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite per dar vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra di loro, con la conseguenza che il giudice nel dirimere la contesa provvede anche definitivamente sulle spese del giudizio, sicché la parte soccombente non può essere tenuta a pagare alla parte vittoriosa, per le spese di giudizio, una somma maggiore per quella per cui ha riportato condanna".

Tali statuizioni sono state confermate anche dalla sentenza Cass. 18/06/2014 n. 13885.

Dunque il condomino parte in causa pagherà il compenso del proprio difensore e non sarà tenuto a contribuire pro quota al pagamento del compenso del difensore del Condominio; se risulterà soccombente, il condomino parte in causa dovrà rifondere alla controparte Condominio solo le spe-

se di giudizio che il Giudice avrà posto a suo carico per il caso di soccombenza.

Ma, come si vede, si tratta di fattispecie del tutto diversa da quella disciplinata dall'art. 1132 c.c. b) Il dissenso ha effetto solo all'interno del condominio e non riguarda il terzo che è in lite con lo stesso e verso il quale, pertanto, è impegnato tutto il Condominio, compresi i dissenzienti. Pertanto, nell'ipotesi di soccombenza del Condominio nella lite, anche i dissenzienti possono essere costretti a pagare il terzo e, successivamente, possono rivalersi contro il Condominio di quanto abbiano dovuto pagare alla parte vittoriosa.

La rivalsa deve essere limitata alle spese e ai danni che si sarebbero evitati se non si fosse fatta la causa.

## 4) ART. 1132 c.c. : CONSEGUENZE DELL'ATTO DI ESTRANIAZIONE

- a) La disposizione di cui all'art. 1132 c.c. è norma derogatoria al regime ordinario ricavabile dagli artt. 1137 c.c. e 1123 c.c., secondo cui le delibere assembleari sono vincolanti per tutti i condomini e le spese di interesse comune vanno ripartite tra tutti i comproprietari.
- b) Agli effetti del dissenso del condomino rispetto alle liti, occorre tener ben distinta l'ipotesi in cui il condominio risulti soccombente rispetto alla lite, dall'ipotesi in cui il condominio risulti vittorioso e il condomino dissenziente ne tragga vantaggio.
- Se il Condominio è soccombente rispetto alla lite (art. 1132, 2° comma): il condomino dissenziente è esonerato dalle spese di soccombenza e cioè, alle spese del giudizio poste dal giudice a carico del condominio, oltreché alle spese di difesa (l'esonero non si estende ovviamente a quanto ha formato oggetto del merito sostanziale della vertenza). Il condomino dissenziente ha altresì diritto di rivalsa per ciò che abbia dovuto pagare alla parte vittoriosa, in forza della solidarietà passiva.
- Se il Condominio risulta vittorioso rispetto alla lite e il condomino dissenziente ne abbia tratto vantaggio (art. 1132, 3° comma): il condomino dissenziente che abbia tratto vantaggio dalla lite risultata favorevole al condominio è tenuto a concorrere nelle spese del giudizio che non sia stato possibile recuperare dalla parte soccombente. Da tale disposizione si ricava che il condomino dissenziente è tenuto a contribuire al pagamento del difensore del Condominio (ossia alle spese del giudizio) solo nel caso previsto dal 3° comma: esito favorevole al Condominio, vantaggi a favore

del dissenziente, mancato recupero dalla controparte delle spese di giudizio.

Che cosa si intende con l'espressione "trarre vantaggi":

- per il Salis si tratta di vantaggi in senso positivo "in quanto i partecipanti e per esso il dissenziente, per il fatto della vittoria, godano delle cose e dei servizi comuni in modo migliore che per il passato o, quanto meno, non risentano quella diminuzione nel godimento delle parti o servizi comuni che avrebbero risentito nel caso di soccombenza". In sostanza, se la sentenza riquarda cose da cui il condomino dissenziente non trae utilità o riquarda il godimento di beni per cui è stata posta in essere una rinuncia, andrà esente dal pagamento delle spese. Se, al contrario, la lite riquarda la conservazione di beni, pur se oggetto di rinuncia, il condomino dissenziente dovrà concorrere al pagamento delle spese non recuperate (e anche irripetibili), essendo tali beni a lui comuni.
- c) L'art. 1132 c.c. non si applica alle c.d. "spese stragiudiziali" (es. parere legale e/o tecnico prima della discussione in assemblea). Trattandosi di una consulenza stragiudiziale utile al fine della decisione in riferimento alla lite, si ritiene che non sia possibile la dissociazione (cfr: "il dissenso dalle liti nel caso di controversia tra condomini", rivista giuridica dell'edilizia, fascicolo IV, 2014, pagina 776 a firma di Scalettaris Paolo; cfr Tribunale Firenze, 04-12-2006).
- d) Le parti potrebbero addivenire a una transazione. La transazione (art. 1965 c.c.) "E' il contratto con cui le parti, facendosi reciproche concessioni, pongono fine a una lite già cominciata o prevengono una lite che può sorgere tra loro. Con le reciproche concessioni si possono creare, modificare o estinguere anche rapporti diversi da quello che ha formato oggetto della pretesa e della contestazione delle parti".

In caso di transazione, si potranno configurare alcune delle seguenti ipotesi:

- 1. Se stragiudiziale: non è possibile la dissociazione ai sensi dell'art.1132 c.c..
- 2. Se giudiziale con spese compensate: successivamente alla dissociazione la causa non termina con sentenza e quindi con pronuncia di soccombenza, in quanto la transazione è intervenuta in corso di causa e comprende reciproci vantaggi e concessioni. Ne consegue che, in assenza di condanna, non ricorre il presupposto per l'esenzione dalle spese ai sensi dell'articolo 1132 c.c. e,



#### **RISERVATO**

canale privato
e riservato ai soli
associati

@anaci

**NOTIFICHE** push

#### **NEWS**

altro ancora

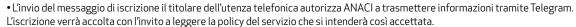
riguardanti l'associazione

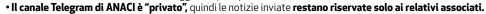
100% gratuito e privato 0% pubblicità massima compatibilità mobile e desktop



# NASCEIL CANALE TELEGRAM DI ANACI

Scaricare l'applicazione dallo store Apri l'app e digita nella barra di ricerca **@anaci** Invia un messaggio ad **@anaci** con nome, cognome e tessera







Download GRATUITO





pertanto, colui che ha esercitato il diritto di cui all'articolo 1132 c.c., è tenuto al pagamento delle spese di giudizio.

- 3. Se giudiziale con clausola che preveda il pagamento delle spese legali di controparte: valgono le stesse riflessioni di cui al punto precedente anche il forza del fatto che il legislatore presuppone una sentenza ed una soccombenza. L'articolo 1132 c.c. è norma eccezionale secondo la quale un condomino può essere esonerato dal pagamento di una spesa deliberata dall'assemblea. Si ricordi che la transazione è un contratto. Pertanto, se assunta nell'ambito dei poteri dell'assemblea (ad esempio sono nulle le delibere che dispongano di diritti reali), non può essere sindacata dal singolo condomino dissenziente. Ne consegue il divieto di interpretazione estensiva dell'eccezione stessa. Si ritiene dunque, anche considerando il vantaggio che la transazione comporta per il Condominio, che le spese legali del Condominio e di controparte, debbano essere pagate anche dal condomino che ha separato la propria responsabilità.
- 4. Se stragiudiziale ma in corso di causa con pattuizione di abbandono della causa ai sensi dell'articolo 309 c.p.c. e spese compensate.
- e) Alcune riflessioni merita anche la mediazione finalizzata alla conciliazione da esperirsi obbligatoriamente in materia di condominio secondo quanto disposto dal D.Lgs. n. 28/2010 come modificato dal D.L. n. 69/2013, convertito con modificazioni in L. n. 98/2013.

Tale istituto prevede la partecipazione di tutte le parti di un probabile contenzioso ad uno o più incontri volti alla effettiva ricerca di una soluzione, facilitata dalla professionalità di un soggetto terzo ed imparziale chiamato mediatore il quale, per espressa previsione di legge, non ha potere impositivo sulle parti, le quali restano le uniche protagoniste del procedimento in esame.

Da ciò deriva che in tale ambito non si può parlare di soccombenza: infatti, l'esito della mediazione non può mai essere a sfavore di una delle parti in quanto le "reciproche rinunce", necessarie per il raggiungimento dell'accordo, non possono mai essere considerate "soccombenza", poiché questo termine presuppone l'imposizione da parte di un terzo, imposizione che nella mediazione non esiste.

L'amministratore, ai sensi dell'art. 71 quater disp. att. c.c. dovrà portare all'attenzione dell'assemblea l'attivazione o la partecipazione a un procedimento di mediazione, a cui sarà legittimato a partecipare previa delibera, assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136 comma 2 c.c..

Non è pertanto applicabile a tale procedimento il dissenso di cui all'art. 1132 c.c..

#### 4) ART. 1132 c.c.: IL TERMINE ENTRO CUI MA-NIFESTARE IL DISSENSO

a) L'atto di dissenso deve essere comunicato all'amministratore – o a tutti i condomini qualora manchi l'amministratore – entro il termine perentorio (decadenziale) di trenta giorni che decorrono dal giorno in cui il condomino ha avuto notizia della delibera.

Per i presenti si intende il giorno in cui l'assemblea ha deliberato la lite.

Per gli assenti, dalla data di ricezione del verbale di assemblea.

Decorso tale termine di decadenza, il condomino non potrà più esercitare il proprio diritto di dissenso (Cass. civ. 15/3/1994 n. 2453).

b) La notifica del dissenso non inibisce, al condomino dissenziente, la partecipazione alle successive delibere assembleari concernenti il prosiequo della controversia, non potendosi disconoscere il diritto di manifestare la propria volontà nell'assemblea e di concorrere guindi, al pari degli altri condomini, alla formazione della volontà condominiale sullo specifico argomento (per esempio, dell'abbandono della lite). Ne può dedursi al riquardo un'astratta ipotesi di conflitto di interessi, che deve essere dedotto e provato in concreto e può essere riconosciuto soltanto ove risulti dimostrata una specifica divergenza tra ragioni personali del condomino dissenziente - il cui voto abbia concorso a determinare la maggioranza assembleare - ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio (Cassazione, 5/12/2001, n. 15360)

## 5) ART. 1132 cc : FORMA E QUALIFICAZIONE GIURIDICA DELLA DISSOCIAZIONE

La dichiarazione del condomino dissenziente di separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza del Condominio nella lite che l'assemblea ha deliberato è un atto giuridico recettizio di natura sostanziale e, in quanto tale, deve essere tempestivamente portato a conoscenza dell'amministratore. L'art. 1132 c.c. fa riferimento ad un atto distinto e successivo rispetto alla delibera, con cui il condomino, nei rapporti interni verso il condominio, dichiara di non voler subire le conseguenze della delibera già presa, separando la sua responsabilità da quella della collettività.

Che cosa si intende con il termine "notifica"? Deve essere inteso nel senso proprio di una formale notifica, ai sensi del Codice di procedura civile, ovvero deve essere inteso nel senso di una pura e semplice comunicazione?

La giurisprudenza prevalente ha puntualizzato che la manifestazione di dissenso da parte di un condomino, rispetto alla promozione di una lite deliberata in assemblea, può essere notificata all'amministratore senza bisogno di forme solenni. (Nella specie si è ritenuta valida la dichiarazione di dissenso comunicata mediante raccomandata con avviso di ricevimento. Cass. civ. 15/6/1978 n. 2967).

Dunque, per la comunicazione del dissenso sono idonei i seguenti strumenti:

- a) Notifica a mezzo ufficiale giudiziario
- b) Raccomandata con ricevuta di ritorno
- c) Raccomandata a mano
- d) PEC
- e) Telegramma
- f) Altri eventuali strumenti equipollenti
- g) Dichiarazione a verbale dopo la deliberazione, alla presenza dell'amministratore e necessariamente sottoscritta dal condomino. (In tal senso, si veda Tribunale Monza Sez. I, 13-10-2005; contrario invece Tribunale di Napoli 08/01/2003 secondo il quale occorre invece un atto successivo all'assemblea).

Sembra maggiormente condivisibile l'interpretazione del Tribunale di Monza in quanto sembra di intendere che la volontà del legislatore sia quella di avere una comunicazione chiara e precisa in un momento successivo alla deliberazione e fatta pervenire al legale rappresentante del condominio. Per tale motivo è stato precisato che è necessaria la presenza dell'amministratore in assemblea e la sottoscrizione (in quanto atto recettizio) da parte del condomino.

h) Non assolve allo scopo la mail ordinaria.

Il condomino che intenda separare la propria responsabilità da quella degli altri condomini per il caso di soccombenza del Condominio in una lite non può efficacemente manifestare la propria volontà in tal senso nel corso dell'assemblea condominiale che ha deliberato al riguardo, ma deve provvedervi con un atto distinto e ulteriore rispetto alle dichiarazioni rese in assemblea, da comunicare all'amministratore in una sede diversa dall'adunanza condominiale. L'espressione di voto contrario in sede di votazione assembleare non comporta automaticamente la dissociazione ai sensi dell'art. 1132 c.c..

In ogni caso, è necessario che il dissociante non abbia votato favorevolmente.

Può invece dissociarsi colui che si è astenuto.

- La comunicazione di dissenso è diversa dalla

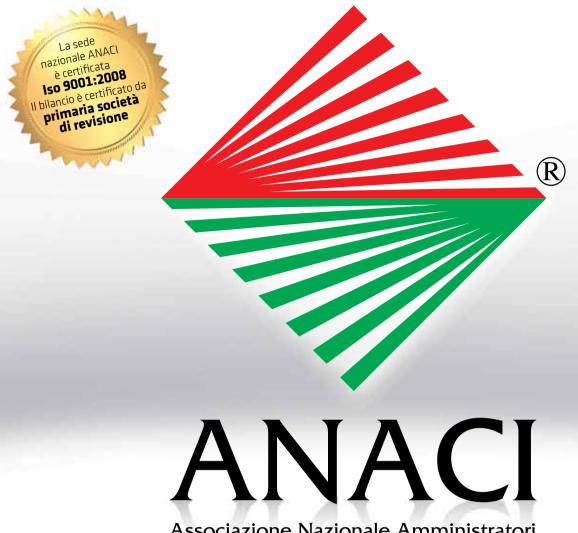
impugnazione della delibera; con l'impugnazione della delibera il condomino contesta la non conformità alla legge o al regolamento, mentre manifestando il dissenso a norma dell'art. 1132 c.c. egli fa una valutazione di mera opportunità per il Condominio o sua personale in ordine al rischio della lite; se il condomino intende impugnare la delibera deve rivolgersi al Tribunale invocando i principi di nullità /annullabilità applicabili al caso di specie, non potendo invocare semplicemente il suo disaccordo sulla lite giudiziaria, rispetto alla quale gli è garantito il diritto di "dissenso" previsto dall'art. 1132 c.c.

#### 6) ART. 1132 c.c.: INDEROGABILITÀ

L'articolo 1138, ultimo comma c.c. dispone espressamente che le norme del regolamento condominiale non possono in alcun modo derogare ad alcune disposizioni condominiali, tra cui quella di cui all'art. 1132 c.c. che, pertanto, è norma inderogabile.

L'inderogabilità della norma comporta la nullità della delibera assembleare che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, anche a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite. In tal senso, è affetta da nullità - e non da mera annullabilità, ed è quindi impugnabile in ogni tempo e da chiunque ne abbia interesse - la delibera dell'assemblea condominiale che ponga le spese di lite, in proporzione della sua quota, a carico del condomino che abbia ritualmente manifestato il proprio dissenso rispetto alla lite medesima deliberata dall'assemblea, giacché solo l'unanimità dei condomini può modificare il criterio legale di ripartizione delle spese stabilito dall'art. 1132 comma 1 c.c. (Cass. civ. 29/7/2005 n. 16092; Cass. civ. 8/6/1996 n. 5334).

Ciò conformemente agli insegnamenti giurisprudenziali più recenti, secondo cui devono qualificarsi come nulle – e non semplicemente annullabili – solo le delibere assembleari prive degli elementi essenziali, quelle con oggetto impossibile o illecito o che non rientra nella competenza della assemblea, quelle che incidono sui diritti individuali, sulle cose e i servizi comuni, sulle proprietà esclusive di ognuno dei condomini nonché le delibere comunque invalide in relazione all'oggetto (Cass. civ. 7/3/2005 n. 4806). ◆



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.

