

L'amministratore ed il diritto al rimborso delle spese anticipate per il condominio o per i condomini p.11

Il condominio è un consumatore? p.16

Lavoro nero in condominio: da evitare p.18

Protocollo d'intesa tra ANACI e CNPI p.57

ANACILAB Masterclass p.66

La sicurezza non è un optional!



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

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

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



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili



anno XXII - numero **219**
novembre/dicembre 2017

Amministrare immobili

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

Direttore editoriale - Francesco Burrelli
Direttore responsabile - Francesco Burrelli

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

Progettazione e Realizzazione grafica

info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22
Roma

Poste italiane spa
spedizione in abbonamento postale 70%
dcb Roma



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

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

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



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

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

L'EDITORIALE

p.3

**L'amministratore ed il diritto al rimborso
delle spese anticipate per il condominio o per i condomini**
di Roberto Triola

p.11

**La responsabilità dell'amministratore condominiale
nel contratto di appalto**
di Giulio Benedetti

p.14

Il condominio è un consumatore?
di Gian Vincenzo Tortorici

p.16

Lavoro nero in condominio: da evitare
di Vincenzo Di Domenico

p.18

Per la raccomandata vale sempre la data di spedizione
di Maurizio Villani

p.21

**Notifiche a mezzo posta: rapporti tra il processo
civile e tributario**
di Lucia Morciano

p.22

Le tabelle millesimali: prima e dopo la Riforma
di Franco Folli

p.31

**Bolzano. Buone pratiche tra cittadini, amministratori
dei condomini e Comune per un sempre migliore
rispetto dell'ambiente**
di Marco Lombardozzi

p.41

ANACI Verbania: la formazione al centro della professionalità
di Fabio Iacopino

p.43

Protocollo d'intesa tra ANACI e CNPI
di Ufficio Stampa ANACI

p.57

ANACILAB Masterclass
di Ufficio Comunicazione ANACI

p.66

ANACILAB un'esperienza...da comunicare
di Francesca Salvetti

p.67

Master in gestione di sé stessi
di Mauro Bignardi

p.68

ANACILab - MasterClass 2017
di Silvia Ajello

p.69

Amministratori ANACI al Bassi di Seregno
di Renato Greca

p.70

Notte prima degli esami
di Andrea Busanelli

p.73

Esami Tüv a Genova

p.74

ANACI incontra le scuole

p.75

RASSEGNA STAMPA

p.76

ABITARE BIOTECH Un contributo per la vita
di Annalisa Galante

p.80

LEGISLAZIONE TECNICA Il contratto di servizio energia
di Edoardo Riccio

p.82

FLASHLAVORO
di Vincenzo Di Domenico

p.86

INVENZIONI CULTURA E STORIA Federico Faggin
di Francesco Burrelli

p.88

BIBLIOTECA CONDOMINIALE

p.92



IMBESTIALITO DA OFFERTE MOSTRUOSE.

Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.

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



Libertà di scegliere.

www.unogas.it



Il duemiladiciasette è finito

Di solito a fine anno si fanno i bilanci e i resoconti di tutte le attività programmate e di quelle effettivamente realizzate, si considerano gli obiettivi raggiunti, verificando cosa si poteva fare meglio, quali le cose non fatte e quali sono gli accorgimenti da adottare per migliorare i risultati negli anni futuri. Bisognerebbe fare anche delle valutazioni su quanto tempo e risorse abbiamo investito, sugli obiettivi prefissati e con quanta dedizione e passione abbiamo lavorato e creduto. Farei qualche riflessione, sulle cose più importanti ancora da fare: dovremo organizzare meglio, spazi e personale della nostra sede nazionale, che pur essendo in un punto strategico ed importante di Roma, oggi risulta inadeguata dal punto di vista logistico ed è carente di personale per sostenere la mole di lavoro, che abbiamo attivato, sia con il dinamismo del CSN, sia con la creazione della piattaforma informatica. Chiaramente abbiamo bisogno di più risorse economiche ed impegno per la ricerca di personale, che abbia le qualità delle nostre dipendenti, per migliorare l'attuale organico, oltre ad acquisire una maggiore quantità di spazi, per organizzare e gestire meglio le varie attività per una sede importante come la nostra. La migliore organizzazione e riqualificazione di ANACI SERVIZI S.R.L., è un passo importante per ottenere più ambiziosi obiettivi. L'associazione ha al suo interno uomini di grande valore intellettuale e di ingegno, che possono fornire grandi contributi all'ulteriore crescita, purché abbiano del tempo da dedicare e vogliano il bene degli associati, nessuno escluso. Dobbiamo contare su TUTTI i soggetti, che sono pronti e disposti a correre, a spendersi perché i nostri colleghi siano i MIGLIORI, riconosciuti ed apprezzati dal mercato, per le nostre qualità come: conoscenze, preparazione, competenze, aggiornamento continuo, trasparenza, credibilità, per l'organizzazione e metodi di lavoro nei nostri studi, usando le migliori tecnologie e innovazioni relativi al mon-

do della casa e della comunicazione. Sicuramente l'ALTA FORMAZIONE "TERZA" a cui ANACI crede e continua ad investire risorse, perché TUTTI GLI ASSOCIATI possano acquisirla, diventerà la punta di diamante che aprirà tutte le porte che ancora per un motivo o per un altro non si sono aperte. Noi siamo determinati ad entrare in quelle stanze, nessuna esclusa e a sederci a tutti i tavoli di lavoro, con competenza e preparazione, senza il capello in mano, a parità di condizioni con chiunque altro professionista formato e certificato per competenza. NON SIAMO PIU' I SERVIZI MUTI, non ci facciamo accompagnare, presi per la manina da questo o quel professionista appartenente a qualsiasi casta. NOI abbiamo bisogno della collaborazione di TUTTI i professionisti, che però ci aiutino a crescere nella nostra professione, con le loro conoscenze e non ci usino, e ci considerino realmente alla pari. ANACI è sempre più decisa ad avere e continuare a mantenere un ruolo di primaria importanza, nel campo della gestione immobiliare, anche se, ne comprende le difficoltà, l'impegno che bisogna investire, e gli ostacoli da superare. Sicuramente siamo l'organizzazione che programma e realizza più ore di formazione specifica, convegni e seminari di studio in tutto il territorio nazionale. Far passare che la formazione è il passaporto, per tutti gli associati affinché, davvero, ci riconoscano veri professionisti, non solo il mercato ma anche le istituzioni, non sarà un'impresa facile, siamo consapevoli che si tratti di una RIVOLUZIONE CULTURALE. Proprio per questo siamo più motivati e non ci fermeremo, finché il più piccolo degli associati non l'avrà capito e sarà aiutato perché si realizzi. A tutti gli associati faccio i migliori auguri, unitamente a tutta la dirigenza ANACI, per un 2018, pieno di soddisfazioni e di grandi opportunità che devono essere sfruttate per fare in modo che la nostra professione sia sempre di più rispettata e riconosciuta ed abbia tutta l'attenzione che merita. ♦



Italia

**Scegli la certezza.
Aggiungi valore.**

Diventa un amministratore di condominio certificato TÜV Italia

Un marchio che attesta competenza e professionalità.

www.tuv.it/tei

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

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

Requisiti necessari per raggiungere la certificazione di amministratore di condominio

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

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

Iter di certificazione

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



L'esame di certificazione è composto da due prove:

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

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

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



Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

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

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

Costo della certificazione per i soci ANACI
 € 250+IVA (come da convenzione TÜV Italia/ANACI).

Sessioni di esame di certificazione TÜV Italia organizzate da ANACI

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

Per informazioni:

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



Grand Hotel Villa Igia - Salita Belmonte 43 - Palermo

15/16 dicembre 2017



ANACI

ANACI

CONSIGLIO NAZIONALE ANACI

Venerdì 15 dicembre 2017 dalle ore 9.00 alle 13.00

> Giunta Nazionale per gli aventi diritto

Venerdì 15 dicembre 2017 dalle ore 16.00 alle 19.00

> Cerimonia Premio Paolo Giacalone riferito al Giovane

che ha ottenuto il maggior numero di crediti formativi professionali ANACI

> Cena di gala con scambio di auguri

presso Villa Chiamonte Bordonaro Via delle Croci, 21 - Palermo

Sabato 16 dicembre 2017 dalle ore 9.00 alle 17.00

> Consiglio Nazionale per gli aventi diritto



sponsor



la tua camicia su misura

PROGRAMMA EVENTO

Venerdì 15 dicembre 2017

dalle ore 9.00 alle 13.00

dalle ore 16.00 alle 19.00

Giunta Nazionale per gli aventi diritto

Cerimonia Premio Paolo Giacalone riferito al Giovane che ha ottenuto il maggior numero di crediti formativi professionali ANACI

Cena di gala con scambio di auguri presso Villa Chiamonte Bordonaro Via delle Croci, 21 - Palermo

Sabato 16 dicembre 2017

dalle ore 9.00 alle 17.00

Consiglio Nazionale per gli aventi diritto

Nella giornata del 15/12 e nella mattinata del 16/12 stiamo organizzando delle visite culturali per gli accompagnatori.

SCHEDA DI PRENOTAZIONE

Inviare la presente scheda **ENTRO IL 30 NOVEMBRE 2017** a: Touring Servizi s.r.l.
Tel. 010/0967445 nino.demartino@touringclub.it

Cognome _____ Nome _____

indirizzo _____ n° _____ città _____ prov. _____ cap. _____

telefono _____ cellulare _____ e-mail _____

Consigliere Nazionale: SI NO

Dati Accompagnatore: Cognome _____ Nome _____

Hotel Villa Igiea

Supplemento camera Superior

Camera singola/Doppia uso singola

137,00 euro

24,00 euro

Camera doppia

164,00 euro

25,00 euro

Tariffe per camera, per notte, trattamento di pernottamento e prima colazione, iva 10% inclusa. Tassa di soggiorno euro 3,00 per persona per notte **inclusa**, eventuali quote in camera a 3 letti su richiesta.

n° _____ camere doppie uso singole

arrivo il _____ con pernottamento

partenza il _____ con 1° colazione

n. notti _____

n° _____ camere doppie uso singole

arrivo il _____ con pernottamento

partenza il _____ con 1° colazione

n. notti _____

trattamento: pernottamento e prima colazione

PRENOTAZIONE PASTI

Note/richieste particolari per l'hotel, allergie alimentari per la ristorazione

Lunch per il giorno 15 dicembre 2017

n° _____ Persone x 60,00 euro = _____

Lunch per il giorno 16 dicembre 2017

n° _____ Persone x 50,00 euro = _____

Consiglieri ANACI lunch 16 dicembre **GRATUITO**

n° _____ Persone x 00,00 euro = _____

Cena di Gala per il giorno 15 dicembre 2017

n° _____ Persone x 75,00 euro = _____

CONDIZIONI GENERALI DI PRENOTAZIONE

La presente scheda di prenotazione verrà ritenuta valida solo se corredata di relativo saldo per quanto segue:

- saldo hotel _____
- Importo totale per il nr. di pranzi prenotati _____
- Importo totale per il nr. di cene prenotate _____
- Totale generale da versare** _____

MODALITÀ DI PRENOTAZIONE

Inviare il presente modulo compilato in ogni sua parte da intendersi quale richiesta di impegnativa all'ufficio prenotazione: **nino.demartino@touringclub.it**
Riceverete conferma servizi e/o comunicazione di eventuale struttura alberghiera alternativa di pari categoria (Mercure Palermo Excelsior City).
A ricevimento del saldo l'agenzia di viaggi provvederà a rilasciare relativo documento fiscale pari all'importo totale della prenotazione.

Indicare esatta Intestazione e Codice Fiscale/Partita Iva

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Bonifico Bancario intestato a: **TOURING SERVIZI SRL**
IT 42 W 03111 01646 0000000 35089
Causale: Cognome e Nome + GE ANACI PMO

MODALITÀ DI CANCELLAZIONE

Per annullamenti fino al 25 NOVEMBRE 2017 non verrà applicata alcuna penale.
Dal 26 al 30 NOVEMBRE 2017 verrà trattenuto il 10 % dell'importo versato
dal 1 al 7 DICEMBRE verrà trattenuto il 20 % dell'importo versato
dal 8 DICEMBRE fino ad inizio evento penale del 100%.

**A conferma di tutti i servizi prenota verrà inviato voucher
o fattura di conferma con riepilogati tutti i servizi confermati.**

INFORMATIVA EX ART. 13 D.Lgs. n. 196/2003

_____ titolare del trattamento, raccoglie presso di sé e tratta, con modalità anche automatizzate, i dati personali il cui conferimento è facoltativo ma indispensabile per fornirle il servizio richiesto. Nel caso di prenotazione alberghiera i suoi dati verranno comunicati all'hotel che fornisce il servizio alberghiero per consentire la prestazione del servizio richiesto. Lei potrà esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs 196/03, (aggiornamento, rettifica, integrazione, cancellazione, trasformazione in forma anonima o blocco dei dati trattati in violazione di legge, opposizione, richiesta delle informazioni di cui al 1° capoverso e di cui alle lettere a),b),c),d)e) del 2° capoverso), rivolgendosi ad _____ via e-mail _____
Consenso. Attraverso il conferimento del suo indirizzo e-mail e/o di telefono e/o di fax (del tutto facoltativi) Lei esprime il suo specifico consenso all'utilizzo di detti strumenti per informazioni commerciali.

data

firma

The logo for ista, featuring the word "ista" in a bold, blue, sans-serif font. The letter "i" is lowercase and has a green dot, while the other letters are blue.

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

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

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

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

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

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



Energia per il tuo condominio.

Scopri l'ampia gamma di servizi e prodotti dedicati al segmento dei condomini. Prezzi competitivi, servizi dedicati agli amministratori di condominio, flessibilità su tempi e modalità di pagamento, fatture elettroniche predisposte per qualsiasi strumento gestionale e molto altro ancora.

dufercoenergia.com



di Roberto Triola
già Presidente della Seconda Sezione Civile della Cassazione

L'amministratore ed il diritto al rimborso delle spese anticipate per il condominio o per i condomini

Il nuovo amministratore di un condominio, **se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere** di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, **pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea.**

può verificarsi che l'amministratore di condominio anticipi somme nell'interesse dell'intero condominio o di singoli condomini.

Con riferimento alla prima ipotesi possono sussistere o meno i presupposti per il diritto al rimborso di cui all'art. 1135, secondo comma, cod. civ. (lavori di manutenzione straordinaria urgenti).

Ove l'amministratore abbia ordinato lavori di manutenzione straordinaria, che rivestano carattere di urgenza, non sussiste eccesso di mandato ed è pacifico che l'obbligo di riferire alla prima assemblea dei condomini non può confondersi con la necessità di ratifica di un atto esorbitante del mandato, rientrando invece, sia pure con carattere particolare, nell'obbligo generale che incombe all'amministratore di rendere conto della sua gestione ai condomini i quali hanno un ampio potere di controllo su tutto il suo operato. Ne consegue che l'inosservanza dell'obbligo in questione non preclude il diritto dell'amministratore al rimborso delle spese riconosciute urgenti nei limiti in cui il giudice le ritenga giustificate.

Ove le anticipazioni siano estranee al campo di applicazione dell'art. 1135, secondo comma, cod. civ. si pongono i seguenti problemi: a) esistenza di un diritto al rimborso; b) in caso di risposta positiva, individuazione dei presupposti per il riconoscimento di tale diritto; c) eventuale legittimazione passiva.

Secondo un orientamento l'amministratore di condominio non ha – salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti – un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo,

ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. – secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario – deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi né liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea.

Peraltro la S.C., sul presupposto che a differenza di quanto previsto dall'art. 1134 cod. civ. – che consente il rimborso al condomino delle spese sostenute senza autorizzazione soltanto in caso di urgenza – l'art. 1135 cod. civ. non contiene analogo divieto di rimborso delle spese non urgenti sostenute dall'amministratore nell'interesse comune, ha ritenuto che ne consegue che l'assemblea di condominio, atteso il carattere meramente esemplificativo delle attribuzioni ad essa riconosciute dall'art. 1135 cod. civ., può deliberare, quale organo destinato ad esprimere la volontà collettiva dei partecipanti, qualunque provvedimento, anche non previsto dalla legge o dal regolamento di condominio – sempre che non si tratti di provvedimenti volti a perseguire una finalità extracondominiale, e poiché, a differenza di quanto stabilito dall'art. 1134 c.c. per ciò che riguarda le spese effettuate dal condominio per le cose comuni senza autorizzazione, l'art. 1135 c.c. non contiene l'espresso divieto di rimborsare le spese non urgenti, non contemplate in un preventivo approvato, sostenute dall'amministratore nell'interesse comune, può ratificare le spese ordinarie e straordinarie effettuate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza, purché non voluttuarie o gravose, e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva di delibera di esecuzione.

In tale ordine di idee si è ritenuto che, qualora l'amministratore abbia, senza apposita autorizza-

zione, esposto il condominio ad un onere superiore a quello cui poteva impegnarlo (nella specie, associando altro avvocato a quello designato dall'assemblea), la suddetta iniziativa, assunta oltre i limiti dei suoi poteri, deve ritenersi ratificata con effetto retroattivo se l'assemblea abbia successivamente approvato l'operato dell'amministratore, applicandosi anche ai rapporti tra condominio e amministratore, la cui rappresentanza ha carattere volontario e non organico, l'art. 1399 cod. civ. e che è configurabile la ratifica del contratto di assicurazione dello stabile condominiale stipulato dall'amministratore non investito del relativo potere dall'assemblea, qualora il premio sia stato periodicamente pagato all'assicuratore mediante approvazione annuale da parte dell'assemblea dei rendiconti di spesa, non occorrendo a tal fine che l'argomento sia stato espressamente posto come tale all'ordine del giorno dell'assemblea poiché si verte in ipotesi di ratifica tacita.

Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può, peraltro, ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intellegibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo.

La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore, inoltre, ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto – che è soggetto al principio di cassa – evidenzi un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale.

Nell'ambito di tale orientamento si è affermato che il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condomini approvare il conto consuntivo, onde

confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore.

Va, peraltro, segnalato che secondo una decisione il credito per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 cod. civ., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, per cui non sarebbe necessaria una ratifica dell'assemblea, dovendo soltanto l'amministratore offrire la prova degli esborsi effettuati.

Nello stesso ordine di idee si è affermato che una volta che il puntuale assolvimento dell'incarico sia incontestato o sia stato accertato, non vi è alcuna ragione per negare che anche nei riguardi dell'amministratore debba trovare applicazione la norma generale dell'art. 1720 c.c., sì da consentirgli il recupero delle spese sostenute in proprio nell'interesse della cosa comune e del gruppo dei condomini: tanto più quando si tratta di amministratore che – per essere "cessato dalla carica" e per essere stato sostituito – sia a maggior ragione estraneo alla sfera dei rapporti interni del gruppo stesso, e privo ormai di ogni veste sostanziale e processuale in ordine ad un'azione ex art. 1123 cod. civ. ed al procedimento ex art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ.

La necessità della ratifica da parte dell'assemblea è stata implicitamente esclusa anche dalle deci-



sioni le quali hanno ritenuto che l'amministratore cessato dall'incarico può chiedere il rimborso delle somme da lui anticipate per la gestione condominiale sia nei confronti del condominio legalmente rappresentato dal nuovo amministratore sia nei confronti dei condomini inadempienti, dovendosi considerare attinente alle cose, ai servizi ed agli impianti comuni anche ogni azione nascente dall'espletamento del mandato, che appunto, riflette la gestione e la conservazione di quelle cose, servizi o impianti, sia cumulativamente nei confronti di ogni singolo condomino, la cui obbligazione di rimborsare all'amministratore, mandatario, le anticipazioni da questo fatte nell'esecuzione dell'incarico deve considerarsi sorta nel momento stesso in cui avviene l'anticipazione per effetto di essa e non può considerarsi estinta dalla nomina del nuovo amministratore, che amplia la legittimazione processuale passiva senza eliminare quelle originali, sostanziali e processuali. Infine, secondo la S.C., poiché il credito per le somme anticipate nell'interesse del condominio dall'amministratore trae origine dal rapporto di mandato che intercorre con i condomini, non trova applicazione la prescrizione quinquennale di cui all'art. 2948, n. 4, cod. civ., non trattandosi di obbligazione periodica.

Sulla possibilità che l'assemblea ratifichi spese che l'amministratore ha effettuato esorbitando

dalle sue attribuzioni o che l'amministratore possa in tale ipotesi invocare l'art. 1720 cod. civ., si possono nutrire seri dubbi.

Per quanto riguarda la ratifica, va osservato che l'assemblea non ha poteri illimitati per quanto riguarda la gestione condominiale e che, in particolare, le spese attinenti a tale gestione devono – in linea di principio – essere preventivamente approvate, per cui l'assemblea non ha il potere di costringere i singoli condomini a pagare spese in relazione alle quali l'obbligo contributivo non sussisterebbe in base ad una regolare gestione condominiale, quali sono quelle sostenute di propria iniziativa dall'amministratore.

Quest'ultimo, poi, evidentemente, non potrà invocare a suo favore l'art. 1720 cod. civ. in relazione ad anticipazioni che non aveva il potere di effettuare, in considerazione dei limiti dal suo mandato, potendo eventualmente invocare solo la sussistenza dei presupposti per la gestione di affari.

Così, ad es., nel caso in cui l'amministratore, nell'inerzia dell'assemblea, dovesse assumere l'iniziativa della stipulazione di un contratto di appalto per l'adeguamento di un impianto alla normativa sopravvenuta, non potrà negarsi la sussistenza dell'utiliter coeptum sia dell'utiliter gestum, con conseguente obbligo del condominio di adempiere le obbligazioni che l'amministratore ha assunto in nome del condominio stesso, di tenere indenne l'amministratore dalle obbligazioni assunte in nome proprio e di rimborsare all'amministratore tutte le spese necessarie o utili con gli interessi dal giorno in cui le spese stesse sono state fatte, secondo la previsione di cui all'art. 2028, primo comma, c.c..

Con riferimento alla ipotesi in cui l'amministratore anticipi somme dovute dai singoli condomini in relazione a quanto da essi dovuto in base allo stato di ripartizione delle spese approvate dall'assemblea, la S.C. ha correttamente affermato che la domanda di rimborso deve essere proposta nei confronti dei singoli condomini inadempienti e non nei confronti di tutti i partecipanti al condominio legalmente rappresentati dal nuovo amministratore, in quanto dallo stato di ripartizione non deriva, malgrado l'unicità del titolo, alcun obbligo solidale degli altri condomini per il pagamento delle quote non potute riscuotere dall'amministratore, e, quindi, non essendo configurabile una responsabilità del "gruppo" è da escludere la legittimazione passiva dall'amministratore in carica.

Il fondamento del diritto al rimborso in tal caso, va ravvisato nell'art. 1720 cod. civ.; se infatti, tra l'amministratore ed i singoli condomini sussiste un rapporto di mandato, il primo ha diritto al rimborso delle spese anticipate nell'interesse dei secondi nell'ambito di tale rapporto. ♦





La responsabilità dell'amministratore condominiale nel contratto di appalto



L'amministratore deve vigilare sugli appaltatori e sui subappaltatori **affinché non adibiscano alle attività lavorative** svolte nel condominio e **per suo conto lavoratori sprovvisti del prescritto permesso di soggiorno.**

L'applicazione dei principi di sicurezza sul lavoro e sui luoghi di vita è assai attuale negli edifici che contengono impianti tecnologici i quali hanno la finalità di renderli più funzionali alle esigenze quotidiane di vita: appare evidente che la sempre maggiore complessità tecnologica delle strumentazioni di servizio degli immobili, qualunque sia il servizio a cui siano adibiti, se da un lato ne aumentano il valore economico, dall'altro espongono l'incolumità degli abitanti a rischi significativi. Occorre notare che la necessità della tutela dei lavoratori dipendenti e autonomi i quali eseguono gli appalti con contenuto tecnologico è stata ribadita dalla direttiva 92/57/CEE del Consiglio europeo del 24/6/1992, riguardante le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili e recepita nel diritto nazionale con il D.lgs. 14/8/1996 n. 494, oggi ripreso dal d.lvo n. 81/2008, dove si afferma che: "il rispetto delle prescrizioni minime atte a garantire un migliore livello di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili costituisce un imperativo al fine di garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori". Occorre aggiungere che inoltre la direttiva afferma:

- "i cantieri temporanei o mobili costituiscono un settore di attività che espone i lavoratori a rischi particolarmente elevati";
- "le scelte architettoniche e/o organizzative non adeguate o una carente pianificazione dei lavori all'atto della progettazione dell'opera hanno influito su più della metà degli infortuni del lavoro nei cantieri nella Comunità".

Ne consegue che tutti gli operatori del settore (amministratori di condominio, progettisti, instal-

latori, direttori e responsabili dei lavori, architetti, geometri, periti industriali, committenti, manutentori) sono tenuti a conoscere ed applicare una congerie di norme in continua evoluzione quali:

- le norme tecnologiche relative alla sicurezza degli impianti elettrici e a gas (legge 6/12/1971 n. 1083, D.P.R. 22/10/2001 n. 462 a legge 5/3/1990 n. 46) e le norme tecnologiche CEI, UNI, UNI - EN, le norme del DM n. 37/2008 e del d.lvo n. 81/2008;
- le nuove norme edilizie e sulla sicurezza degli impianti contenute nel testo unico sull'edilizia (il D.P.R. 6/6/2001 n. 380);
- le norme inerenti alla sicurezza, previste anche nelle deliberazioni dell'Autorità per l'energia elettrica e il gas, e finalizzate alla tutela della pubblica incolumità nell'utilizzo degli apparecchi alimentati a gas all'interno dei luoghi di vita e di lavoro.

Tali norme di sicurezza sono spesso ignote alla platea di soggetti interessati i quali sono spesso ritenuti responsabili, civilmente e penalmente di luttuosi incidenti sul lavoro ed in ambienti di vita e quindi è necessario accertare e descrivere i vincoli che inevitabilmente la nuova normativa, la quale indubbiamente privilegia la sicurezza degli utenti rispetto ai criteri di economia d'impresa, appone alla libertà di mercato ed all'organizzazione imprenditoriale.

La Corte di Cassazione (Sent n. 48812/2016) ha sviluppato il concetto di sicurezza elettrica stabilendo la responsabilità penale, per il reato di cui all'art. 449 c.p., di un soggetto che aveva cagionato l'incendio di un edificio mediante la realizzazione di un impianto elettrico inadeguato in quanto privo del sistema di protezione da contatti diretti dei conduttori e da eventuali sovraccarichi e da corto circuiti e di un efficace impianto di messa a terra. Inoltre la Corte affermava che con tale condotta il soggetto aveva creato "le condizioni perché si sviluppasse un fuoco e si propagassero le fiamme e perché, in violazione dell'obbligo di assicurare la custodia e la guardiania del compendio, non predisponesse un'attrezzatura antincendio idonea rispetto alle numerose parti in legno della struttura ed un sistema di vigilanza adeguato ad evitare la propagazione del fuoco".

Il fondamento della disciplina della sicurezza sul lavoro è tuttora dettato dall'articolo 2087 del codice civile il quale obbliga l'imprenditore "ad adottare nell'esercizio dell'impresa le misure che, secondo le particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro".

Occorre notare che l'articolo 2050 del codice civile impone a chiunque cagiona danno ad altri nello svolgimento di un'attività pericolosa, per sua natura o per la natura dell'attività dei mezzi adoperati, deve risarcire il danno se non prova di avere adottato tutte le misure idonee ad evitarlo.

In materia di sicurezza elettrica il D.M. n. 37/2008 prevede i documenti che accompagnano i prodotti tecnologici:

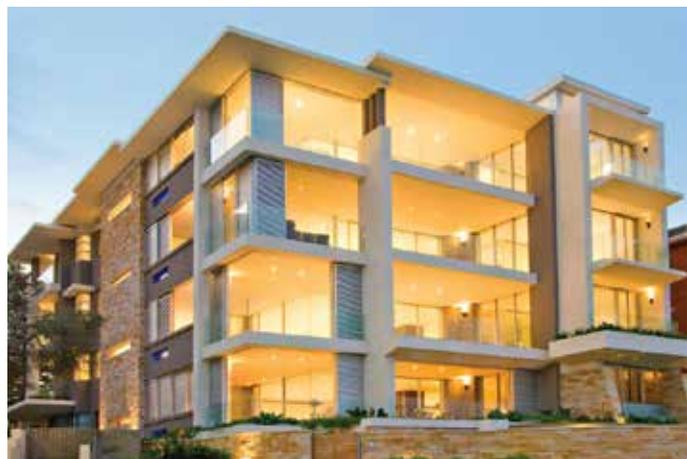
- a) la dichiarazione di conformità del prodotto: consiste nella dichiarazione di un venditore o di un fornitore, redatta sotto la sua personale responsabilità, che un prodotto, un processo o un servizio sono conformi ad una specifica norma o ad un altro documento normativo e per la sua redazione non è previsto l'intervento di alcuna parte terza (Ente di certificazione o Laboratorio di prova);
- b) l'attestato di conformità del prodotto: è l'atto con il quale una terza parte indipendente attesta che un determinato campione, previamente sottoposto a prova, è conforme ad una specifica norma o ad un altro documento normativo; in particolare l'attestato di conformità ha maggiore valore se il laboratorio che lo rilascia ha ottenuto l'accreditamento SINAL per il tipo di prova per il quale viene rilasciato l'attestato;
- c) la certificazione di conformità: è l'atto con il quale una terza parte indipendente (Ente certificatore) dichiara che, con ragionevole attendibilità, un determinato prodotto, processo o servizio è conforme ad una specifica norma o ad un altro documento normativo; il certificato viene emesso su tutta la produzione di quel determinato prodotto e, inoltre, l'Ente certificatore opera il controllo sul prodotto anche mediante ispezioni esterne condotte sul mercato.

L'omesso adeguamento tecnologico nel contratto di appalto rileva nel diritto civile con riferimento all'art. 2051, per cui il proprietario è responsabile del danno delle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. E' evidente che in tal caso il proprietario o l'amministratore condominiale, nel caso di crollo di un edificio, ben difficilmente potranno invocare la prova liberatoria del fatto fortuito. A tal riguardo deve citarsi la recente

sentenza C.Cass. n. 1990/2016 per la quale i poteri conferiti dall'art. 1130 n. 4 cod. cv. all'amministratore condominiale devono interpretarsi estensivamente "per cui rientrano nel novero degli atti conservativi che possono essere compiuti dall'amministratore anche quegli atti che pur intersecando parti individuali si rendono necessari per intervenire sulle parti comuni". Ne consegue che, per detta sentenza, l'amministratore condominiale in caso di possibile crollo di edificio può intervenire, al fine di tutelare la pubblica incolumità, non soltanto chiedendo l'intervento delle autorità competenti, o al giudice con ricorso di urgenza ex art. 700 c.p.c., ma anche adottando i provvedimenti interinali ed urgenti concretamente, adottabili anche in difetto di una preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea.

La Corte di Cassazione, Quarta Sezione Penale con la sentenza n. 46385/2015 sostiene che l'amministratore di condominio riveste una posizione di garanzia il quale è tenuto "a vigilare sulle cose comuni e ad effettuare i necessari lavori di rimozione del pericolo derivante da minaccia di rovina e più in generale al dovere di effettuare lavori di manutenzione straordinaria che rivestano carattere di urgenza con specifico obbligo di riferirne ai condomini nella prima assemblea ai sensi dell'art. 1135, secondo comma, c.c."

Inoltre deve osservarsi che l'amministratore deve vigilare sugli appaltatori e sui subappaltatori affinché non adibiscano alle attività lavorative svolte nel condominio e per suo conto lavoratori sprovvisti del prescritto permesso di soggiorno. Invero l'art. 22, comma 12, del d.lvo n. 286/1998 sanziona con l'arresto da sei mesi a tre anni e con la multa di euro 5.000 per ogni lavoratore impiegato (con ulteriore aumento della pena da un terzo alla metà nel caso in cui i lavoratori occupati siano in numero superiore a tre) il datore di lavoro che occupa alle proprie dipendenze lavoratori privi del permesso di soggiorno oppure scaduto o revocato o non rinnovato. ♦





Il condominio è un consumatore?

La giurisprudenza prevalente, anche di legittimità, definisce il condominio un ente di gestione, sfornito di personalità giuridica, e, come tale, un consumatore; ma considerata la sua natura, che si è evoluta nel tempo, si può sempre affermare questo principio?

La natura giuridica del condominio è tuttora dibattuta in dottrina e in giurisprudenza, che, da ultimo, post *legem* n. 220/2012, ha riconosciuto una sua "soggettività giuridica autonoma" e, persino, una "sia pur attenuata personalità giuridica", soprattutto in relazione alla novità normativa inerente al patrimonio del condominio, evidenziato, in particolare, nel nuovo art. 1130 bis cod. civ. (Cass. civ., Sez. Unite, 18 settembre 2014, n. 19663).

Tuttavia, si può affermare ancora che l'edificio condominiale è composto, di fatto, da una pluralità di unità immobiliari in proprietà esclusiva e di parti e di impianti comuni, questi ultimi strutturalmente e funzionalmente collegati alla prime. I proprietari di queste sono normalmente persone fisiche in quanto la maggior parte degli stabili in Italia costituenti un condominio sono destinati ad uso abitativo.

Ai fini della tutela del consumatore, al quale la giurisprudenza prevalente equipara il condominio, proprio in virtù del periodo precedente, la massima giurisprudenziale che ne deriva è:

"Al contratto concluso con il professionista dall'amministratore del condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica, distinta da quella dei suoi partecipanti, si applicano, in presenza degli altri elementi previsti dalla legge, le norme concernenti la tutela del consumatore, atteso che l'amministratore agisce quale mandatario con rappresentanza dei vari condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale." (Cass. civ., Sez. VI, 22 maggio 2015, n. 10679).

Del resto la caratteristica essenziale del soggetto professionista, che è escluso dalla normativa concernente la tutela del consumatore, è la predisposizione strutturale all'attività d'impresa commerciale, professionale e, comunque, economica. Il condominio, al contrario, è una mera compresenza di comproprietari di cose comuni, dotati di una stabile rappresentanza per gli atti relativi a queste, quale è l'amministratore; ne deriva che la qualità di consumatori, che compete loro, si estende al condominio.

Ne consegue, per esempio, che le clausole vessa-

torie eccepibili dal condominio, e/o dai condomini, devono essere quelle esclusivamente predisposte dal costruttore dello stabile, ed è indifferente se siano contenute nei contratti di compravendita con i singoli acquirenti o in un regolamento condominiale di origine contrattuale; le clausole, ut supra indicate, devono essere, soprattutto, riferite alle limitazioni dei diritti reali sui beni comuni o sulle proprietà solitarie, e, in via marginale, sulle obbligazioni nascenti dai diritti *de quibus*, con esonero del costruttore dal loro assolvimento, più o meno, limitato o esteso nel tempo (Cass. civ., Sez. II, 4 agosto 2016, n. 16321).

È una clausola nulla quella, in particolare, con cui il costruttore si riserva il diritto di predisporre in futuro un regolamento, considerata l'indeterminatezza dell'oggetto delle clausole che saranno redatte.

D'altronde la finalità perseguita dal d. lgs. 6 settembre 2005, n. 206 è quella di fornire una protezione al contraente più debole comminando, con la sanzione della nullità, le clausole imposte dal professionista al consumatore a questo più sfavorevoli, senza contemperare i giusti suoi interessi rispetto al contraente ritenuto, a ragione o a torto, più esperto e/o potente nella materia contrattualistica (Cass. civ., Sez. Unite, 6 maggio 2016, n. 9140). Si tratta di una nullità di protezione allorché si verifichi un significativo squilibrio dei reciproci diritti e obblighi derivanti dal contratto stipulato, qualunque esso sia.

Ma gli aspetti che da quanto asserito ne discendono sono due: uno rivolto all'interno del condominio, come già osservato tra venditore e acquirenti-futuri condomini; l'altro all'esterno verso i terzi fornitori del condominio, quali per esempio, l'appaltatore del servizio di manutenzione programmata dall'impianto dell'ascensore condominiale, ovvero, una compagnia di assicurazione per la polizza R. C. Globale fabbricati.

In quest'ultima fattispecie, l'importanza dell'affermazione de qua inerisce sia al diritto sostanziale sia al diritto processuale. Nella prima ipotesi si deve enunciare che il condominio subentra nel contratto stipulato con una impresa per la edificazione di un immobile, quale diretto successore del suo dante causa, con la conseguenza che se a questi non sia applicabile la normativa concernente la tutela del consumatore, la relativa eccezione deve essere sollevata in modo inequivocabile dal condominio (Cass. civ., Sez. II, 11 maggio 2017, n. 11581).

Per contro, nel secondo caso si deve rilevare che



la competenza territoriale in un eventuale giudizio con il terzo professionista è costituito dal foro inderogabile ove è sito il condominio, che ha l'onere di eccepirlo, se la causa sia stata promossa avanti un'autorità giudiziaria differente, non essendo rilevabile d'ufficio dal Tribunale chiamato a giudicare la controversia insorta inter partes (Cass. civ., Sez. VI, 16 maggio 2017, n. 12164).

Il Tribunale di Ravenna, avanti al quale era stata radicata una causa di opposizione a decreto ingiuntivo, con la sentenza 27 settembre 2017, n. 211, si è uniformato al principio di diritto ut supra dedotto, ma ha avuto il merito, a mio giudizio, non solo di enucleare, seppur a titolo esemplificativo, alcune fattispecie particolari, per le quali la valenza del d. lgs. n. 206/2005 è rilevante, perfino riferendosi al criterio disposto dall'art. 20 cod. proc. civ., inerente al foro facoltativo per territorio per le cause relative ai diritti derivanti da obbligazioni, ma, soprattutto, di affermare:

"Dall'altro, nessuna prova circa il carattere professionale dei condomini dell'opponente è stata fornita", riferita alla circostanza che l'opposto non

ha fornito in giudizio una siffatta prova.

Questa espressione concerne la domanda introduttiva del presente elaborato.

Infatti sempre più gli edifici condominiali contengono unità immobiliari destinate, anche urbanisticamente, ad uso diverso dall'abitazione.

Ebbene se la maggioranza delle unità immobiliari dello stabile è destinato ad uso abitativo, con la presenza soltanto di qualche ufficio o negozio, nulla quaestio; ma se il fabbricato, come avviene sempre più frequentemente nell'ipotesi di nuove costruzioni nelle periferie delle città o di integrali ristrutturazioni di edifici siti al centro delle grandi metropoli, sia interamente destinato ad attività terziarie, per cui in esso esistono unicamente locali, a volte di consistenti dimensioni, nei quali prestano la loro opera dipendenti di agenzie bancarie o assicurative e, inoltre, uffici di società o di studi professionali, reputo che la equiparazione condominio / consumatore non possa applicarsi in concreto proprio in quanto queste "aziende", certamente non consumatori, trasferiscono al condominio la loro qualità di professionisti. ♦



ANACI

SI RICONOSCE SUBITO UN AMMINISTRATORE AL PASSO CON I TEMPI

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



MEDIANACI
FORMAZIONE E
CONCILIAZIONE

Ente di formazione certificato ISO 9001:2008

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



Lavoro nero in condominio: da evitare

Le prestazioni di lavoro all'interno del condominio vanno sempre regolarizzate. L'amministratore che tollera una situazione irregolare incorre in forti mancanze sotto vari aspetti: giuslavoristici, di infortunistica, civili e penali.

LIl signor Rossi, appassionato di giardinaggio, si offre per potare e annaffiare periodicamente le piante presso il condominio in cui abita, accordandosi con gli altri condòmini per un compenso che però non prevederà alcun tipo di contratto. Quale deve essere in questo caso l'atteggiamento dell'amministratore? In virtù della sua responsabilità, l'amministratore potrà consentire al signor Rossi di adoperarsi per il condominio ma il lavoro per cui si è offerto dovrà essere regolarizzato, attraverso un contratto di assunzione. Quella del giardiniere è, infatti, una vera e propria prestazione di lavoro che, come tale, va disciplinata e remunerata, pena la possibilità di essere equiparata al "lavoro nero".

Si tenga presente che regolarizzare il rapporto di lavoro è un obbligo del datore di lavoro (nel nostro caso l'amministratore di condominio); non ha rilevanza se anche il lavoratore eventualmente fosse d'accordo per svolgere l'attività senza contratto poiché, per la legge, il lavoratore è in posizione contrattuale di debolezza e potrebbe essere stato "costretto" ad accettare certe condizioni.

I rischi del lavoro sommerso

È importante che il condominio non cada in alcun caso nella trappola del lavoro nero. In una situazione di illegalità si corre il rischio di esporre a gravi problemi sia il condominio sia l'amministratore su cui ricadrà la corresponsabilità del reato. L'amministratore avrà, infatti, tollerato una situazione non regolare, che comporta aspetti giuslavoristici, di infortunistica, civili e penali. Inoltre, si mette il lavoratore in una posizione di svantaggio: chi presta il suo servizio in nero rinuncia a tutti quei diritti che spettano ai lavoratori subordinati, come la retribuzione durante la malattia o la maternità e la tredicesima. Il lavoratore resta tra l'altro privo della contribuzione previdenziale e della copertura assistenziale Inail in caso di infortunio. Che accadrebbe dunque se il signor Rossi dovesse infortunarsi mentre sta potando i rami del giardino? In tale ipotesi, ci sarebbe l'intervento di un ispettore Inail che non potrebbe fare altro che appurare il configurarsi di lavoro nero, con le rispettive sanzioni per il condominio (vedi più sotto). Nei confronti del lavoratore infortu-





nato, l'Inail adotterebbe invece il principio "dell'automaticità delle prestazioni", che consiste nel diritto alle prestazioni economiche da parte dell'Istituto, anche nei confronti di chi si trova in una situazione di "illegalità"; l'Istituto poi si rivarrebbe sul condominio, nel caso venisse ritenuto penalmente e civilmente responsabile per l'infortunio. Si deduce quanto sia rischioso accettare che un condomino si proponga per svolgere gratuitamente un compito nell'abitazione.

Altro caso, potrebbe essere quello del lavoratore che dopo aver svolto per qualche tempo una mansione senza essere regolarizzato decida di fare vertenza per vedersi riconosciuti i suoi diritti; in tale ipotesi, la regolarizzazione potrà essere richiesta anche dopo che il rapporto di lavoro dovesse essersi interrotto.

Le sanzioni

Con il Jobs Act, il condominio che si trova in questa situazione oppure denunciato per l'utilizzo di un lavoratore pagato in nero rischia una pesante maxi sanzione a scaglioni, il cui importo è proporzionato al periodo in cui il lavoratore ha lavorato senza regolare contratto di lavoro. Gli importi previsti sono i seguenti:

- Fino a 30 giorni: sanzione da 1500 a 9000 euro;
- Da 31 a 60 giorni: sanzione da 3000 a 18.000 euro;
- Oltre 60 giorni: sanzione da 6000 a 36.000 euro.

Tali sanzioni sono maggiorate del 20% in caso di lavoratori stranieri o di minorenni con obbligo scolastico. Il Jobs Act prevede però la procedura di diffida, che permette al datore di regolarizzare il rapporto di lavoro ottenendo una riduzione sostanziale degli importi sanzionatori sopra in-

dicati, a patto che siano rispettati determinati requisiti: che il lavoratore al momento dell'accertamento della violazione lavori ancora presso il datore; che il lavoratore venga assunto con contratto di lavoro subordinato a tempo indeterminato full-time o part-time con riduzione dell'orario di lavoro non superiore al 50% dell'orario rispetto al tempo pieno, oppure che egli sia assunto a tempo determinato con durata non inferiore a 3 mesi. Servirà in questo caso, dare prova dell'avvenuta regolarizzazione e del pagamento delle sanzioni, contributi e premi, entro 120 giorni dalla notifica dell'accertamento della violazione.

Cosa fare

Detto ciò, tornando alla prestazione di lavoro per cui si è reso disponibile il signor Rossi: non gli è preclusa la possibilità di svolgere un determinato compito, ma la sua attività andrà inquadrata con un contratto di lavoro subordinato a tempo ridotto. Oppure, per fare le cose in regola, nel caso di una attività saltuaria si potrà ricorrere al "Contratto di prestazione occasionale" (denominato con l'acronimo "PrestO"), che da alcuni mesi ha sostituito i voucher. In tal caso, l'amministratore di condominio (o il suo consulente del lavoro) dovrà trasmettere almeno un'ora prima dell'inizio della prestazione, attraverso la piattaforma informatica Inps o avvalendosi dei servizi di contact center messi a disposizione dall'Inps, una dichiarazione contenente tutte le informazioni atte per la gestione del rapporto, compresa la misura del compenso che non potrà essere inferiore a 36 euro, per prestazioni di durata non superiore a quattro ore continuative nell'arco della giornata. In questo modo il signor Rossi potrà lavorare, con la certezza di versare sia i contributi Inps che i contributi Inail. ♦

DTA

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.



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

VERY[®]
FAST
PEOPLE

SERVIZI PER IL
CONDOMINIO



 **europ**
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI & PARTNERS
STUDIO LEGALE



 **PER INFO**
800 035452

www.anacinrete.it



Per la raccomandata vale sempre la data di spedizione

La Corte di Cassazione – Sezione Tributaria Civile – con l'importante sentenza n. 3335 depositata l'08 febbraio 2017, ha ribadito il principio che, in caso di spedizione degli atti tramite raccomandata, vale sempre la data di spedizione.

Invero, a prescindere dall'ipotizzata applicazione al caso di specie dell'art. 20 del d.lgs. n. 546 del 1992, fuori dalla sua sfera ordinaria di riferimento costituita dal processo tributario, dagli artt. 2 della L. n. 241 del 1990 e successive modifiche e specificamente 3 del D.M. di attuazione n. 678 del 1994 (abrogato e sostituito dopo l'instaurazione del presente contenzioso dal d.p.c.m. n. 147 del 2011) si desume la possibilità di rivolgere istanze all'amministrazione a mezzo di raccomandata con avviso di ricevimento.

La natura recettizia delle istanze non interferisce secondo la giurisprudenza della Corte (v. ad es. sez. 5 n. 7920 del 2003, n. 10476 del 2003 e n. 12447 del 2004, in tema di termini di decadenza da rimborso di tasse di concessione governativa) con la diversa problematica del se, quando non sia precluso dalla legge l'invio mediante lettera raccomandata, debba guardarsi all'invio di questa per l'impedimento di una decadenza a carico dell'istante; nel senso, infatti, di ammettere tale possibilità, detta giurisprudenza applica il principio per il quale, nell'ambito dei rapporti con la pubblica amministrazione, anche di natura fiscale, i termini stabiliti per la presentazione di istanze da parte dei privati sono osservati qualora le stesse siano spedite in tempo utile a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, nonché l'ulteriore principio generale secondo cui, poiché gli atti impeditivi delle scadenze vengono in considerazione in funzione delle conseguenze suscettibili di determinarsi a carico del diritto che deve essere esercitato, per legge o per contratto, entro un dato termine, il verificarsi dell'effetto impeditivo non può essere subordinato alla ricezione degli atti da parte del destinatario, essendo la qualifica e la disciplina degli atti, quali recettizi correlata ad esigenze di tutela del destinatario non rilevanti all'angolo visuale di cui trattasi (ove viene il rilievo la tutela della posizione anche e soprattutto del mittente interessato ad impedire la decadenza), fermo restando che l'obbligo della pubblica amministrazione di provvedere, sorge soltanto con la effettiva ricezione della istanza.

Né elementi in senso contrario all'applicazione di

detti principi generali derivano dalla giurisprudenza della Corte che si è occupata, specificamente, dell'effetto sospensivo che la "presentazione" dell'istanza determina, a norma degli artt. 6 e 12 del d.lgs. n. 218 del 1997, sul termine di decadenza per l'impugnazione dell'atto impositivo (v. ad es. sez. 5 n. 18377 del 2015, n. 13242 del 2015, sez. 6 e 5 n. 3368 del 2012, sez. 5 n. 28051 del 2009, oltre a sez. 5 n. 3762 del 2012 relativa ad un aspetto specifico).

Al contrario, quantomeno il precedente di sez. 5 n. 17314 del 2014, si è già espresso nel senso della computabilità del termine di sospensione dalla spedizione della raccomandata, pur se in busta chiusa, contenente l'istanza di accertamento con adesione.

Ciò posto, deve allora soltanto rilevarsi, per completezza, che la giurisprudenza di questa Corte (tra le recenti, ad es. sez. 5 n. 15309 del 2014, in riferimento a quanto previsto dall'art. 20 del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546) ha chiarito che la spedizione a mezzo posta raccomandata in busta chiusa, pur se priva di qualsiasi indicazione relativa all'atto in esso racchiuso, anziché in plico senza busta, costituisce una mera irregolarità se il contenuto della busta e la riferibilità alla parte non siano contestati.

"In conclusione, atteso che, prendendo a riferimento la data di spedizione dell'istanza quale momento determinativo dell'impedimento della decadenza dalla possibilità di avanzare istanza di accertamento con adesione, come da principio di diritto che va quindi affermato, discende l'effetto sospensivo e, quindi, la tempestività del ricorso introduttivo come ritenuto dalla commissione regionale la cui decisione, dunque, resiste al ricorso dell'amministrazione, quest'ultimo va disatteso con assorbimento del ricorso incidentale condizionato" (Cassazione, sentenza n. 3335/2017 già citata). ♦



Notifiche a mezzo posta: rapporti tra il processo civile e tributario

Recenti arresti giurisprudenziali

1. Premessa.

La normativa speciale di riferimento relativa alla notificazione degli atti fiscali presenta delle differenze con le correlate norme del codice civile.

In particolare, verranno esaminate le procedure di notificazione a mezzo posta ex art. 149 c.p.c. e di notificazione diretta a mezzo del servizio di posta, al fine di evidenziarne le diversità e i conseguenti arresti giurisprudenziali in punto di perfezionamento della notificazione.

2. Notifica degli avvisi d'accertamento e delle cartelle di pagamento: normativa di riferimento.

La norma principale in materia di notificazione degli atti fiscali è costituita dall'art. del D.P.R. n. 600/73, dettata in materia di imposte dirette, secondo la quale "La notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente è eseguita secondo le norme stabilite dagli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile, con le seguenti modifiche...". Sono, in ogni caso, inapplicabili gli artt. 142, 143, 146, 150, 151 c.p.c..

Con l'art. 7 quater, comma 6, del d.l. 22 ottobre 2016 n.193, convertito con modificazioni nella legge dicembre 2016 n.225, è stato aggiunto un ultimo comma il quale, a decorrere dal 1° luglio 2017, prevede e disciplina, in deroga all'art.149 bis c.p.c., la possibilità di notificazione degli avvisi e degli altri atti che, per legge, devono essere notificati, alle imprese individuali o in forma societaria ed ai professionisti iscritti in albi o elenchi istituiti con legge dello Stato, direttamente dagli Uffici a mezzo Posta Elettronica Certificata. La notificazione della cartella di pagamento, è, invece, disciplinata dall'art. 26 del D.P.R. n° 602/73: "La cartella è notificata dagli ufficiali della riscossione o da altri soggetti abilitati dal concessionario nelle forme previste dalla legge ovvero, previa eventuale convenzione tra comune e concessionario, dai messi comunali o dagli agenti della polizia municipale. La notifica può essere eseguita anche mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento; in tal caso, la cartella è notificata in plico chiuso e la notifica si considera avvenuta nella data indicata nell'avviso di ricevimento sottoscritto da una delle persone previste dal secondo comma o dal portiere dello

stabile dove è l'abitazione, l'ufficio o l'azienda".

Le modalità con cui può avvenire la notifica possono essere:

- nelle mani proprie del contribuente;
- presso il suo domicilio fiscale;
- presso il domiciliatario eventualmente indicato;
- per mezzo del servizio postale;
- tramite i messi comunali;
- mediante i messi autorizzati dall'Ufficio.

notificati gli atti dell'amministrazione finanziaria? In particolare, gli avvisi di accertamento della Agenzia delle Entrate possono essere notificati da:

- messi comunali;
- messi speciali autorizzati dall'ufficio;
- per mezzo del servizio postale.

Le cartelle di pagamento e gli altri atti emessi dall'agente della riscossione sono notificati da:

- ufficiali della riscossione;
- soggetti specificamente autorizzati;
- messi comunali;
- agenti della polizia municipale;
- servizio postale, ovvero con raccomandata con avviso di ricevimento.

3. La notificazione a mezzo posta ex art.149 c.p.c. e la notificazione diretta da parte degli Uffici a mezzo posta. Differenze e soluzioni giurisprudenziali.

3.1. La notificazione a mezzo posta ex art.149 c.p.c.

E' sempre possibile, non essendo stata esclusa dall'art. 60 succitato la notificazione a mezzo del servizio postale, ai sensi dell'art.149 c.p.c.: "Se non è fatto espresso divieto dalla legge, la notificazione può eseguirsi anche a mezzo del servizio postale. In tal caso l'ufficiale giudiziario scrive la relazione di notificazione sull'originale e sulla copia dell'atto, facendovi menzione dell'ufficio postale per mezzo del quale spedisce la copia del destinatario in piego raccomandato con avviso di ricevimento. Quest'ultimo è allegato all'originale. La notifica si perfeziona, per il sog-

getto notificante, al momento della consegna del plico all'Ufficiale giudiziario e, per il destinatario, dal momento in cui lo stesso ha legale conoscenza dell'atto".

La modalità della procedura di notifica è integrata dalla legge n. 890/1982 in materia di "Notificazioni di atti a mezzo posta e di comunicazioni a mezzo posta connesse con la notificazione di atti giudiziari".

Le disposizioni che ci interessano per rilevare le differenze tra la procedura di notificazione a mezzo posta ex art.149 c.p.c. e quella "diretta" a mezzo posta da parte degli Uffici finanziari, sono contenute negli artt. 7 e 8 della legge n. 890/1982.

A titolo esemplificativo, sono di seguito enunciati i predetti articoli:

Art.7: "L'agente postale consegna il piego nelle mani proprie del destinatario, anche se dichiarato fallito. Se la consegna non può essere fatta personalmente al destinatario, il piego è consegnato, nel luogo indicato sulla busta che contiene l'atto da notificare, a persona di famiglia che conviva anche temporaneamente con lui ovvero addetta alla casa ovvero al servizio del destinatario, purché il consegnatario non sia persona manifestamente affetta da malattia mentale o abbia età inferiore a quattordici anni.

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

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

Qualora il consegnatario non sappia firmare o ne sia impossibilitato, l'agente postale fa menzione di tale circostanza sia sul registro di consegna sia sull'avviso di ricevimento, apponendovi la data e la propria sottoscrizione. Se il piego non viene consegnato personalmente al destinatario dell'atto, l'agente postale dà notizia al destinatario medesimo dell'avvenuta notificazione dell'atto a mezzo di lettera raccomandata".

Art. 8: "Se il destinatario o le persone alle quali può farsi la consegna rifiutano di firmare l'avviso di ricevimento, pur ricevendo il piego, ovvero se il destinatario rifiuta il piego stesso o di firmare il

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

Trascorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma senza che il destinatario o un suo incaricato ne abbia curato il ritiro, l'avviso di ricevimento è immediatamente restituito al mittente in raccomandazione con annotazione in calce, sottoscritta dall'agente postale, della data dell'avvenuto deposito e dei motivi che l'hanno determinato, dell'indicazione "atto non ritirato entro il termine di dieci giorni" e della data di restituzione.

La notificazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma ovvero dalla data del ritiro del piego, se anteriore.

Nel caso, invece, che durante la permanenza del

piego presso l'ufficio postale o una sua dipendenza il destinatario o un suo incaricato ne curi il ritiro, l'impiegato postale lo dichiara sull'avviso di ricevimento che, datato e firmato dal destinatario o dal suo incaricato, è subito spedito al mittente in raccomandazione.

Qualora la data delle eseguite formalità manchi sull'avviso di ricevimento o sia, comunque, incerta, la notificazione si ha per eseguita alla data risultante dal bollo di spedizione dell'avviso stesso".

3.1.1. Comunicazione di avvenuto deposito (CAD)

La comunicazione di avvenuto deposito (C.A.D.), nella notifica effettuata a mezzo del servizio postale, è una raccomandata con avviso di ricevimento che viene spedita dall'agente postale quando non sia stato possibile notificare l'atto giudiziario per assenza del destinatario o di altre persone idonee al ritiro. Trascorsi 10 gg. dalla data di spedizione della C.A.D., senza che il destinatario o un suo incaricato abbia curato il ritiro del piego, l'avviso di ricevimento della raccomandata che contiene l'atto viene restituita al mittente e l'atto s'intende regolarmente notificato per "compiuta giacenza". Nel caso in cui il destinatario dovesse ritirare il plico prima della scadenza dei 10 gg., l'atto si intenderà notificato il giorno del ritiro. Entrambi gli avvisi di ricevimento (quello della CAD e quella del plico che contiene l'atto) devono essere restituiti a chi ha richiesto la notifica. Il piego rimane depositato presso l'ufficio postale a disposizione del destinatario per sei mesi, trascorsi i quali viene restituito al mittente.

E' opportuno segnalare un arresto giurisprudenziale che chiarisce quando si perfeziona per il destinatario la notifica a mezzo posta, ove l'agente postale non possa recapitare l'atto.

La predetta notifica "...si perfeziona per il destinatario trascorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata, contenente l'avviso della tentata notifica e del deposito del piego presso l'ufficio postale, sicché il termine per l'impugnazione (nella specie, di un avviso di accertamento) decorre da tale momento, rilevando il ritiro del piego da parte del destinatario, solo se anteriore e non se successivo, come testualmente prevede l'art. 8, comma 4, della legge n. 890 del 1982, nell'attuale formulazione" (Cassazione n. 26088 del 30.12.2015).

Inoltre, in riferimento al termine dei 10 giorni di cui alla L. 20 novembre 1982, n. 890, art. 8, comma 4, le S.U. hanno precisato che nel caso in cui il piego raccomandato depositato presso l'ufficio postale preposto alla consegna non sia stato ritirato dal destinatario, "la notificazione si ha per eseguita decorsi dieci giorni dalla data di spedizione della lettera raccomandata di cui al secondo comma..."; tale termine deve essere qualificato

come termine "a decorrenza successiva" e computato, secondo il criterio di cui all'art. 155, primo comma, c.p.c. escludendo il giorno iniziale (data di spedizione della lettera raccomandata di cui allo stesso art. 8, comma 2) e conteggiando quello finale (Cass.S.U. n.1418 del 1° febbraio 2012)

La comunicazione di avvenuta notifica (C.A.N.)

L'invio di tale raccomandata è stato introdotto dal comma 2 quater e comma 2 quinquies dell'art. 36 D.L. n. 248/07 convertito nella Legge n. 31/08 che ha, così, modificato l'art. 7 della Legge 890/1982, aggiungendo il 6° comma "Se il piego non viene consegnato personalmente al destinatario dell'atto, l'agente postale dà notizia al destinatario medesimo dell'avvenuta notificazione dell'atto a mezzo di lettera raccomandata".

La C.A.N. è, quindi, una raccomandata ma si differenzia dal C.A.D. perché è senza ricevuta di ritorno; questa viene inviata dall'agente postale qualora consegna un piego contenente un atto giudiziario o stragiudiziale, notificato a mezzo del servizio postale, a una persona diversa dal destinatario dell'atto, qualunque essa sia. Si differenzia dalla notifica ex art. 139 c.p.c. che prevede l'invio della raccomandata solo in caso di notificazione a mani del portiere o del vicino di casa. Pertanto, in questo caso, l'agente postale con la C.A.N. dovrà comunicare al destinatario dell'atto la data in cui lo stesso è stato notificato e la persona alla quale è stato consegnato.

Una volta inviato tale avviso, l'agente postale dovrà indicare, sull'avviso di ricevimento dell'atto consegnato, il numero di raccomandata della comunicazione di avvenuta notifica nonché la data dell'invio; la notificazione si perfeziona con la consegna dell'atto.

Giova esaminare alcuni interventi chiarificatori della giurisprudenza di legittimità in materia:

- sulla necessità della spedizione della CAN e sull'effettiva ricezione della stessa:

la Suprema Corte con ordinanza n.2482 del 05.12.2016 precisa quanto alla spedizione della CAN che, in caso di consegna del piego a persona diversa dal destinatario dell'atto, la mancata prova dell'avvenuta spedizione della cd. raccomandata informativa determina non l'inesistenza, bensì la nullità della notifica dell'atto di appello, suscettibile di sanatoria "ex tunc" per raggiungimento dello scopo nel caso di costituzione dell'appellato, anche se effettuata al solo fine di eccepire la nullità.

La giurisprudenza di legittimità, nell'ipotesi di notifica di atto processuale a mezzo posta, a persona diversa dal destinatario (nel caso de quo il

portiere), afferma che ai fini del perfezionamento della notifica, rispetto al destinatario, non è necessario che la raccomandata a questi diretta e contenente la notizia della notificazione dell'atto sia fatta con avviso di ricevimento, in quanto la previsione della sola raccomandata è rispondente ad una distinzione ragionevole dalle ipotesi nelle quali l'avviso è richiesto (Cass. n. 12438 del 16.06.2016).

In predetta pronuncia, la Suprema Corte ribadisce gli stessi principi applicati, però in tema di notificazione ex art.139 e 140 c.p.c., con sentenza n.10554 del 22.05.2015, nella quale ha statuito che "Nell'ipotesi di notifica dell'atto a mezzo di ufficiale giudiziario, al portiere o al vicino (ex art. 139 c.p.c.), e nell'ipotesi di notifica dell'atto a mezzo posta, a persona diversa dal destinatario (L. n. 890 del 1982, ex art. 7, come modificato nel 2007/2008), ai fini del perfezionamento della notifica, rispetto al destinatario, non è necessario che sia fatta con avviso di ricevimento la raccomandata diretta al destinatario e contenente la notizia della avvenuta notificazione dell'atto alle persone suddette";

- relativamente ai termini di perfezionamento:

la Corte di Cassazione con sentenza n.19730 del 03.10.2016 ha ritenuto che "la notificazione a mezzo posta eseguita mediante consegna dell'atto a persona diversa dal suo destinatario si perfeziona, dopo l'entrata in vigore del comma 6 dell'art. 7 della l. n. 890 del 1982 (introdotto dall'art. 36, comma 2-quater, del d.l. n. 248 del 2007, conv., con modif., dalla l. n. 31 del 2008), con la spedizione, al destinatario medesimo, della lettera raccomandata con cui l'agente postale lo informa dell'avvenuto recapito dell'atto al terzo estraneo, pur abilitato a riceverlo".

3.2. Notificazione diretta a mezzo di servizio postale (universale).

Come precedentemente affermato, se non è fatto espresso divieto dalla legge la notificazione può eseguirsi anche a mezzo postale.

La normativa di riferimento in ambito tributario relativa alla notifica a mezzo posta è la seguente:

a) art. 26 d.p.r.602/1973: "gli ufficiali della riscossione possono provvedere alla notifica della cartella mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento, ed in caso di notifica al portiere la stessa si considera avvenuta nella data indicata nell'avviso di ricevimento da quest'ultimo sottoscritto".

b) art. 14 Legge n. 890 del 20/11/1982: "La notificazione degli avvisi e degli altri atti che per

legge devono essere notificati al contribuente deve avvenire con l'impiego di plico sigillato e può eseguirsi a mezzo della posta direttamente dagli uffici finanziari, nonché, ove ciò risulti impossibile, a cura degli ufficiali giudiziari, dei messi comunali ovvero dei messi speciali autorizzati dall'Amministrazione finanziaria, secondo le modalità previste dalla presente legge. Sono fatti salvi i disposti di cui agli artt. 26, 45 e seguenti del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, e 60 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 600, nonché le altre modalità di notifica previste dalle norme relative alle singole leggi di imposta..."

In particolare, l'art. 14 della L. n. 890/82 prevede espressamente che gli atti tributari possano essere notificati per mezzo del servizio postale.

In tal caso, l'agente notificatore scrive la relazione di notificazione sull'originale e sulla copia dell'atto, facendovi menzione dell'ufficio postale per mezzo del quale spedisce la copia al destinatario in piego raccomandato con avviso di ricevimento.

Quest'ultimo è allegato all'originale.

La procedura che il messo deve osservare per le notifiche a mezzo posta è contenuta nella L. 20.11.82 n.890.

Accanto a tale procedura ordinaria, dall'art.14 e dall'art.26 succitati, si deduce la possibilità di notifica degli atti tributari anche attraverso una procedura semplificata diretta da parte degli Uffici finanziari.

In particolare, l'art. 14 della legge 20.11.1982 n. 890 rileva nella parte in cui prevede, al primo comma, che "La notificazione degli avvisi e degli altri atti che per legge devono essere notificati al contribuente deve avvenire con l'impiego di plico sigillato e può eseguirsi a mezzo della posta direttamente dagli uffici finanziari, nonché, ove ciò risulti impossibile, a cura degli ufficiali giudiziari, dei messi comunali ovvero dei messi speciali autorizzati dall'Amministrazione finanziaria, secondo le modalità previste dalla presente legge..."

Sul punto, si segnala che le Sezioni Unite della Cassazione, senza negare la differente funzione della notificazione degli atti sostanziali rispetto a quella degli atti processuali, ha ritenuto applicabile ad entrambe le categorie di atti la disciplina di cui agli artt. 156 ss c.p.c., dettata per gli atti processuali, in materia di sanatoria della nullità della notifica per il raggiungimento dello scopo (rappresentato principalmente nel contenzioso tributario dalla presentazione del ricorso), fatte salve le decadenze già maturate prima dell'intervenuta sanatoria (Cass. civ. Sez. Unite, n. 19854 del 05.10.2004), privilegiando la funzione di provocatio ad opponendum della notifica degli atti sostanziali degli enti impositori.

Infatti, l'orientamento costante della Suprema Corte, nonostante l'opinione contrastante della dottrina, sostiene che gli Uffici possono avvalersi di questa forma diretta di notificazione non solo per le cartelle, ma in genere anche per gli avvisi e gli altri atti che necessitano di notificazione.

Precisamente, la Corte afferma che "tale conclusione trova conforto nel tenore letterale dell'art. 14 legge n. 890/92, come modificato dall'art. 20 L. n.146/98, dal quale risulta che, la notifica degli avvisi e degli atti che per legge devono essere notificati al contribuente può eseguirsi a mezzo della posta direttamente dagli uffici finanziari.." (Cass. n. 3254 del 18.02.2016).

La circostanza che tale disposizione faccia salve le modalità di notifica di cui all'art.60 del D.P.R n.600/73 e delle singole leggi d'imposta, non elide la possibilità riconosciuta agli uffici finanziari di utilizzare le forme semplificate a mezzo del servizio postale (cfr. Cass. n. 27319/2014), con specifico riferimento all'inoltro di raccomandata consegnata al portiere (v. art.39 d.m. 9 aprile 2001) senza il rispetto della disciplina in tema di notifiche a mezzo posta da parte dell'ufficiale giudiziario. In questa direzione, del resto, si pone proprio l'art. 26, 1° comma del DPR n. 602/73 che consente anche agli ufficiali della riscossione di provvedere alla notifica della cartella mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento, precisando che, in caso di notifica al portiere, la stessa si considera avvenuta nella data indicata nell'avviso di ricevimento, da quest'ultimo sottoscritto, prevedendo, lo stesso articolo 26, il rinvio all'art.60 D.P.R n.600/73, unicamente per quanto non regolato nello stesso articolo (cfr. Cass. n.14196/2014).

Il Supremo Consesso ha precisato recentemente in due ordinanze (Cass. Civ. Sez. VI - V, Ordinanza n. 19467 del 30.09.2016 e n.7156/2016) che, seppur il principio generalmente espresso sia di estensione agli atti fiscali della disciplina normativa degli atti processuali, la notifica a mezzo posta del ricorso introduttivo del giudizio tributario effettuata mediante un servizio gestito da un licenziatario privato deve ritenersi inesistente, atteso che l'art. 4, comma 1, lett. a), del d.lgs. n. 261 del 1999, che ha liberalizzato i servizi postali, stabilisce che per esigenze di ordine pubblico sono comunque affidati in via esclusiva alle Poste Italiane s.p.a. le notificazioni a mezzo posta degli atti giudiziari di cui alla l. n. 890 del 1982, tra cui vanno annoverate quelle degli atti tributari sostanziali e processuali (conforme Cass. n. 1906 del 2008; n. 27021 del 2014, Cass.Sez. VI - V, Ordinanza n. 27021 del 19.12.2014).

Difatti, il d.lgs. 22 luglio 1999, n. 261, pur liberalizzando i servizi postali in attuazione della

direttiva 97/67/CE, continua a riservare in via esclusiva, per esigenze di ordine pubblico, al fornitore del servizio universale (Ente Poste) gli invii raccomandati attinenti le procedure amministrative e giudiziarie.

3.2.1 Modalità della notifica postale diretta

Quando l'ufficio finanziario ricorre a tale facoltà di notificazione semplificata, alla spedizione dell'atto si applicano le norme riguardanti il servizio postale ordinario e non quelle della legge n. 890/82.

Tale principio risulta costantemente ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, che nella sentenza n. 9111 del 06.06.2012 ha affermato che "In tema di notificazioni a mezzo posta, la disciplina relativa alla raccomandata con avviso di ricevimento, mediante la quale può essere notificato l'avviso di liquidazione o di accertamento senza intermediazione dell'ufficiale giudiziario, è quella dettata dalle disposizioni concernenti il servizio postale ordinario per la consegna dei plichi raccomandati, in quanto le disposizioni di cui alla legge 20 novembre 1982, n. 890, attengono esclusivamente alla notifica eseguita dall'ufficiale giudiziario ex art. 140 cod. proc. civ. Ne consegue che, difettando apposite previsioni della disciplina postale, non deve essere redatta alcuna relata di notifica o annotazione specifica sull'avviso di ricevimento in ordine alla persona cui è stato consegnato il plico, e l'atto pervenuto all'indirizzo del destinatario deve ritenersi ritualmente consegnato a quest'ultimo, stante la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ., superabile solo se il medesimo dia prova di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di prenderne cognizione" (conforme Cass.: n. 17723 del 2006; n. 17598 del 2010, n. 20027 del 2011; n. 270 del 2012).

Tale principio è stato recentemente interamente ribadito dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 10245, del 26 aprile 2017 (in tal senso anche Cass. Sez. VI, n. 20506 del 29.08.2017).

Sulla base dell'applicazione di summenzionati principi, la Suprema Corte ha ritenuto che in caso di notificazione diretta da parte dell'Ufficio a mezzo il servizio posta:

1) non è necessaria la redazione della relata di notifica: "la notifica della cartella esattoriale può avvenire anche mediante invio diretto, da parte del concessionario, di lettera raccomandata con avviso di ricevimento, in quanto la seconda parte del comma 1 dell'art. 26 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, prevede una modalità di notifica, integralmente affidata al concessionario stesso ed

all'ufficiale postale, alternativa rispetto a quella della prima parte della medesima disposizione e di competenza esclusiva dei soggetti ivi indicati. In tal caso, la notifica si perfeziona con la ricezione del destinatario, alla data risultante dall'avviso di ricevimento, senza necessità di un'apposita relata, visto che è l'ufficiale postale a garantirne, nel menzionato avviso, l'esecuzione effettuata su istanza del soggetto legittimato e l'effettiva coincidenza tra destinatario e consegnatario della cartella, come confermato implicitamente dal penultimo comma del citato art. 26, secondo cui il concessionario è obbligato a conservare per cinque anni la matrice o la copia della cartella con la relazione dell'avvenuta notificazione o con l'avviso di ricevimento, in ragione della forma di notificazione prescelta, al fine di esibirla su richiesta del contribuente o dell'amministrazione" (Cass. Sez. 5, Sentenza n. 6395 del 19/03/2014, precedenti conformi: Cass. n. 14327 del 2009, n. 11708 del 2011); per quanto riguarda la notificazione a mezzo posta dell'atto impositivo eseguita dall'Ufficio finanziario, "...si applicano le norme concernenti la consegna dei plichi raccomandati, in quanto le disposizioni di cui alla legge 20 novembre 1982, n. 890 concernono esclusivamente la notifica eseguita dall'ufficiale giudiziario ex art. 149 cod. proc. civ. Ne consegue che non va redatta alcuna relata di notifica o annotazione specifica sull'avviso di ricevimento in ordine alla persona cui è stato consegnato il plico, e l'atto pervenuto all'indirizzo del destinatario deve ritenersi ritualmente consegnato a quest'ultimo, stante la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 cod. civ., superabile solo se il medesimo dia prova di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di prenderne cognizione" (Cass. Sez. V, n. 15315 del 04/07/2014, in senso conforme Cass. n. 14501 del 15.07.2016);

2) la sottoscrizione dell'avviso di ricevimento con grafia illeggibile è validamente effettuata a mani proprie.

La Suprema Corte ha sottolineato che, nel caso di notifica a mezzo del servizio postale, ove l'atto sia consegnato all'indirizzo del destinatario a persona che abbia sottoscritto l'avviso di ricevimento, con grafia illeggibile, nello spazio relativo alla "firma del destinatario o di persona delegata", e non risulti che il plico sia stato consegnato dall'agente postale a persona diversa dal destinatario tra quelle indicate dalla Legge n. 890 del 1982, articolo 7, comma 2, la consegna deve ritenersi validamente effettuata a mani proprie del medesimo, fino a querela di falso, a nulla rilevando che la relativa casella non sia stata sbarata e non sia altrimenti indicata la qualità del consegnatario nell'avviso, non essendo integrata

alcuna delle ipotesi di nullità di cui all'articolo 160 c.p.c. (Cass. ord. n. 4895 del 3.03.2014; cfr. anche Cass. Sez. V, n. 9962 del 27.04.2010; Cass. S.U., n. 22044 del 2004);

3) in caso di notifica in mano di un familiare o di un portiere.

La Suprema Corte, nella sentenza n. 15973 del 11/07/2014, in riferimento alla notificazione a mezzo del servizio postale, eseguita mediante consegna dell'atto a persona di famiglia che conviva, anche temporaneamente, con il destinatario, statuisce che "...il rapporto di convivenza, almeno provvisorio, può essere presunto sulla base del fatto che il familiare si sia trovato nell'abitazione del destinatario ed abbia preso in consegna l'atto da notificare, onde non è sufficiente, per affermare la nullità della notifica, la mancata indicazione della qualità di convivente sull'avviso di ricevimento della raccomandata, il cui contenuto, in caso di spedizione diretta a mezzo plico raccomandato, ai sensi dell'art. 16, comma 3, del d.lgs. 31 dicembre 1992, n. 546, è quello prescritto dal regolamento postale per la raccomandata ordinaria e non già quello previsto dall'art. 139 cod. proc. Civ." (Massime precedenti: n. 22607 del 2009, n. 18085 del 2013 n. 4095 del 2014).

Invece, in tema di notificazione al portiere, la giurisprudenza di legittimità sottolinea l'insussistenza dell'obbligo di inviare una seconda raccomandata (Cass. Sez. 6 - 5, Ordinanza n. 12083 del 13/06/2016; Conforme: Cass. n. 14501 del 15.7.2016, Cass. n. 1304/2017); in particolare, in tema di riscossione delle imposte, qualora la notifica della cartella di pagamento sia eseguita, ai sensi dell'art. 26, comma 1, seconda parte, del D.P.R. n. 602 del 1973, mediante invio diretto, da parte del concessionario, di raccomandata con avviso di ricevimento, trovano applicazione le norme concernenti il servizio postale ordinario e non quelle della legge n. 890 del 1982. In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. ha cassato la sentenza con cui il giudice di merito ha ritenuto invalida la notifica della cartella sull'erroneo presupposto che, essendo stata ricevuta dal portiere, occorresse, a norma dell'art. 139 c.p.c., l'invio di una seconda raccomandata (precedenti conformi: Cass. n. 16949 del 2014, Cass. n. 6198 del 2015, Cass. n. 2047 del 2016);

4) in ordine al contenuto del plico.

L'orientamento consolidato della giurisprudenza afferma il principio secondo cui "nel caso di notifica della cartella di pagamento mediante l'invio diretto di una busta chiusa raccomandata postale, è onere del mittente il plico raccomandato fornire la dimostrazione del suo esatto contenuto, allorché risulti solo la cartolina di ricevimento ed il destinatario contesti il contenuto della busta me-

desima" (Cass. n. 18252 del 2013, proprio in tema di cartella di pagamento. In tal senso, v. anche Cass. n. 10481 del 3.7.2003, Cass. n. 17702 del 2.9.2004, Cass. n. 24031 del 10.11.2006). Specificando che tale statuizione "non soffre eccezioni in ragione di qualità soggettive del mittente, tenuto anzi al rispetto dei principi, di derivazione costituzionale, di collaborazione e buona fede col contribuente".

La predetta sentenza ne richiama a sua volta una precedente in materia, invero, del tutto diversa: "Sul punto infatti il principio di diritto applicabile si rinviene nella giurisprudenza di questa Corte (Cass. Sez. L, Sentenza n. 24031 del 10/11/2006), applicabile al genere delle fattispecie omologhe a quella qui in esame: in caso di comunicazione spedita in busta raccomandata e non in plico, ove il destinatario contesti il contenuto della busta medesima, è onere del mittente provarlo (principio applicato in fattispecie in cui il datore di lavoro aveva provato la ricezione della busta raccomandata recante l'invito a riprendere servizio presso sede diversa e la destinataria ne aveva contestato il contenuto..." (Corte di Cassazione n° 18252 del 2013).

Di recente sembra che si stia consolidando l'orientamento contrario; precisamente in tema di notifica della cartella esattoriale ex art. 26, comma 1, seconda parte, del d.P.R. n. 602 del 1973, la Suprema Corte ha sostenuto che la prova del perfezionamento del procedimento di notificazione e della relativa data è assolta mediante la produzione dell'avviso di ricevimento, non essendo necessario che l'agente della riscossione produca la copia della cartella di pagamento, la quale, una volta pervenuta all'indirizzo del destinatario, deve ritenersi ritualmente consegnata a quest'ultimo, stante la presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c., superabile solo se il medesimo provi di essersi trovato senza sua colpa nell'impossibilità di prenderne cognizione (Cass., Sez. III, Sentenza n. 15795 del 29.07.2016).

Ancor prima, il Supremo Consesso, con ordinanza n. 20786 del 02.10.2014, ha statuito che in caso di notifica di cartella di pagamento a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento, ove l'involucro contenga plurime cartelle e il destinatario ne riconosca solo una, è necessario, perché operi la presunzione di conoscenza posta dall'art. 1335c.c., che l'autore della comunicazione fornisca la prova che l'involucro le conteneva, atteso che, secondo l'"*id quod plerumque accidit*", ad ogni atto da comunicare corrisponde una singola spedizione. A tale fine, l'indicazione dei numeri delle cartelle sull'avviso di ricevimento, in quanto sottoscritto dal destinatario ex art. 12 del D.P.R. 29 maggio 1982, n. 655, pur non assumendo fede

privilegiata, visto che vi provvede non l'agente postale ma lo stesso mittente, ha valore sul piano presuntivo ed ai fini del giudizio sul riparto dell'onere della prova;

5) quanto alla ritualità e al perfezionamento della notificazione diretta a mezzo lettera raccomandata. La giurisprudenza di legittimità ha confermato in tema di avviso d'accertamento che, ai fini della verifica del rispetto del termine di decadenza che grava sull'Amministrazione finanziaria, occorre avere riguardo alla data di spedizione dell'atto e non a quella della ricezione dello stesso da parte del contribuente, atteso che il principio della scissione degli effetti della notificazione per il notificante e per il notificato si applica in tutti i casi in cui debba valutarsi l'osservanza di un termine da parte del notificante e, quindi, anche con riferimento agli atti d'imposizione tributaria (Cass. n. 22320 del 21.10.2014).

Recentemente, la Suprema Corte ha, inoltre, precisato che nell'ipotesi in cui l'appellante notifici l'atto di gravame avvalendosi della procedura semplificata di spedizione diretta a mezzo plico raccomandato, consentita dall'art. 16, comma 3, del d.lgs. n. 546 del 1992, la disciplina applicabile è quella concernente il servizio postale ordinario dettata dal D.P.R. n. 655 del 1982, il cui art. 40 prevede, per le raccomandate che non abbiano potuto essere recapitate, un periodo di giacenza negli uffici di destinazione di trenta giorni, stabilendo, altresì, che "deve essere dato avviso della giacenza di oggetti raccomandati od assicurati, che non abbiano potuto essere distribuiti, ai destinatari ed ai mittenti, se identificabili". Ne consegue che, ove sia mancato l'invio al destinatario dell'avviso di giacenza della raccomandata ordinaria, la notifica dell'atto d'impugnazione è nulla (e non inesistente), con conseguente obbligo del giudice, in assenza di sanatoria a seguito di costituzione dell'intimato, di ordinarne la rinnovazione (Cass. n.2 5905 del 7.12.2016);

6) in materia di notificazione a persone giuridiche. La Corte di Cassazione, con sentenza n. 2355/2016, ha statuito che qualora la notifica della cartella di pagamento nei confronti di una società sia eseguita direttamente dal concessionario mediante raccomandata con avviso di ricevimento, ex art. 26, comma 1, seconda parte, del d.P.R. n. 602 del 1973, per il relativo perfezionamento è sufficiente che la spedizione postale sia avvenuta con consegna del plico al domicilio del destinatario, senza altro adempimento ad opera dell'ufficiale postale, se non di curare che la persona da lui individuata come legittimata alla ricezione apponga la propria firma sul registro di consegna della corrispondenza, oltre che sull'avviso di ricevimento

da restituire al mittente, dovendosi escludere, stante l'alternatività di tale disciplina speciale rispetto a quella dettata dalla l. n. 890 del 1982 e dal codice di rito, l'applicabilità delle disposizioni in tema di notifica degli atti giudiziari e, in specie, dell'art. 145 c.p.c. (v. precedenti conformi: Cass.n. 12083 del 2016, Cass. n. 6395 del 2014). Se è vero che in tema di notificazione alle persone giuridiche, ex art. 145 c.p.c., l'art. 46 c.c., ai sensi del quale, ove la sede legale sia diversa da quella effettiva, i terzi possono considerare come sede anche quest'ultima, con conseguente validità della notifica ivi eseguita invece che presso la prima, ciò presuppone che sia accertata l'esistenza di detta sede effettiva, in caso di contestazione gravando sul notificante il relativo onere probatorio (cfr., più di recente, Cass. sez. 6-5, ord. 18 gennaio 2017, n. 1248).

In proposito occorre ribadire che, affinché possa essere configurata l'esistenza di una sede societaria effettiva non è sufficiente che talune attività sociali siano decentrate o che vi sia altro luogo utilizzato come recapito per ragioni organizzative (cfr. Cass. sez. 2, 5 ottobre 1988, n. 5369), dovendo identificarsi la sede effettiva, comunque, con il luogo ove abbiano concreto svolgimento le attività amministrative e di direzione dell'ente (cfr. Cass. sez. 5, 7 febbraio 2013, n. 2869).

4. Comunicazioni e notificazioni nel processo tributario.

L'articolo 16 del decreto legislativo 546/1992 detta le regole circa le comunicazioni e le notificazioni nel processo tributario.

Quanto alle notificazioni, il comma 2 rinvia, innanzitutto, alle disposizioni di cui agli articoli 137 e seguenti del codice di procedura civile, salvo quanto disposto dal successivo articolo 17 (che riguarda il luogo in cui devono essere effettuate le notificazioni del contenzioso tributario). Appare opportuno soffermarsi sulle peculiari modalità di notificazione di cui ai commi 3 e 4 dell'articolo 16 e, specificamente, la notificazione a mezzo del servizio postale e quella riservata all'ente impositore, effettuata tramite messo speciale autorizzato.

Tutte le parti del giudizio, in base al comma 3 dell'articolo 16 del Dlgs n. 546/1992, possono procedere alle notificazioni "direttamente a mezzo del servizio postale".

Trattasi di una modalità assai semplificata di notifica che viene effettuata, senza l'intermediazione dell'ufficiale giudiziario o di altro agente notificatore, mediante spedizione dell'atto in plico senza busta raccomandato con avviso di ricevimento (Cass. n. 17723/2006, Cass. n. 3896/2008), sul quale "non sono apposti segni o indicazioni dai

quali possa desumersi il contenuto dell'atto...". La forma di notifica in esame trova ampia applicazione nel processo tributario. In particolare, a seguito della recente modifica, ad opera dell'articolo 3 del Dl 40/2010, dell'articolo 38, comma 2, del Dlgs 546/1992, tale modalità (in precedenza preclusa, essendo obbligatorio avvalersi dell'ufficiale giudiziario) è, dal 26 marzo 2010, consentita anche per la notificazione delle sentenze delle Commissioni Tributarie Provinciali e Regionali, ancorché già depositate alla predetta data.

Di contro, poiché l'articolo 62, comma 2, del Dlgs n. 546/1992, stabilisce che "Al ricorso per cassazione ed al relativo procedimento si applicano le regole dettate dal codice di procedura civile in quanto compatibili con quelle del presente decreto" la notificazione "diretta" a mezzo posta non è ammessa nel giudizio di legittimità, in quanto non prevista dal codice di procedura civile. (Cassazione 3566/2005, 8465/2005, 11620/2009).

In una recente sentenza, la giurisprudenza di legittimità ha specificato che ai fini della dimostrazione dell'avvenuta notificazione del ricorso per Cassazione, a mezzo del servizio postale, "... il ricorrente ha l'onere, a pena d'inammissibilità del ricorso, di produrre, non oltre l'udienza di discussione, l'avviso di ricevimento della raccomandata con la quale l'ufficiale giudiziario dà notizia al destinatario dell'avvenuto compimento delle formalità, di cui all'art.140 c.p.c., e il deposito di suddetto avviso non può essere surrogato dal deposito di una stampa di una pagina del servizio on line...".

Come anzidetto, la notificazione degli atti del processo tributario eseguita direttamente a mezzo del servizio postale deve essere effettuata "mediante spedizione dell'atto in plico senza busta raccomandato con avviso di ricevimento...". Cosa accade laddove, in luogo del plico, l'atto venga spedito in busta chiusa?

La giurisprudenza di legittimità, in merito al verificarsi di tale ipotesi, ha fornito alcune indicazioni, statuendo in particolare che:

1. il vizio della notificazione eseguita in busta anziché in plico è sanato, ex articolo 156, terzo comma, c.p.c, nel caso in cui il destinatario dell'atto si sia costituito in giudizio e abbia svolto le sue difese, senza contestare il contenuto della busta ricevuta (Cass. n. 17702/2004, Cass. n. 333/2005, Cass. n. 3562/2005);
2. l'impiego della busta chiusa in luogo del plico, laddove l'atto venga ricevuto dal destinatario che tuttavia non si sia costituito in giudizio, rende nulla la notificazione con la conseguenza che il giudice adito deve disporre la rinnovazione ai sensi dell'articolo 291 c.p.c; l'eventuale sentenza emessa senza che sia stato disposto il rin-



novo della notifica è affetta da nullità (Cass. n. 8846/2010)

3. nel caso di utilizzo della busta il cui contenuto non sia contestato, la tempestività dell'invio è valutata con riguardo alla data di spedizione (Cass. n. 333/2005, Cass. n. 918/2006; di contro, Cass. n. 27067/2006, ha ritenuto che, in caso di utilizzo della busta in luogo del plico, per valutare la tempestività dell'invio non può farsi riferimento alla data di spedizione bensì soltanto a quella di ricezione).

A seguito della notificazione di un atto del processo tributario a mezzo del servizio postale, è necessario, per dimostrare il perfezionamento del procedimento notificatorio, depositare presso la Commissione Tributaria la copia dell'avviso di ricevimento del plico raccomandato.

Pacificamente, la Suprema corte aveva espresso il parere che la mancata produzione dell'avviso in questione equivalesse a inesistenza (ovvero il vizio più grave, assolutamente insanabile) della notificazione (ex pluribus, Cass. n. 17541/2007, Cass. n. 8931/2005).

A seguito della sentenza n. 627/2008 a Sezioni Unite, tale impostazione è stata abbandonata, in favore di una soluzione meno radicale e più sensibile alle esigenze di effettività della tutela giurisdizionale.

La sentenza delle S.U. n. 627/2008, nonché le successive S.U. n. 2520 e n. 3006 del 2008 hanno, quindi, fissato i principi di diritto che si elencano a titolo esemplificativo di seguito:

- in difetto di produzione dell'avviso di ricevimento e in mancanza di esercizio di attività difensiva da parte dell'intimato, il notificante ha la possibilità di chiedere al giudice di essere rimesso in termini per il deposito dell'avviso che affermi

non essergli stato restituito, offrendo la prova documentale di essersi tempestivamente attivato nel richiedere all'amministrazione postale un duplicato dell'avviso stesso, a norma dell'articolo 6 della legge 890/1982;

- la produzione dell'avviso di ricevimento del piego raccomandato non è elemento costitutivo (quindi requisito di esistenza) della notificazione postale, ma è richiesta dalla legge esclusivamente in funzione della prova dell'intervenuto perfezionamento del procedimento notificatorio.

Queste regole, in principio elaborate con riguardo alla notifica a mezzo del servizio postale eseguita dall'ufficiale giudiziario ai sensi dell'articolo 149 c.p.c., sono state in seguito ritenute applicabili anche in relazione alle notifiche a mezzo posta a cura diretta della parte, previste dall'articolo 16 del Dlgs n. 546/1992 (Cass. n. 9769/2008, Cass. n. 2780/2009).

Quanto al momento ultimo entro il quale, nel processo tributario, l'avviso di ricevimento dell'atto di impugnazione notificato a mezzo del servizio postale deve essere prodotto in giudizio, a fronte di una pronuncia (Cass. n. 3006/2008) che ha ritenuto applicabile il termine di venti giorni liberi prima della data di trattazione, fissato dal comma 1 dell'articolo 32 del Dlgs 546/1992 per il deposito dei documenti, in altre sentenze, (Cass. n. 25458/2008, 2780/2009, 17793/2009) invece, è stato affermato che il deposito dell'avviso in questione può essere attuato fino all'udienza di trattazione della causa.

Per ragioni di mera cautela, appare opportuno seguire il primo indirizzo, sebbene minoritario, provvedendo al deposito dell'avviso di ricevimento attestante l'avvenuta notifica entro il termine di venti giorni liberi prima della data di trattazione. ♦



di Franco Folli
Presidente Nazionale Onorario

Le tabelle millesimali: prima e dopo la Riforma

Le tabelle millesimali rappresentano il peso che una determinata unità immobiliare ha in “quel” condominio.

Da sempre la legge e la giurisprudenza hanno considerato con molta importanza l'approvazione e l'applicazione delle tabelle.

Però, non sono mai state date precise disposizioni per la formazione delle stesse.

Già nel vecchio codice, quello - per intenderci - del 1942, l'Art. 68 disp. att. e trans. c.c. imponeva solo delle esclusioni: “Nell'accertamento dei valori non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti dello stato di manutenzione di ciascun piano o di ciascuna porzione di piano”.

Lasciava alla discrezione, quindi, dei tecnici compilatori ogni e qualsiasi altro elemento valutativo. Anche il nuovo codice, quello della Riforma, allo stesso articolo conferma la vecchia dicitura.

Conseguentemente il tecnico, preso atto del disposto dell'Art. 68, è sempre stato libero di applicare coefficienti valutativi di sua scelta, a sua discrezione, anche in considerazione del fatto che l'Assemblea deve approvare i risultati - le tabelle - e non i criteri usati per pervenire a quei risultati. E' ben vero che i singoli condomini, votando, esprimono anche un'implicita adesione ai dei criteri usati per ottenere i numeri millesimali, ma generalmente senza entrare nel merito.

Da sempre si è ritenuto, anzi, imposto, che l'approvazione delle tabelle millesimali rappresentasse un contratto, un accordo unanime e, di conseguenza esse dovessero essere approvate da tutti i partecipanti - Quod iuris se non tutti erano presenti all'assemblea di approvazione o se non tutti erano favorevoli?-

Beh, a quel punto, la giurisprudenza prevalente disponeva che il condomino assente o dissenziente doveva impugnare deliberazione e tabella e chiamare in giudizio tutti i singoli partecipanti al condominio.

Poi, giustamente, la giurisprudenza - considerando che spesso si verificava l'assenza ripetuta di qualche condomino o il parere negativo all'approvazione - ritenne che se le tabelle erano state applicate per un certo periodo e senza contestazioni, le stesse - per *facta concludentia* - dovessero essere considerate valide ed operanti.

Ma, attenzione, senza obiezioni e per un certo numero di anni.

Quanti, però, non è mai stato detto.

Due? Quattro? Cinque? E se fossero trascorsi solamente quattro anni e otto mesi si poteva contestare?

I fatti concludenti furono - per fortuna o per disgrazia - accantonati e si ritornò all'approvazione contrattuale delle tabelle.

Qualche bello spirito, considerando che l'onnipotente Art. 68 al primo comma dispone che “...il regolamento di condominio deve precisare il valore proporzionale di ciascun piano...” ha a volte affermato che le tabelle millesimali non abbisognassero della totalità dei voti.

Il regolamento, infatti, può essere approvato con la maggioranza di cui all'Art. 1136 c.c. e, pertanto, ogni clausola regolamentare ed ogni articolo possono essere approvati, non con la totalità dei voti, ivi comprese le tabelle: almeno secondo alcuni.

Rappresentava una grossa somarata e venne presto accantonata.

Con la Riforma qualcosa è cambiato.

Il nuovo Art. 69 disp. att. e trans. c.c. conferma che per la rettifica o la modifica delle tabelle necessita la totalità dei consensi.

Aprè, però, letteralmente un'autostrada in alcuni casi: errore, sopraelevazioni, mutate condizioni di una parte dell'edificio o incremento o diminuzione anche solo di una unità immobiliare a condizione che ciò abbia comportato alterazioni per più di un quinto.

Ovvio che venga prevista una revisione in caso di errore, precisando, però, che detto errore non può mai essere di valutazione, poiché ogni e qualsiasi valutazione è prerogativa del tecnico e non può essere messa in discussione.

Scontata anche l'ipotesi in caso di sopraelevazioni o demolizioni.

Faremo un discorso a parte sulle alterazioni di almeno un quinto e sulle mutate condizioni di una parte dell'edificio, in quanto questa introduce una novità di non secondaria importanza, mai presa in considerazione prima, o comunque sottaciuta. Quante volte sono state avanzate richieste di rifacimento delle tabelle in quanto, qualche condomino aveva chiuso il balcone creando una veranda, trasformando una soffitta in cameretta o un garage in un retro di negozio.

Discussioni a non finire, incarico ad un tecnico, spese conseguenti per pervenire a modifiche irrilevanti a carico dei responsabili ed alleggerimenti di zero virgola per gli altri condomini.

Il nuovo articolo definisce il quorum al di sotto del quale la modifica apportata non ha conseguenze pratiche sulle già approvate tabelle.

Ma le tabelle millesimali debbono essere considerate solo importanti o proprio necessarie?

Prima di rispondere è opportuno fare mente locale sull'Art. 1123 c.c., sia nel vecchio codice che nella nuova dicitura, il quale, al primo comma, dispone che le spese condominiali debbono essere ripartite in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione. Vale la pena ricordare che una convenzione deve essere accettata da tutti e che, in tale ipotesi, si possono usare criteri diversi per le ripartizioni delle spese. Quali? Il codice non lo dice, afferma solamente che ciò è possibile.

Qualche sprovveduto potrebbe pensare che l'Art. 1123 c.c. è un articolo derogabile e quindi non particolarmente importante, in quanto potenzialmente modificabile, dimenticando, però, che la derogabilità è operante solo se accettata dalla totalità dei partecipanti al condominio.

Diciamo, quindi, che le tabelle millesimali sono importanti e necessarie.

Si è poi discusso - con enorme sciupio di tempo e denaro - se le tabelle sono più importanti per le deliberazioni o per la ripartizione delle spese.

Pare il discorso dell'ovo e della gallina....

E' importante ricordare che dalla lettura di tutti gli articoli di legge afferenti deliberazioni e ripartizioni emerge che la deliberazione deve essere sempre assunta con certe maggioranze di teste e di millesimi, che - quindi - essi sono sempre chiamati in causa.

Sul come pervenire alla elaborazione e compilazione delle tabelle esistono solo alcuni divieti, quelli - appunto - richiamati dall'Art. 68.

No al canone di locazione: equo canone, canone ridotto, affitto gratuito: non possono influire sulla valutazione.

Parimenti non considerabile lo stato manutentivo, anche perché ad ogni miglioramento, abbellimento, ammodernamento, di qualche unità immobiliare si dovrebbero ricompilare o rivedere le tabelle.

Anche il valore di acquisto non deve avere importanza: un'unità immobiliare può essere stata acquistata a prezzi alti o bassi, magari ereditata, o acquisita all'asta dopo vari ribassi.

Ciò non può avere valenza nell'ambito della redazione delle tabelle.

Ogni unità immobiliare deve rappresentare la fotografia di ciò che essa è rispetto alle altre, e le considerazioni non possono essere codificate, ma libero giudizio del compilatore.

Quindi, è proprio il caso di dire che le tabelle rappresentano il "peso" che ogni unità immobiliare ha in quel condominio.

Tutte le altre considerazioni e valutazioni restano affidate alla sensibilità ed esperienza del tecnico compilatore, a cui - si ripete - né la legge né la giurisprudenza danno o propongono dei coefficienti di valutazione.

Negli anni, e ne sono passati tanti, i coefficienti più utilizzati sono, indubbiamente i seguenti: Altezza del piano rispetto al suolo, Luminosità, Esposizione, Orientazione, Funzionalità, Utilizzazione.

Ovvia la necessità di prendere in considerazione la posizione di un'unità rispetto al suolo.

Senza entrare nel merito in modo analitico, è palese che una unità immobiliare in un edificio a più piani ha un "valore" condominiale diverso da altre poste a piani diversi: un quarto piano con o senza ascensore deve avere maggiori considerazioni di una al primo o secondo piano.

Anche la luminosità dei vari ambienti di ogni singola unità ha la sua importanza.

Locali senza aperture esterne o con modeste aperture non possono essere considerati uguali a locali molto luminosi.

In questo, si dovranno considerati i diversi ambienti di una stessa unità immobiliare, assegnando valutazioni maggiori o minori a seconda dei casi.

L'esposizione dovrà egualmente essere considerata, in quanto il posizionamento del fabbricato in generale e delle unità immobiliari in esso ubicate non potrà essere ignorato.

Prospettare su un largo viale, su una piazza, su una via molto stretta, su un cortile angusto sono situazioni che non possono essere ignorate.

Il nuovo Art. 69 prevede che "...per le mutate condizioni di una parte dell'edificio..." ed in questa disposizione si debbono considerare solo modifiche intrinseche e - pare - non altro.

Ma perché non si dovrebbe considerare che - all'epoca della prima stesura e conseguente approvazione - le tabelle erano state predisposte quando il fabbricato si affacciava su un vicolo molto stretto e che, a seguito di demolizioni circostanti, ora il tutto prospetta su un'ampia piazza?

Non credo vi sia chi possa avere dubbi in proposito. Anche il coefficiente di orientazione non può essere ignorato, salvo casi particolari: importante per negozi, uffici ed abitazioni e magari non per magazzini, autorimesse ed altre pertinenze.

I punti cardinali in due fabbricati ugualissimi, uno ubicato in Trentino e l'altro in Sicilia possono avere importanza rilevante.

Debbono? Magari non sempre, ma possono averla e quindi era il caso di elencare anche questa ipotesi valutativa..

La funzionalità deve essere considerata scorporando i vari locali di una singola unità immobiliare.

Locali di servizio eccessivi, locali angusti, locali con scarsa praticità rispetto agli altri ambienti

debbono essere considerati e computati.

L'utilizzazione, infine - ma non è certamente l'ultimo dei coefficienti valutativi che possono interessare un determinato fabbricato - ritengo sia importante.

Un negozio, rispetto ad un magazzino, una autorimessa rispetto ad una cantina, locali ad uso ufficio rispetto ad altri ad uso abitazione ed altri ancora sono esempi eclatanti che non possono essere ignorati. Ritengo - in conclusione di questa breve disamina - di spendere alcune righe sui giardini di proprietà esclusiva.

Generalmente, per non dire sempre, il giardino privato è in proprietà di locali posti al piano terra. L'esistenza del giardino già deve essere considerata nella valutazione di quella determinata unità immobiliare.

Essa unità gode di ottima luminosità, ha una buona esposizione, può avere una migliore utilizzazione ed anche funzionalità.

Tutti coefficienti che vengono assegnati a quei locali al piano terra, ma senza - necessariamente - computare la superficie del giardino, ma solo la sua esistenza ed il conseguente abbellimento apportato.

Una sentenza di Cassazione non obsoleta (1 luglio 2004, n° 12018) e una recentissima (Cass. 11 settembre 2017, n° 21043), che, peraltro, richiama esplicitamente la prima, dispongono che il giardino esclusivo deve essere conteggiato nella valutazione di quella unità immobiliare di cui il giardino è pertinenza, nella sua estensione.

Un giardino od un cortile privato servono certamente per migliorare la fruibilità e godibilità dell'appartamento, ma non ricevono alcun servizio da nessuna parte comune condominiale, in quanto sono solo una pertinenza posta ad ornamento di quella unità immobiliare, peraltro già doverosamente considerata come sopra detto.

Per di più la Suprema Corte, e non succede spesso, nella suddetta sentenza dispone anche che nel compilare la tabella si debba considerare l'esposizione. Con la conseguenza che quell'unità immobiliare dovrà essere positivamente valutata (e quindi gravata) da coefficiente di apprezzamento per il fatto che prospetta sul giardino, e poi ritiene di dover conteggiare anche la superficie del giardino stesso. Per fortuna non dice con quale coefficiente di apprezzamento.

Proviamo ad esaminare la questione facendo un esempio, o, meglio, un raffronto.

Una determinata unità immobiliare cede una autorimessa ad un terzo estraneo al condominio.

Questi entrerà a far parte della compagine condominiale e dovrà contribuire alle varie spese, ad esempio tetto, facciate, fondazioni, pulizie, manutenzioni ecc. e lo dovrà fare con i millesimi computati a quella autorimessa.

Supponiamo, ora, che un individuo di un fabbricato limitrofo acquisti tutta l'area del giardino o del cortile - e solo queste pertinenze - a suo tempo computate nella compilazione dei millesimi. Se la superficie di quel giardino o cortile era stata computata come estensione e valutazione intrinseca, quei millesimi dovranno essere detratti dalla unità immobiliare ed assegnati all'acquirente.

Quel fantomatico individuo diventa condomino? Dovrà contribuire alle spese di tetto, facciate ecc. con i millesimi conteggiati per questa pertinenza considerando che essa non usufruisce, gode, utilizza alcuna parte comune, anzi, è completamente avulsa? Mi si dirà che è difficile che questa compravendita possa avvenire: difficile o impossibile?

D'altra parte la Cassazione è di parere diverso... Sì, ma non è un dogma di fede, e non sarebbe la prima volta che la Cassazione cambia indirizzo, negli anni.

La sentenza è comunque interessante quando puntualizza (è la prima volta?) che per una valutazione corretta dei valori condominiali di ogni singola unità immobiliare, necessita tenere presente sia elementi intrinseci che quelli estrinseci. Collegando tutto questo al disposto dell'Art. 69 disp. att. trans. c.c. - che prevede il rifacimento delle tabelle se sono intervenute modifiche che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino - si perviene all'ovvia conclusione che anche eventuali modifiche ambientali possono, anzi, debbono essere tenute in considerazione.

Nel caso di un edificio situato in una strada di grande traffico, se la viabilità viene modificata e la strada chiusa, i negozi, uffici ed anche le abitazioni subiscono un ovvio contraccolpo.

Lo stesso dicasi nel caso inverso.

Per riassumere il tutto, è il caso di dire che il compilatore delle tabelle iniziali deve "fotografare" il fabbricato ed il contesto esterno.

L'eventuale nuovo compilatore dovrà verificare se sono intervenute alterazioni intrinseche ed estrinseche, così come dice la richiamata sentenza, e provvedere di conseguenza. ♦





Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Collegio Nazionale dei Probiviri

Procedimento n. 5\2017

Verbale della riunione del 13 novembre 2017

**Parere richiesto dal Segretario Nazionale ANACI, Dott. Andrea Finizio
in ordine alle conseguenze derivanti dalla nomina a cariche dirigenziali di associati privi
dei requisiti di eleggibilità**

Alle ore 17,00 viene dato inizio alla trattazione del procedimento in epigrafe.

Sono presenti quali componenti del Collegio Nazionale dei Probiviri il Presidente Ermes Gallone, nonché i componenti Barbara Ciola, Fausto Moscatelli, Pietro Di Giovanni e Vincenzo Ferrarese

Segretario del Collegio è istituito l'Avv. Vincenzo Ferrarese
Relatore del Collegio è istituito l'Avv. Fausto Moscatelli

Con lettera in data 7 novembre 2017, indirizzata a questo Collegio, il Segretario Nazionale Dott. Andrea Finizio richiede al Collegio di interpretare le norme di Statuto e Regolamento in ordine alle conseguenze che discendono dalla circostanza che una sede ANACI (provinciale o regionale) elegga a presidente o segretario o tesoriere un associato privo della certificazione UNI 10801 .

Parere

- Il Collegio preliminarmente rileva che il vigente Statuto, all'articolo 52 comma 2 prevede come condizione di eleggibilità a cariche associative, il possesso da parte dell'eligendo associato, "di una certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla norma tecnica UNI in materia di amministrazione condominiale e immobiliare";
- Appare evidente come non sia pertanto possibile eleggere alla copertura di cariche associative, un associato privo del predetto requisito di eleggibilità e come la eventuale nomina di un tale soggetto, avverrebbe in regime di illegittimità originaria se il requisito condizionante difettava sin dal momento formativo della nomina, o di illegittimità sopravvenuta se il requisito originariamente esistente, fosse venuto successivamente meno;
- Circa le conseguenze della suddetta condizione di illegittimità (sia originaria, sia sopravvenuta), pare a questo Collegio sussumibile al caso in esame, quanto

stabilito dall'art. 2382 del Codice Civile, che sancisce la decadenza a carico di colui che viene nominato amministratore pur non potendolo essere o successivamente si sia trovato nella condizione di non poter essere nominato;

- Ritiene il Collegio che il Segretario Nazionale possa richiedere formalmente all'interessato di produrre la certificazione UNI 10801 ed in caso di mancata produzione nei termini assegnatigli o di mancata ricorrenza dei titoli abilitanti, che il medesimo Segretario debba comunicare la circostanza al Presidente Nazionale cui compete la pronuncia di decadenza ai sensi di quanto disposto dall'articolo 17 lettera o) dello Statuto Anaci;
- La decadenza dalla carica rientra nei casi di cessazione delle cariche associative che sono regolati dall'art. 56 dello Statuto Anaci, il cui comma 4 stabilisce che in caso di cessazione di qualsiasi altra carica diversa da quella di Presidente Nazionale, l'organo collegiale competente, debba necessariamente riunirsi entro giorni 90 dalla cessazione (e quindi nel caso di specie, dalla data in cui sia stata dichiarata la decadenza), al fine di eleggere alla carica un soggetto in possesso dei titoli ad essa abilitanti;
- Nel caso in cui l'organo collegiale non provveda alla suppletiva elezione di un soggetto legittimato e ciò anche involontariamente per via dell'eventuale assenza o non disponibilità di associati titolati, non resterà altra possibilità che quella del commissariamento della sede provinciale o regionale che sia, e ciò ai sensi dell'art. 57 comma 2 dello Statuto Anaci;
- Per quanto infine attiene ai possibili profili disciplinari, l'associato che si candidi a ricoprire cariche dirigenziali o accetti comunque di ricoprirle in assenza dei requisiti legittimanti, a parere del Collegio potrebbe essere incolpato della violazione dell'art. 5 dello Statuto Anaci, con competenza a giudicare in capo al Collegio Regionale dei Probiviri .

Il Segretario
Avv. Vincenzo Ferrarese

Il Presidente
Avv. Ernes Gallone



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.



Download al costo di 2,99 euro

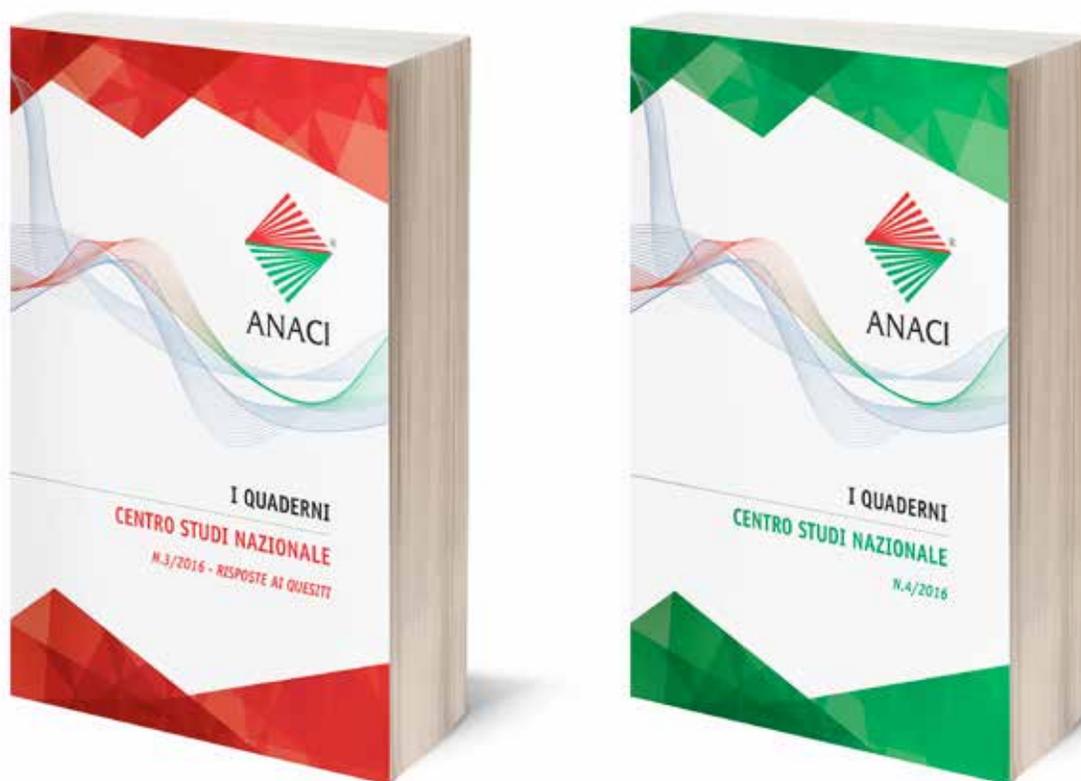


anaci.it



ANACI

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



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

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

Per dovere di informazione, si precisa che:

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Sede Nazionale
Prot.



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

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE/REGIONALE ANACI

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

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

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

MODULO DI RICHIESTA

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

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

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

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

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

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

FIRMA DEL RESPONSABILE DELLA SEDE ANACI _____

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

Data e luogo _____

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

GRAZIE

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



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

Roma – Sede Nazionale



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

RISERVATO ALLA PRESIDENZA PROVINCIALE / REGIONALE

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

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

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

MODULO DI RICHIESTA

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

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

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

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

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

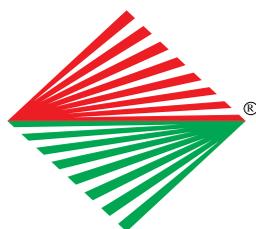


ANACI 1970

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



ANACI
Associazione Italiana
Amministratori di
Condomini e Immobili 1974



ANACI

La nuova **Dispensa** di ANACI

Hai lasciato posto per il volume più importante?



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





di Marco Lombardozi
Presidente ANACI Bolzano



Bolzano. Buone pratiche tra cittadini, amministratori dei condomini e Comune per un sempre migliore rispetto dell'ambiente

Occorre intensificare le sinergie per informare ed essere informati sulle buone pratiche in campo urbanistico, ambientale e del risparmio energetico. Per questa finalità hanno sottoscritto stamane in municipio un protocollo d'intesa l'associazione degli amministratori condominiali, il Comune di Bolzano e l'ANACI. Il contenuto del protocollo d'intesa, della durata di quattro anni, è stato presentato dall'assessora comunale all'Ambiente Marialaura Lorenzini e dal presidente provinciale di ANACI Marco Lom-

bardozi. "Si tratta -ha detto l'Assessora Lorenzini- della definizione di un impegno reciproco (Comune-ANACI) al confronto e al dialogo nell'esclusivo interesse dei cittadini, al fine di individuare e adottare le migliori soluzioni nel rapporto ambiente-abitare in città. Questo tavolo di confronto è stato avviato alcuni anni or sono ed ha già prodotto ottimi risultati. Altrettanti di positivi, ne sono certa, ne darà anche in futuro. C'è molto da fare, ma credo che la strada della collaborazione intrapresa sia quella giusta".

Il Comune di Bolzano come ha sottolineato il direttore della Ripartizione Pianificazione e Sviluppo del Territorio del Comune di Bolzano Paolo Bellenzier, ha tra i suoi obiettivi la riduzione delle emissioni di CO2 e l'aumento della raccolta differenziata per i quali sono necessari interventi sul tessuto urbano pubblico e privato. In generale, il raggiungimento di una maggiore qualità edilizia, urbana ed ambientale contribuisce a garantire una migliore vivibilità e sostenibilità del capoluogo, così come è diffusa nella cittadinanza una domanda di qualità e sicurezza dell'abitazione e degli impianti, di funzionalità e adeguatezza dei servizi pubblici, (trasporti, infrastrutture, verde, luoghi di socializzazione), di riduzione del traffico e dell'inquinamento atmosferico.

Così le stesse attività di recupero edilizio e riqualificazione urbana, possono svilupparsi solo attraverso una rivalutazione del ruolo dei condomini". Tra i vari punti qualificanti del protocollo d'intesa anche l'individuazione di spazi comuni per giochi dei bambini o luoghi di aggregazione per gli anziani, individuazione di aree da destinare ad orti, ottimizzazione, in collaborazione con SEAB, dell'uso delle campane per la raccolta differenziata, l'azione congiunta per avviare il risanamento energetico degli edifici, facilitare l'accesso dei condomini al teleriscaldamento, l'introduzione della nuova raccolta dei rifiuti, il miglioramento del sistema informativo, anagrafico e catastale relativo ai condomini. ♦

E' unica.
E' su iPad.



■ Indirizzo: Via VIGOR, 10 - Bolzano
 ■ Centralino: 0471/904111
 ■ Fax: 0471/904295
 ■ Abbonamenti: 0471/904252
 ■ Pubblicità: 0471/307900
 ■ Studio Test-Prom: 824
 0471/981111

E' la tua città.
E' unica.
E' su iPad.



RISPARMIO ENERGETICO » AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il 70% degli edifici è datato, va risanato

L'Anaci al Comune: i cittadini non sanno che esistono incentivi provinciali importanti. Servono campagne di informazione

di Valeria Frangipane
BOLZANO

«Il 70% degli edifici - costruiti tra gli anni Cinquanta e Settanta - è datato e va risanato. I contributi provinciali per adeguare gli immobili agli ultimi standard di risparmio energetico, sono più che generosi e possono arrivare a coprire fino al 75% della spesa totale... ma purtroppo la popolazione è ancora troppo poco informata e così i lavori languono». Mentre esplodono le spese di condominio ed aumenta l'inquinamento Marco Lombardozi presidente degli amministratori di condominio Anaci - spiega che non c'è altro tempo da perdere. E proprio ieri l'Anaci ha firmato in Comune il protocollo d'intesa con l'assessore all'ambiente Mariasaura Lorenzini per informare sulle buone pratiche in campo urbanistico, ambientale e in materia - appunto - di risparmio energetico. «Circa il 70% delle case della nostra Provincia - precisa Lombardozi - presenta una situazione energetica inserita in un'edilizia obsoleta, per cui le spese di riscaldamento risultano elevate, con evidenti ricadute negative sui bilanci familiari. Le ultime tecnologie ci offrono a disposizione soluzioni non solo nel campo degli impianti (e parlo di caldaie, recupero calore, regolazione ecc.) ma anche - e per certi aspetti soprattutto - accorgimenti applicabili alle strutture degli stabili. È un riferimento agli italiani, all'eventuale "cappotto" con cui rivestire un edificio ed ancora al tetto».

Ma gli obiettivi quali sono?

«Ridurre i costi legati ai consumi diretti, aumentare il valore commerciale degli appartamenti e donare una miglior qualità di vita a chi ci abita. Va detto che gli aggravi fiscali previsti, che sono come detto consistenti, vengono concessi negli anni successivi alla realizzazione di queste opere, per cui è sempre necessario un investimento iniziale impegnativo ed



L'assessore Mariasaura Lorenzini tra Marco Lombardozi (Anaci) a destra e Paolo Bellenzier (Foto Gruppo)

IL RISPARMIO DEI TECNICI

«Termosifoni? Accesi troppo presto»

«Accendere il riscaldamento in un condominio è un lavoro complesso, non basta schiacciare un bottone. È a settembre il sindaco ci ha messo in seria difficoltà. Lo dice Marco Lombardozi - presidente degli amministratori di condominio Anaci - in merito al riscaldamento acceso in anticipo il 18 settembre grazie ad un'ortoflessia che, in base a quanto previsto dalla legge, consentiva di partire da subito con l'attivazione degli impianti, per un massimo di 7 ore dalle 5 di mattina alle 23. «Tanta gente si è lamentata per il freddo» - dice Lombardozi - ed il sindaco ha dato l'ok all'accensione anticipata, ma a fine anno avremo un mese di riscaldamento in più da pagare per pochi giorni di freddo, il va anche detto che per accendere gli impianti in un condominio non basta schiacciare un bottone ed i tecnici che hanno in gestione fino a 3 mila impianti a tutta non ce l'hanno fisicamente fatta a svelare il lavoro».

verso campagne di sensibilizzazione».

Lo sa molto bene l'assessore Lorenzini che solo poche settimane fa aveva ricordato come nell'ultimo periodo siano state solo 5 le domande presentate per i contributi provinciali di risanamento energetico: «Tra il resto ricordo una volta di più che proprio Bolzano ha aderito al patto tra sindaci per diminuire del 20% le emissioni di CO2 entro il 2020». Anche per questo il Comune ha attivato lo "Sportello Energia". Uno strumento per ottenere sul web o via mail qualsiasi informazione utile sul risparmio energetico. Le informazioni presenti sulla pagina web sono approfondite e dettagliate e, grazie anche alla collaborazione di Anaci, puntano molto sugli interventi realizzabili in condominio (coibentazione, cappotto scivolo, ed isolamento). Per qualsiasi altra informazione che non trovi risposta sulla pagina si può scrivere alla casella mail sporelloenergia@comune.bolzano.it

» > n. 219 - novembre/dicembre 2017

42



ANACI Verbania: la formazione al centro della professionalità

Si è tenuta il 14 novembre 2017 l'Assemblea Provinciale degli iscritti ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) del Verbano Cusio Ossola, presieduta dal Presidente provinciale Avv. Edoardo Riccio e dal segretario Fiorenzo Cantova.

Obiettivo, nel solco della linea già dettata a livello nazionale, una sempre costante attenzione alla formazione continua e all'accrescimento professionale dei propri iscritti.

L'Amministratore moderno non può più essere visto solo come una semplice figura che deve saper far quadrare i dati contabili del condominio: oggi, a un Amministratore sono richiesti requisiti tali da renderlo un professionista di riferimento al quale si possa guardare con fiducia, sicuri di trovare competenza, serietà, professionalità e requisiti deontologici di primo livello. Anaci, anche a livello locale, ha raggiunto standard elevati di partecipazione, che rappresentano una tutela sia dei propri iscritti sia, di conseguenza, per tutte le persone che si rivolgono loro.

A gennaio 2018 partirà il IV corso di aggiornamento ai sensi del DM 140/2014: 15 ore annue minime obbligatorie (28 ore per gli iscritti ANACI!) senza le quali un Amministratore non può più esercitare. Ma, prima ancora, a inizio dicembre, buona parte degli iscritti parteciperà, a Settimo Torinese, ad un esame volto all'ottenimento della certificazione, rilasciata da un organismo accreditato, relativa alla conformità alla norma tecnica UNI10801:2016 in materia di amministrazione condominiale e immobiliare. Tale certificazione è necessaria per coloro che volessero far parte delle cariche associative ANACI in futuro.

In un mondo quale quello del Condominio denso di casistiche e dinamiche spesso complesse, è importante sapere di poter contare su di una Associazione formata da professionisti che, quotidianamente, si confrontano e si preparano per garantire una risposta che sotto i profili del diritto, della sicurezza, delle relazioni sociali non deve e non può più, assolutamente, lasciar spazio all'improvvisazione. ◆



Al Signor Presidente ANACI
Francesco Burrelli
 Via Cola di Rienzo, 212

00192 – Roma

Roma, 15 novembre 2017

Ill.mo Presidente,

ci rivolgiamo alla Sua cortese attenzione per informarLa che il Comitato Unitario degli Ordini e Collegi Professionali e la Rete delle Professioni Tecniche organizzeranno una manifestazione unitaria dal titolo *“L’equo compenso è un diritto”*, che si terrà il giorno 30 novembre 2017, dalle ore 9:30, a Roma presso il Teatro Brancaccio – Via Merulana 244.

In un ottica di garanzia di tutela della collettività, in generale, e della committenza, in particolare, le professioni ritengono che non sia più differibile la reintroduzione di un riferimento normativo che individui un trattamento economico equo e atto a riconoscere la dignità del lavoro professionale. È la Costituzione all’articolo 36, del resto, che parla del diritto ad una remunerazione adeguata della prestazione lavorativa, sia essa subordinata o autonoma.

La possibilità per un professionista di offrire gratuitamente la propria attività lavorativa è infatti ammessa dal nostro ordinamento, ma solo quale eccezione esplicita e solo se frutto della libera determinazione del prestatore d’opera, senza possibilità di imposizioni. Le contraddizioni di fondo contenute nella [sentenza n.](#)



4614/2017 del Consiglio di Stato, che ha legittimato gli enti pubblici a promuovere bandi senza compenso per i professionisti, evidenziano l'urgenza di un provvedimento che interessa almeno 2,3 milioni professionisti. Un comparto in grado di produrre il 15% del Prodotto interno lordo e di dare lavoro a circa 4 milioni di soggetti.

Pertanto, il Comitato Unitario degli Ordini e Collegi Professionali e la Rete delle Professioni Tecniche hanno deciso di unire le forze e di coinvolgere tutte le altre componenti del mondo professionale, per condurre una battaglia di civiltà giuridica, in particolare a sostegno dei giovani professionisti.

L'auspicio è quello che i disegni di legge presentati in Parlamento possano essere approvati entro la fine della legislatura.

Saremmo lieti se Lei accettasse di partecipare alla nostra iniziativa per offrire il Suo importante contributo al dibattito, data la rilevanza sociale e mediatica della manifestazione.

Voglia considerarci a Sua disposizione per ogni chiarimento circa l'iniziativa, ed accettare i più vivi ringraziamenti per la considerazione che Lei riterrà di accordare alla presente richiesta.

Con i più distinti ossequi.

Il Presidente C.U.P.
(Dott.ssa Marina Calderone)

Il Coordinatore R.P.T.
(Ing. Armando Zambrano)



ANACI

Associazione Nazionale
Amministratori Condominiali
ed Immobiliari

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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli
Prot.AN130/3FB/rp

Roma, 3 novembre 2017

Spett.le
Osservatorio permanente della
regolazione energetica, idrica e del
teleriscaldamento GdL "Efficienza
energetica"
Via Dei Crociferi 19
00187 Roma

Coordinatore:
Prof. Ing. Livio De Santoli

Trasmissione e-mail: Osservatorio@autorita.energia.it

Oggetto: Commenti ANACI

Il sottoscritto Ing. Francesco Burrelli, quale legale rappresentante di ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari), per mezzo del suo delegato Avv. Edoardo Riccio, formula le seguenti osservazioni poste all'attenzione del gruppo di lavoro "efficienza energetica".

In materia di contenimento dei consumi energetici e sfruttamento delle fonti rinnovabili per gli edifici in condominio esistenti, vi sono stati considerevoli interventi del Legislatore in merito:

Quorum deliberativi nei condomini

Gli interventi consistenti in innovazioni (ad esempio nuovi impianti o installazione dei sistemi di termoregolazione) ai sensi del comma 2 dell'articolo 1120 codice civile, invece di richiedere il quorum della maggioranza degli intervenuti e almeno 2/3 del valore dell'edificio, godono del quorum agevolato di 1/2 del valore dell'edificio (sempre ferma la maggioranza degli intervenuti).

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2a8a41b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

Il quorum pari ad 1/2 trova applicazione anche per le migliorie (ad esempio coibentazione) o per le manutenzioni straordinarie di rilevante entità (ad esempio sostituzione del generatore di calore) ai sensi dell'articolo 1136 comma 4 del codice civile.

La Legge 10/1991, all'articolo 26 comma 2, prevede un quorum ulteriormente agevolato, pari alla maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore dell'edificio, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'articolo 1 della stessa Legge, individuati attraverso un attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Agevolazioni fiscali

Al fine di incentivare i singoli condòmini all'adozione delle delibere aventi ad oggetto interventi volti al contenimento dei consumi energetici o allo sfruttamento delle fonti rinnovabili, lo Stato ha in un primo tempo previsto detrazioni fiscali e, poi, per favore i cittadini che non avrebbero potuto beneficiare di tale possibilità, è stata introdotto la cessione del credito.

Suggerimento: dare stabilità alle agevolazioni fiscali in modo da consentire ai condomini di programmare nel tempo gli interventi opportuni, anche considerando che in questi ultimi due anni sono stati chiamati già a deliberare l'innovazione avente ad oggetto l'introduzione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore ai sensi del D. Lgs. 102/2014.

Le agevolazioni dovrebbero essere scaglionate in modo da consentire, con i vari interventi sull'involucro, sugli impianti e ai serramenti un cambio di classe energetica.

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/anaci-nazionale-218a41b2>





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

Sede Nazionale

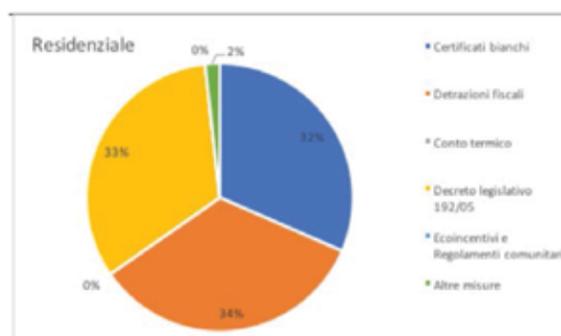
Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

TEE e altri meccanismi di sostegno nell'efficientamento energetico di diversi macro-settori.

Gli studi condotti dall'ing. Marco Pezzaglia in qualità di esperto dell'Osservatorio e incaricato dal medesimo, hanno riferito che il sistema dei TEE e delle detrazioni fiscali hanno avuto un ruolo importante per il raggiungimento degli obiettivi oggetto dello studio.

Suggerimento: è pertanto opportuno proseguire su questa strada anche prevedendo ulteriori interventi per ovviare alle criticità più avanti individuate.



Termoregolazione e contabilizzazione del calore

Il Decreto Legislativo 102/2014, all'articolo 9 comma 5, ha obbligato all'adozione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore in quanto strumenti ritenuti idonei al perseguimento della riduzione dei consumi energetici. La conseguenza vede la ripartizione della spesa del riscaldamento essere ripartita tra i condòmini sulla base dei consumi effettivi.

La maggiore spesa per ciascun condòmino è però determinata dalla quota che deve essere ripartita in base al consumo volontario. I proprietari delle unità immobiliari particolarmente sfavorite (quelle all'ultimo piano o al piano pilotis o esposte interamente a nord) vengono pertanto gravati da costi maggiori e non dipendenti dalla loro volontà in quanto determinati dalle dispersioni che si verificano dalle parti comuni. Tali condòmini, in

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-28ba41b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

numero ridotto rispetto agli altri proprietari, non avranno quindi la possibilità o convenienza di effettuare interventi sull'involucro a proprie spese.

D'altro canto, tutti gli altri condòmini (in maggioranza) non avranno interesse ad effettuare (e pagare) tali interventi, posto che le conseguenze dei maggiori costi non ricadono in capo a loro.

Parrebbe pertanto opportuno individuare una ulteriore modalità di ripartizione della spesa afferente il riscaldamento o raffrescamento negli edifici nei quali vi sia una criticità in riferimento al fabbisogno tra unità immobiliari. Sarebbe necessario, al tal fine, individuare un criterio che ripartisca tra tutti i condòmini le conseguenze delle eccessive dispersioni dalle parti comuni. In tal modo, essendo tutti gravati di tale spesa, sarà nell'interesse dei partecipanti adottare le misure necessarie per meglio coibentare l'involucro.

Quanto evidenziato potrebbe vedere applicabile la norma di cui al Capo IV, articolo 19 comma 1 lettera a) della Direttiva 2012/27/UE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 25 ottobre 2012 sull'efficienza energetica, che modifica le direttive 2009/125/CE e 2010/30/UE e abroga le direttive 2004/8/CE e 2006/32/CE. La norma richiamata espressamente prevede quanto segue:

CAPO IV (disposizioni orizzontali)

Articolo 19 (Altre misure per promuovere l'efficienza energetica)

1. Gli Stati membri valutano e, se necessario, adottano misure adeguate per eliminare gli ostacoli di ordine regolamentare e non regolamentare all'efficienza energetica, fatti salvi i principi di base della legislazione degli Stati membri in materia di proprietà e di locazione, in particolare per quanto riguarda:

a) la separazione degli incentivi tra proprietari e inquilini di un immobile o tra gli stessi proprietari, con l'intento di evitare che essi rinuncino a realizzare investimenti intesi a migliorare l'efficienza energetica, che avrebbero invece realizzato in altre condizioni, perché non ne otterranno individualmente i pieni benefici o per l'assenza di regole che disciplinano

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/anaci-nazionale-21841b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

la ripartizione dei costi e dei benefici, incluse le norme e le misure nazionali che disciplinano i processi decisionali per i beni in multiproprietà;

(omissis)

Tali misure destinate a eliminare gli ostacoli possono comprendere l'erogazione di incentivi, l'abrogazione o la modifica di disposizioni giuridiche o regolamentari, o l'adozione di orientamenti e comunicazioni interpretative o la semplificazione delle procedure amministrative. Le misure possono essere combinate con azioni di istruzione, formazione e informazione specifica, nonché con assistenza tecnica in materia di efficienza energetica.

(omissis)

Suggerimento: il Comitato Termotecnico Italiano, gruppo di Lavoro 271 (volto alla modifica della norma UNI 10200 per la ripartizione della spesa del riscaldamento conseguente all'adozione della termoregolazione) ha elaborato l'introduzione di calcoli volti ad ovviare a tale criticità e ad incentivare, così, gli interventi sull'involucro. Tale elaborato dovrebbe essere trasmesso all'attenzione del MISE.

Criticità per le deliberazioni nei condomini volte all'esecuzione di opere per il contenimento dei consumi energetici

Negli ultimi anni gli sforzi economici dei cittadini-condomini si sono concentrate nell'esecuzione di opere rese obbligatorie dalla Legge (ad esempio termoregolazione e contabilizzazione) o dal decorso del tempo (ad esempio rifacimento delle coperture o sostituzione dei generatori di calore).

Ridotti sono invece stati gli interventi volontari sull'involucro e sugli impianti.

Una difficoltà all'adozione di tali delibere è dettata dall'articolo 1135 comma 1, n. 4 del codice civile, secondo il quale, prima di procedere con manutenzioni straordinarie o innovazioni, l'amministratore deve obbligatoriamente costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne

La storia di ANACI inizia da qui





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. La norma ha dato luogo a difficoltà interpretative. Tuttavia, qualunque sia la lettura corretta, pare possa escludersi il pagamento rateale delle opere protratto per alcuni anni.

Tale norma non ha impedito i lavori urgenti e obbligatori, tuttavia non ha certamente facilitato l'adozione delle opere volontarie.

Strutture verticali

L'intervento sulla parete verticale volto al contenimento dei consumi energetici (ad esempio cappotto), rischia di essere penalizzato se, contemporaneamente, non venissero effettuate le sostituzioni degli infissi vecchi dai quali vi sono notevoli dispersioni.

Questi, però, sono parti private e, pertanto, non possono essere oggetto di deliberazione da parte dell'assemblea. Sarebbe infatti viziata da nullità la delibera che disponga interventi da effettuarsi nelle singole unità immobiliari (l'unica eccezione è quella riferita alla termoregolazione autorizzata dalla Legge 10/1991 articolo 26 comma 5).

Nemmeno nel contratto di appalto condominiale per l'apposizione del cappotto, possono essere inseriti i singoli incarichi da parte dei condomini interessati (posto che di obbligo non è possibile parlarne). Infatti, ai sensi del combinato disposto degli articoli 1129 comma 7 e comma 12 n. 4 del codice civile, l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio; vi è espresso divieto di gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale di altri condòmini.

All'amministratore è quindi impedito di procedere alla riscossione dei danari da coloro che volontariamente hanno deciso di approfittare del prezzo formulato da una unica impresa magari già interessata dal cappotto alla parete (e dalla contestuale presenza del ponteggio),

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/anaci-nazionale-218a41b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

e depositarli sul conto corrente per procedere con un unico pagamento. I condomini devono quindi stipulare altrettanti contratti di appalto con difficoltà nella gestione dei pagamenti.

Suggerimento: occorre favorire e ridurre gli adempimenti burocratici e le procedure per migliorare gli interventi "misti" che potrebbero portare rilevanti benefici.

Accesso al credito

Sulla base dell'attuale normativa, sussistono perplessità sulla possibilità per un condominio di stipulare un contratto di finanziamento con un istituto di credito.

In primo luogo in quanto l'assemblea ha competenza a deliberare per la conservazione e uso delle parti comuni, mentre il finanziamento attiene alla fase successiva, da essa indipendente e riferita alla sfera del singolo condòmino. Si consideri anche che il ricorso agli istituti di credito comporta un costo ed una obbligazione di restituzione nel tempo che va ben oltre al potere dell'assemblea. Il condòmino che ha disponibilità economica non dovrebbe essere costretto a sopportare queste ulteriori obbligazioni.

Vi sarebbero anche problemi per quanto attiene all'individuazione del soggetto debitore. In materia di manutenzione straordinaria o innovazione, debitore è colui che è condòmino al momento in cui viene assunta la delibera, indipendentemente quindi dal momento in cui viene effettivamente realizzata l'opera oppure occorre procedere al pagamento (Cassazione Civile, Sez. II, 03.12.2010 n. 24654). Così, in caso di mutuo bancario, il condòmino che nel frattempo dovesse trasferire la proprietà della sua unità immobiliare non trasferirebbe (in assenza di apposita pattuizione contrattuale al momento della vendita cui però sarà estraneo il condominio) anche il contratto di mutuo. Ne consegue che, pur non essendo più condòmino, sarebbe tenuto al pagamento. In ogni caso è viziata di nullità (rilevabile quindi in ogni tempo anche da colui che ha votato a favore) la delibera che eventualmente autorizza l'amministratore a prevedere la solidarietà di tutti i condomini (in assenza del consenso espresso di ciascuno di essi) nei confronti dell'istituto di credito (cosa

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/in/anaci-nazionale-2a8a41b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

pretesa dagli stessi). La materia infatti esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea ed attiene ai diritti individuali dei singoli condòmini.

Se la lettura sopra prospettata fosse corretta, ne conseguirebbe che il mutuo non potrebbe essere sottoscritto dal condominio in persona dell'amministratore, ma dovrebbe essere stipulato dal singolo condomino interessato.

Risolvere le criticità evidenziate sopra dovrebbe avere l'effetto di rendere possibili gli interventi con benefici per l'intero settore.

Contratto servizio energia plus (CSE plus) e contratti di rendimento energetico (EPC)

Il contratto di rendimento energetico (EPC), ai sensi dell'articolo 2 lettera n) del D. Lgs. 102/2014, consiste nell'accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari.

Il Contratto di Servizio Energia plus di cui all'Allegato II paragrafo 5 del D. Lgs. 115/2008, è l'atto contrattuale che disciplina l'erogazione dei beni e servizi necessari a mantenere le condizioni di comfort negli edifici nel rispetto delle vigenti leggi in materia di uso razionale dell'energia, di sicurezza e di salvaguardia dell'ambiente, provvedendo nel contempo al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia. Lo stesso prevede che il corrispettivo contrattuale deve essere riferito a parametri oggettivi, indipendenti dal consumo corrente di combustibile e di energia elettrica degli impianti gestiti dal Fornitore del contratto servizio energia, da versare tramite un canone periodico comprendente la fornitura degli ulteriori beni e servizi necessari a fornire le prestazioni di cui al presente allegato. Il contratto di servizio energia plus, si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico ai sensi dell'Allegato II, paragrafo 2 comma 1 lettera b)

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/anaci-nazionale-21841b2>





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

del D. Lgs. 115/2008. Lo stesso contratto, ai sensi dell'Allegato II, paragrafo 5 comma 3 lettera b) del medesimo D. Lgs. 115/2008, ha validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche.

Nei due contratti sopra citati, vi è quindi una sorta di pagamento rateale anche in riferimento alle opere realizzate. E' il legislatore stesso a prevedere l'ipotesi della restituzione in un arco temporale ed ancorata alla quantità di risparmio conseguito con l'intervento. Poiché il pagamento fa riferimento ad un beneficio del quale ne gode colui che è condomino al momento della prestazione, se ne ricaverebbe che in caso di alienazione dell'unità immobiliare, la somma da pagare sarà a carico di colui che è divenuto proprietario dell'unità immobiliare.

Sono queste due norme speciali che derogano alla norma generale della quale è stata individuata la criticità sia per la raccolta preventiva dei fondi sia per l'individuazione del condomino tenuto al pagamento.

Il Contratto di Servizio Energia Plus è normato dal Decreto Legislativo 115/2008, mentre per il Contratto di Rendimento Energetico vi è solamente una definizione contenuta nel D. Lgs. 102/2014. Per quest'ultimo è ad oggi allo studio presso il Senato una particolare attenzione.

Suggerimento:

1) una norma ad hoc potrebbe prevedere la possibilità di inserire nei CSE o negli EPC, per i condomini che intendono avvalersene, anche opere su parti private volte all'incremento dell'efficienza energetica delle pavimentazioni o alla sostituzione di finestre e infissi anche con installazione di schermature e/o pellicole solari, oltre all'incremento dell'efficienza energetica delle chiusure esterne.

2) il Contratto di Servizio Energia, molto utile, non è molto gradito ai condòmini attesa la complessità e l'uso sino ad oggi effettuato. Sarebbe opportuno porre allo studio un documento condiviso sia per il CSE plus sia il contratto EPC in modo da vincere resistenze e

La storia di ANACI inizia da qui





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

Sede Nazionale

Il Presidente Nazionale

Ing. Francesco Burrelli

perplexità da parte dei condomini. Quanto sopra porterebbe ad instaurare rapporti contrattuali chiari tra committente e appaltatori fornendo progetti, capitoli di spesa e modalità operative ben definiti

Finanziamento Tramite Terzi (FTT)

Attesa la possibile stipulazione dei due contratti sopra citati, giova richiamare la possibilità del "finanziamento tramite terzi" così come previsto dall'articolo 2 lettera m) del D. Lgs. 115/2008. La norma infatti prevede "un accordo contrattuale che comprende un terzo, oltre al fornitore di energia (l'impresa) e al beneficiario della misura di miglioramento dell'efficienza energetica (condominio), che fornisce i capitali per tale misura e addebita al beneficiario un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa. Il terzo può essere una ESCO o un istituto di credito".

Suggerimento: al fine di ovviare a quanto riferito sopra, in materia di interventi sugli edifici o sugli impianti volti al contenimento dei consumi energetici, con uno strumento ad hoc prevedere che il FTT possa essere concesso direttamente al condominio senza intermediari con minori oneri per i condòmini.

Il Presidente Nazionale
Ing. Francesco Burrelli

La storia di ANACI inizia da qui



www.facebook.com/ANACIPaginaUfficiale
twitter.com/Anaci_it
<https://it.linkedin.com/company/anaci-nazionale-28ba41b2>





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

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

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

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

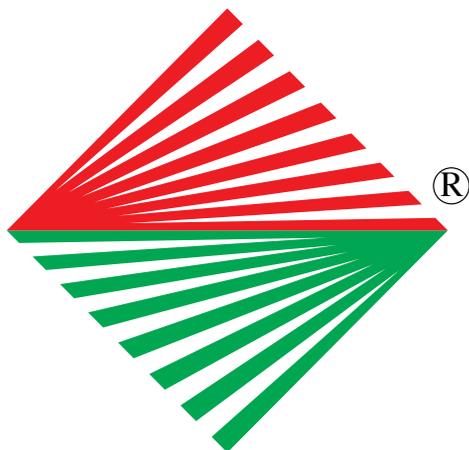
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

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

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

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



ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI



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

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:

infocontratto@enbif.it

validazione attestati e certificazione:

sicurezza_corsi@enbif.it



VANTAGGI PER IL LAVORATORE

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

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

Assistenza sanitaria
integrativa.

Assicurazione sulla vita e
invalidità.

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

Protocollo d'intesa tra ANACI e CNPI

Intesa tra amministratori condominiali e periti industriali nel nome della qualità



È questa la matrice del protocollo siglato tra ANACI e CNPI al fine di aumentare il valore professionale nello svolgimento delle proprie attività, soprattutto a vantaggio dei cittadini. Stabilire standard nazionali per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale e per l'affidamento ai professionisti tecnici degli incarichi per lavori sui beni immobili tra gli obiettivi dell'accordo

Stabilire uno standard nazionale, capace di agevolare gli amministratori di condominio, per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale, uno degli strumenti ritenuti tra i più incisivi a garantire le pratiche di prevenzione utili alla sicurezza degli edifici; ideare attività di formazione; predisporre le procedure standard per l'affidamento ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali degli incarichi per lavori su beni immobili e beni comuni condominiali: sono questi tra gli elementi più significativi del protocollo d'intesa stipulato tra ANACI (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) e CNPI (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati). Un passo ulteriore, questo, verso il consolidamento delle procedure necessarie a definire, in maniera ancora più dettagliata, tutti quei principi in grado di assicurare qualità, e quindi sicurezza, ai lavori da realizzare nelle strutture condominiali. Lo spettro degli interventi contenuti all'interno del protocollo è piuttosto ampio e coinvolge numerosi settori come l'edilizia, l'energia, gli impianti, le innovazioni tecnologiche e normative, per questo viene ritenuto dai firmati un momento centrale delle rispettive attività condotte sugli edifici.

“Questo protocollo – spiega il presidente di ANACI Francesco Burrelli – va ad aggiungersi ad altri siglati in passato poiché Anaci ritiene che la qualità del lavoro degli amministratori possa essere garantita anche attraverso il confronto e la condivisione delle

conoscenze, e delle pratiche, con esperti e figure di riferimento di quelle professioni con cui l'associazione è chiamata a collaborare e l'intesa con i periti va esattamente in questo senso. Gli amministratori devono poter mostrarsi ai cittadini altamente qualificati aumentando i nostri livelli di competenze, stringendo sinergie con altre figure professionali e incrementando la formazione a 360 gradi. Solo questo percorso potrà rappresentare per gli amministratori un valore aggiunto da far valere nell'attività quotidiana.

E infatti anche con questo documento si amplieranno le opportunità di conoscenza per chi ha sottoscritto l'intesa, dalle verifiche sui cancelli agli estintori, agli impianti, alle pratiche di luce e gas. Ecco come è possibile raggiungere quella professionalità certificata che alla fine è la prima garanzia per il cittadino. “L'obiettivo del protocollo - ha aggiunto il presidente del Consiglio nazionale dei periti industriali e dei periti industriali laureati Giampiero Giovannetti, “è quello di mettere in sinergia le due figure professionali fortemente impegnate sul territorio. In particolare le competenze dei periti industriali iscritti all'albo possono essere messe a sistema per raggiungere i migliori risultati in termini di sicurezza e di efficienza energetica, non solo per quel che riguarda gli interventi straordinari, ma anche per la manutenzione ordinaria. I nostri professionisti possono infatti garantire lo sviluppo di qualità delle prestazioni professionali che dovranno essere finalizzate a ridurre tutte le problematiche che attualmente si riscontrano nei condomini. Grazie a questo protocollo quindi viene esaltato il nostro ruolo di professionisti ausiliari dello Stato, finalizzato non solo a garantire un elevato livello di sicurezza e quindi di prevenzione, ma anche ad assicurare un'informazione più puntuale e una maggiore consapevolezza dei cittadini”. ♦



PROTOCOLLO D'INTESA
TRA
CONSIGLIO NAZIONALE DEI PERITI INDUSTRIALI
E DEI PERITI INDUSTRIALI LAUREATI
E

ANACI – Associazione Nazionale Amministratori condominiali

L'anno 2017, il giorno 30 del mese di novembre (30/11/2017), presso la sede del Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, sita in Roma, alla via In Arcione n. 71, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati (di seguito, denominato CNPI), nella persona del Presidente p.t., per. ind. Giampiero Giovannetti e l'ANACI – Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari (di seguito, denominato ANACI), con sede legale corrente in Roma (CAP 00100) alla Via Cola di Rienzo 212, nella persona del Presidente Nazionale e legale rappresentante p.t., Ing. 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 esercitano una professione “regolamentata”, da attuarsi tramite appositi decreti adottati da ciascun Consiglio Nazionale previo parere favorevole del Ministero competente;
- che in attuazione di tali obblighi, il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, ente pubblico non economico, che rappresenta a livello nazionale gli interessi della categoria professionale, ha adottato in data 31 gennaio 2013 un apposito



“Regolamento per la formazione professionale continua”, la cui riedizione, contenente modifiche ed aggiornamenti, è stata pubblicata nel Bollettino Ufficiale del Ministero della Giustizia n. 13 del 15 luglio 2016;

- che il D.M. n. 140/2014, attuativo della Legge n. 220/2012 di Riforma del Condominio, ha 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;
- che l’ANACI svolge, tra l’altro, attività di formazione, aggiornamento, organizzazioni di convegni, assistenza e consulenza in materia condominiale; in particolare, l’ANACI di Roma 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 professionalità dei Periti Industriali in materia di edilizia, impianti, energia ed innovazione tecnologica e delle nuove normative nazionali ed europee;
- 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 CNPI ha sempre mostrato interesse a collaborare per quanto attiene la promozione di attività formative;
- che la progettazione edilizia e impiantistica, che rappresenta l’attività a competenza tecnica specifica, tipica e riservata *ex lege* ai periti industriali e periti industriali laureati, 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 la Legge 26 maggio 2016 n. 89 prevede l’accesso esclusivo alla professione di perito industriale a coloro che siano in possesso di una delle lauree triennali, previste dall’art. 55 D.P.R. n. 328/2001, tenuto conto di un periodo transitorio della durata di cinque anni e facendo salve le competenze di quanti siano iscritti all’albo professionale dei periti industriali secondo il previgente ordinamento;
- che l’art. 55, comma 1, D.P.R. 5 giugno 2001, n. 328, recante *“Modifiche ed integrazione dei requisiti per l’ammissione all’esame di Stato e delle relative prove per l’esercizio di talune*



professioni, nonché della disciplina dei relativi ordinamenti” prevede

l’accesso agli esami di Stato per la professione di perito industriale, la laurea comprensiva di un tirocinio di sei mesi;

- 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”*;
- che, a norma dell’art. 55 D.P.R. 328/2001, è possibile accedere alla professione di Perito Industriale previo il superamento di un esame di Stato, dopo aver conseguito una laurea nelle classi:
 - n. 4 (“Scienze dell’architettura e dell’ingegneria civile”), n. 7 (“Urbanistica e scienze della pianificazione territoriale e ambientale”), n. 8 (“Ingegneria civile e ambientale”),
 - n. 9 (“Ingegneria dell’informazione”),
 - n. 10 (“Ingegneria industriale”), specificatamente dedicata alla formazione di laureati esperti di Elettrotecnica, Costruzioni Aeronautiche, Industria Cartaria, Cerealicola, Navalmeccanica, Ottica, Materie Plastiche, Meccanica e Metallurgia, Tessile, Termotecnica,
 - n. 16 (“Scienze della terra”),
 - n. 20 (“Scienze e tecnologie agrarie, agroalimentari e forestali”),
 - n. 21 (“Scienze e tecnologie chimiche”),
 - n. 23 (“Scienze e tecnologie delle arti figurative, della musica, dello spettacolo e della moda”),
 - n. 25 (“Scienze e tecnologie fisiche”),
 - n. 26 (“Scienze e tecnologie informatiche”),
 - n. 42 (“Disegno industriale”),

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 al fine di individuare attività condivise, volte al raggiungimento dei seguenti obiettivi principali:

- a) predisporre procedure e standard per l’affidamento ai professionisti tecnici iscritti negli Albi tenuti dai Collegi dei Periti Industriali degli incarichi relativi ai lavori su beni immobili e



beni comuni condominiali, al fine di salvaguardare la qualità e la buona riuscita degli interventi stessi, soprattutto relativamente a quelli di messa in sicurezza e qualificazione energetica degli edifici;

- b) stabilire procedure e standard per assicurare l'individuazione delle imprese più idonee allo svolgimento degli interventi di cui sopra;
- c) utilizzare gli "Standard di qualità ai fini della qualificazione professionale della categoria dei periti industriali e dei periti industriali laureati" per 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 procedure standard per la gestione del credito di imposta (ad. es. sisma bonus e assimilati), nonché la gestione dei lavori straordinari, delle detrazioni e delle cessioni del credito;
- e) individuare criteri oggettivi per definire gli incarichi relativi ai contratti di appalto;
- f) 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, come descritto più dettagliatamente all'articolo 2 del presente Protocollo;
- g) concordare, a livello provinciale e regionale, forme idonee di divulgazione dei convegni e dei seminari informativi e formativi che si terranno in stretta collaborazione fra CNPI e ANACI;
- h) valutare una possibile strategia comune per ottemperare agli obblighi di formazione previsti a carico dei periti industriali iscritti agli albi e 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;
- i) 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;



- j) 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;
- k) 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;
- l) Proporre alla Presidenza del Consiglio dei Ministri 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.

A tale proposito, mutuando dalla sperimentazione effettuata dal CNPI attraverso l’ideazione e l’implementazione del cd. “Fascicolo del Fabbricato”, si valuterà l’integrazione del contenuto di detto registro con ulteriori informazioni relative agli immobili e, in particolare, con tutte le informazioni inerenti la sicurezza dell’edificio, fra cui la sicurezza degli impianti, la sicurezza strutturale, l’agibilità e la staticità dell’edificio, lo stato di manutenzione, le caratteristiche energetiche ed i possibili rischi connessi alla salubrità degli immobili, il rendimento energetico degli impianti ed i consumi energetici dei dispositivi utilizzati. 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, contenente i dati di cui al comma precedente.

Per i fini di cui sopra, potrà essere necessario verificare e concordare quali siano, per ogni fabbricato, i dati oggetto di interesse, in modo da garantire maggiore trasparenza al cittadino e fornire un adeguato supporto all'Amministratore nella corretta indicazione di quali siano gli adempimenti da svolgere.

In quest'ottica, le Parti intendono valorizzare il ruolo del professionista tecnico, a cui deve essere garantita la possibilità di certificare lo stato degli immobili e il rispetto delle leggi e delle normative vigenti.

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 CNPI.

Le Parti concordano che il presente Protocollo e, in particolare, i contenuti e le modalità attuative degli obiettivi di collaborazione reciproca fra CNPI 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 gli Ordini territoriali dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati, potranno recepire il contenuto del presente Protocollo, eventualmente integrandolo rispetto al testo attuale.

Articolo 5 – Clausola risolutiva espressa

PROFESSIONISTI PER L'ITALIA è un'Alleanza aperta fondata da
CUP - Comitato Unitario Permanente degli Ordini e Collegi Professionali
RTP - Rete delle Professioni Tecniche e Scientifiche

10 motivi per cui nasce PROFESSIONISTI PER L'ITALIA

- 1 Le professioni Italiane rappresentano una risorsa strategica per il Paese, in termini di tutela dei diritti dei cittadini, cultura, competenze, garanzie di legalità.
- 2 I professionisti italiani aderenti ad ordini e collegi sono oggi 2,3 milioni.
- 3 I professionisti sono giovani: il 40% degli iscritti ha meno di 45 anni di età.
- 4 I servizi professionali producono l'11% del P.I.L. Italiano.
- 5 I professionisti contribuiscono attivamente all'evoluzione tecnologica del Paese e della Pubblica Amministrazione garantendo alla collettività prestazioni di qualità.
- 6 I professionisti, nel dettato della Costituzione Italiana, improntano il loro operato al rispetto dei principi etici contenuti nei codici deontologici delle singole categorie, che esprimono regole comuni di legalità, rispetto e tutela dell'ambiente e della collettività.
- 7 Attraverso le loro Casse di Previdenza, le professioni rappresentano un esempio virtuoso di costruzione di un sistema pensionistico autonomo ed efficiente, con i conti in equilibrio, in grado di garantire un welfare sostenibile.
- 8 Le professioni costituiscono uno dei canali più qualificati di accesso al mondo del lavoro e un freno alla fuga dei cervelli italiani all'estero.
- 9 La diffusione capillare dei professionisti su tutto il territorio nazionale garantisce la prossimità ai cittadini, ai loro problemi e alle loro aspettative, svolgendo un'essenziale mediazione con la Pubblica Amministrazione ed i grandi gruppi economici.
- 10 Rafforzare le professioni, ascoltarne i suggerimenti tecnici, valorizzarne la funzione sussidiaria vuol dire, nel rispetto dei Valori Costituzionali, dare voce alle istanze dei cittadini del nostro Paese.

equocompenso.info

Gli impegni comuni che caratterizzeranno l'azione di PROFESSIONISTI PER L'ITALIA

INSIEME PER IL FUTURO DEL NOSTRO PAESE

È il motto con cui l'Alleanza "Professionisti per l'Italia" intende caratterizzare e coordinare l'azione politica e istituzionale al fine di rappresentare unitariamente esigenze, sensibilità e aspettative dei cittadini e del mondo professionale, nel principio della tutela più ampia della collettività.

IL FUTURO AI GIOVANI

È un preciso impegno a tutelare il futuro dei giovani italiani che scelgono di diventare professionisti e ai quali va garantita la possibilità di esercitare la loro attività con coscienza, indipendenza, soddisfazione, prospettive di crescita ed equo compenso.

PIÙ TUTELE PER I CITTADINI

Attraverso un costante impegno alla formazione continua dei loro iscritti, al rispetto delle norme etiche e dei codici deontologici, alle garanzie per i committenti, le professioni italiane rappresentano un costante presidio di tutela dei diritti dei cittadini. Infatti, le prestazioni dei professionisti si distinguono da altri servizi per una decisa caratteristica: garantire sempre la soluzione di un problema sulla base di un sapere che esplica un contenuto creativo o inventivo. La prestazione intellettuale, per sua natura, non può mai essere considerata una semplice prestazione tecnica, ripetitiva e applicativa.

LA SUSSIDIARIETÀ COME SCELTA DI SEMPLIFICAZIONE E INNOVAZIONE

La funzione sussidiaria delle professioni costituisce la sfida su cui costruire un vero percorso di semplificazione ed efficienza dell'attività della Pubblica Amministrazione e uno stimolo concreto al progresso e alla modernizzazione delle istituzioni del Paese.

ECONOMIA, LAVORO E SVILUPPO - FATTORI NON INDIPENDENTI

Com'è sancito dall'articolo 1 della Costituzione Italiana, "tutti i cittadini hanno diritto ad un lavoro e a poter vivere in condizioni dignitose". L'apporto dei professionisti alla crescita e allo sviluppo del Paese, anche in termini di proposizione di misure legislative che possano favorire la ripresa dell'economia, l'ammodernamento delle infrastrutture, il miglioramento della qualità della vita nelle nostre città, gli investimenti in economia reale, è condizione imprescindibile per l'individuazione di soluzioni efficaci e strutturali. La prestazione intellettuale di qualità è di rilevante interesse pubblico in quanto genera plusvalore economico e sociale.

L'EQUO COMPENSO COME GARANZIA DI EGUALIANZA E DI EQUITÀ

Tutti i cittadini sono uguali di fronte alla legge, soprattutto se si tratta della Costituzione del nostro Paese. I professionisti sono lavoratori come tutti gli altri e come tali devono vedere riconosciuto il diritto a trarre, dal loro lavoro, l'equo compenso per le prestazioni professionali rese. Eguaglianza ed equità, nella definizione dei compensi, sono il giusto riconoscimento di prestazioni professionali di qualità, indispensabili e irrinunciabili per i cittadini nel loro complesso e, in particolare, per i ceti sociali più deboli. L'approvazione dell'equo compenso è un obbligo morale prima di tutto nei confronti dei cittadini, in quanto presupposto fondamentale per garantire una concorrenza che abbia come riferimento primario la qualità della prestazione intellettuale e l'interesse pubblico ad esso connesso. Le attività che, implicando una competenza intellettuale, sono dirette alla produzione di atti, opere e servizi, che risultano in grado di incidere su interessi e valori della collettività, devono essere assoggettati ad un sistema di regole tese ad assicurare la qualità della prestazione, contemperando il principio di competizione con l'esigenza di tutela della collettività.

equocompenso.info



ANACILAB Masterclass

Da un'idea di Marco Lombardozi e Andrea Garbo



ANACILAB, il nuovo master organizzato da ANACI nato lo scorso anno, è giunto alla sua seconda edizione riscuotendo notevole successo tanto che i suoi ideatori, Marco Lombardozi e Andrea Garbo, hanno deciso di riproporlo in giro per l'Italia quale risposta di ANACI alle offerte che da tempo si trovano sul mercato e che risultano peraltro sempre finalizzate a interessi di mercato che nulla dovrebbero avere a che fare con la vera formazione professionale. AnaciLab nasce nel 2016 da un'idea di Marco Lombardozi subito condivisa da Andrea Garbo: un progetto di alta formazione basato sulle notevoli capacità del coach, Danilo

Bonifazio, esperto formatore i cui punti di forza stanno nello sviluppo delle persone e delle loro competenze sul piano imprenditoriale, dirigenziale e sociale, nella comunicazione, nel saper risolvere conflitti e far nascere una consapevolezza collettiva, affinché possano essere raggiunti risultati di eccellenza. Grazie alla sua guida i professionisti selezionati che hanno partecipato all'edizione 2016 ed all'edizione 2017 hanno realizzato un reale momento di crescita raggiungendo l'obiettivo prefissato, ovvero l'avviamento di un processo di reale cambiamento e di reale evoluzione grazie alle nuove competenze acquisite. ◆



di Francesca Salvetti
Componente Giunta Nazionale ANACI

ANACILAB un'esperienza... da comunicare

Nella bellissima cornice del Lago d'Iseo si è concluso Sabato 02 Dicembre il secondo Corso di Comunicazione organizzato da ANACILAB.

Il docente Danilo Bonifazio ha sviluppato, in quattro giornate, con i 20 corsisti di Anaci (titolari di studi ben strutturati e con anni di esperienza alle spalle) tutte le tematiche inerenti la comunicazione nel condominio, le relazioni con i collaboratori di studio e, soprattutto, la gestione delle assemblee.

Bonifazio ha infatti trattato diffusamente il programma del corso tagliato e cucito sulle precise esigenze degli amministratori di condominio, curando in particolare modo tutta la parte relativa alla comunicazione che, ogni giorno, ci vede coinvolti con i nostri clienti.

Il lavoro si è svolto attraverso la spiegazione delle dinamiche che vengono ad instaurarsi fra noi ed i nostri clienti/condomini, organizzando anche i partecipanti in gruppi di lavoro specifici su queste tematiche. Gruppi che poi hanno trovato quell'entusiasmo nello scoprire come, molte volte, vengono commessi degli errori, anche grossolani, che con il passare del tempo portano contribuiscono ad innalzare ostacoli per una comunicazione che, invece, dovrebbe essere efficace.

Si è lavorato molto anche sulle dinamiche che portano alla consapevolezza della propria professionalità ed a percepire ancora di più il valore della nostra preparazione, che deve essere trasmesso e condiviso sia con i collaboratori che con la clientela.

E' stato divertente scoprire, mano a mano che il corso procedeva, come le proprie convinzioni di saper comunicare e, soprattutto, di saper ascoltare quanto ci veniva trasmesso dai nostri clienti/condomini nelle loro varie richieste, in realtà non sono che tali e che le possediamo solo in minima parte. Meravigliosa è stata la parte relativa all'organizzazione, allo svolgimento ed al lavoro che segue un'assemblea di condominio, ed ancora più coinvolgente è stato il confronto con i colleghi nella parte



dedicata alla comparazione sui modi e sui metodi di organizzazione del proprio studio, nella gestione della posta elettronica e delle telefonate, così come nella predisposizione dei Rendiconti annuali.

Tutti hanno scoperto l'esistenza di metodiche diverse dalle proprie e si sono proposti di migliorare o di rettificare il proprio lavoro alla luce di quanto appreso durante il confronto con le metodologie adottate dagli altri colleghi.

In ultimo, ma non meno importante, è stato l'apprezzamento per la incantevole location e per i piatti preparati da un bravissimo cuoco.

Ora che tutto è terminato è rimasta la voglia di mantenere i contatti per confrontarsi ed avere riscontro dei miglioramenti ottenuti nel proprio lavoro, pronti per la prossima occasione di crescita e di confronto alla quale, grazie ad ANACI, avremo modo di partecipare. ♦

Master in gestione di sé stessi

ANACILab rappresenta per l'associato ANACI un vero e proprio master in gestione di sé stessi e del proprio tempo. Inizialmente può apparire come un corso destabilizzante, che mette in discussione tutte le certezze che intimamente siamo sicuri di possedere. Man mano che il corso procede e i muri dell'omertà personale vengono abbattuti, ci si apre verso un mondo diverso, verso un percorso di condivisione col collega che è prodromico per un miglioramento nei rapporti personali e professionali, nella gestione del proprio tempo e delle priorità. Non si parla di un corso per l'organizzazione dell'ufficio, di semplice gestione dei processi produttivi ma di un percorso intimo che ciascun professionista deve affrontare per ridare qualità alla propria vita sia dentro che fuori l'ufficio.

Magistralmente guidata da Danilo Bonifazio, la MasterClass 2017 ha affrontato le criticità emerse nella gestione del tempo e dei rapporti sviluppando un processo prima cognitivo e successivamente risolutivo (ma sempre in continua evoluzione) delle criticità quotidiane. Abbiamo scoperto che l'amministratore è un accentratore, un risolutore

per natura, poco incline a delegare a terzi le proprie competenze. Questi aspetti, che abbiamo sempre visto come il nostro fiore all'occhiello, il nostro biglietto da visita di facility manager, è divenuto col tempo un boomerang negativo che erode e divora le nostre giornate. L'incapacità - o difficoltà - a fidarci dei nostri collaboratori ha riempito le nostre giornate determinando moli di lavoro insopportabili, soprattutto se sommati alla responsabilità di cui quotidianamente ci facciamo carico.

Questo corso apre la mente a nuove prospettive, ad una visione ottimistica del futuro della nostra attività ma soprattutto ci rende coscienti che siamo veramente professionisti, che abbiamo doti di competenza e mediazione innate e che queste, se sapute opportunamente gestire mediante l'ottimizzazione del tempo e delle risorse, oltre ad affinare tecniche comunicative efficaci, ci permette di essere leader di noi stessi e nei confronti sia dei nostri clienti che dei nostri collaboratori e fornitori.

Siamo punti di riferimento per tanti, rendiamocene conto! ♦



Danilo Bonifazio lavora da oltre 12 anni come formatore, mediatore e coach, per dare supporto nel risolvere e superare momenti di crisi e sviluppare nuove competenze.

I suoi punti di forza stanno nello sviluppo delle persone e delle loro competenze sul piano imprenditoriale, dirigenziale e sociale, nella comunicazione, nel saper risolvere conflitti e far nascere una consapevolezza collettiva, affinché possano essere raggiunti risultati di eccellenza.

Il suo è un lavoro che prevede l'accompagnamento di persone singole, team/gruppi di lavoro e imprese attraverso momenti di crescita. Offre sostegno nell'affrontare con fiducia i processi di cambiamento, affinché essi possano evolvere e far scaturire nuove competenze e nuove opportunità. Conduce e facilita le esperienze individuali e di team con spirito di fiducia, trasparenza e rispetto.

Formazione professionale: Laureando in Psicologia – Certificazione DISC - Certificazione Time Management

Referenze:

Banca Popolare Italiana, Masdef, Modyf, Fime, Fink, Reale Mutua Assicurazioni, San Carlo, Sofim, Würth

ANACILab - MasterClass 2017

Ad oggi, con le varie riforme succedutesi, tutte le attività professionali sono soggette all'obbligo di effettuare dei corsi di aggiornamento onde poter mantenere informati e formati i vari professionisti.

Passiamo così il nostro tempo ad acquisire tutte le possibili nozioni ed informazioni per espletare al meglio le nostre attività e rendere ai nostri clienti un servizio basato sulla miglior qualità e competenza.

La scelta di seguire un corso diverso dai soliti "professionalizzanti" scaturisce dalla consapevolezza che non mi era più sufficiente continuare ad incamerare esclusivamente nozioni conoscitive della mia materia.

Avevo bisogno di qualche cosa di più, volevo crescere come persona e come professionista.

Per essere dei veri professionisti non basta imparare le normative, saper usare i gestionali e gli strumenti d'informazione, è necessario "mettersi in gioco".

Cambiare noi stessi per stare al passo con i tempi vuol dire crescere, modificare i nostri punti di vista, uscire dalle convinzioni stereotipate che ci portano sempre nella stessa direzione.

Tutto questo vuol dire confronto, vuol dire lavoro, vuol dire guardarsi dentro; avere il coraggio di farlo può costare qualche sacrificio perché se si vuole cambiare bisogna accettare di lasciarsi il passato alle spalle.

Ho avuto così la consapevolezza che in noi già ci sono gli strumenti di crescita, ma a volte rimangono latenti, bisogna trovare gli stimoli giusti che ci portino a raggiungere nuovi livelli di conoscenza.

Solo i professionisti che sono disposti a dare un valore aggiunto a se stessi possono trasformare le nozioni tecniche professionali, acquisite nei corsi formativi, in un'attività qualificante e qualificata. Ovviamente un corso che ti porta ad aprire i tuoi orizzonti deve essere studiato e strutturato da un professionista di ottimo livello come Danilo Bonifazio.

Lui è stato il nostro Coach, colui che ci ha guidato lungo un percorso di conoscenza che mai avremmo immaginato di saper affrontare. Lui ha spostato magistralmente di volta in volta l'asticella sempre più in alto, per ottenere sempre il miglior risultato da noi stessi.

A lui va il mio ringraziamento per l'arricchimento interiore con il quale sono tornata a casa, questo mi ha permesso di mettere subito in atto delle strategie di lavoro e comunicazione che hanno dato un riscontro sorprendentemente positivo, sia con i clienti che con i miei collaboratori.

Ai miei colleghi e compagni di avventura va il mio ringraziamento e la mia stima per l'aiuto consapevole che ci siamo scambiati e che tutt'ora ci scambiamo. ♦



di Renato Greca
Presidente ANACI Monza



Amministratori ANACI al Bassi di Seregno

Alternanza scuola-lavoro

Si è concluso il 23 novembre il progetto di alternanza scuola-lavoro che ha coinvolto un gruppo di esperti amministratori ANACI Monza e Brianza e li portati nelle aule dell'istituto di istruzione superiore "Martino Bassi" di Seregno. All'iniziativa hanno partecipato venticinque studenti delle classi quinte.

"Durante il ciclo di incontri organizzato - ha spiegato il presidente di ANACI Monza e Brianza Renato Greca - abbiamo avvicinato i ragazzi al nostro mondo: abbiamo tratteggiato loro uno spaccato delle attività che popolano le nostre giornate e fornito un'infarinatura delle principa-

li norme legali, tecniche e fiscali che un buon amministratore deve padroneggiare a occhi chiusi. La nostra professione si è evoluta nel tempo, tanto da richiedere oggi una serie di requisiti e di competenze che necessitano di qualificazione, professionalità e certificazione: per questo motivo investire nei giovani per noi di ANACI è una priorità. Speriamo che alcuni degli studenti che abbiamo incontrato, attenti e preparati, una volta conseguito il diploma, scelgano di diventare amministratori e decidano di iscriversi ai corsi di formazione che la nostra associazione propone annualmente sul territorio". ♦



TV2000 HA CAMBIATO FREQUENZA
MA NON CANALE



STIAMO
SEMPRE
SUL

CANALE

28

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

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

TV2000 
Canale 28

D T P A DOPPIA TUTELA PROFESSIONALE ANACI

Dimezza i pensieri, raddoppia le certezze

ESTENSIONE POLIZZA TUTELA LEGALE PROFESSIONALE ANACI

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

SERVIZIO PRIVACY PROFESSIONALE

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

www.anacinrete.it

VERY
FAST
PEOPLE
SERVIZI PER IL
CONDominio

FAM 3

 **europ**
assistance
you live we care

ERNESTO
SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIO LEGALE


ANACI ITALIA SERVIZI

 **PER INFO**
800 035452



di Andrea Busanelli
Presidente ANACI Liguria

Notte prima degli esami

Perdonerete il plagio evidente del titolo, che però incarna alla perfezione quella paura più o meno inconscia che tutti abbiamo, nonostante l'età adulta, di fronte ad un esame incombente. Ovviamente parliamo dell'esame per la certificazione UNI 10801:2016 che, nel lungo percorso attraverso lo stivale, è approdato dalle mie parti nelle due tappe di Savona e Genova, richiamando amministratori dell'arco ligure da Ponente a Levante. Quando mi è stato chiesto di scrivere le mie impressioni, non mi è sembrato giusto farlo da solo ed ho esteso a tutti i partecipanti l'invito a farmi avere un loro parere in proposito. Posso riassumere i concetti comuni che sono emersi dalle varie testimonianze con tre parole: competenza, professionalità e condivisione. La competenza cui tutti hanno fatto riferimento è quella della formazione e la vorrei rendere con le parole di uno dei tanti Colleghi presenti: "Ci accoglie il Presidente Nazionale Burrelli. Onestamente rimango subito colpito dalla sua carica e dal suo entusiasmo. Alla fine del corso lo stupore sarà ancora maggiore rispetto alla sua conoscenza professionale e soprattutto verso tutto ciò che è riuscito a trasmetterci. E' venuta fuori una giornata professionalmente davvero entusiasmante e coinvolgente. Per farla breve mi sono sentito davvero arricchito. Spesso ho pesato la mia conoscenza durante la spiegazione e, nonostante i quasi 25 anni di lavoro, mi sono trovato spesso a dovere ridimensionare il mio ego, riconoscendo quante nozioni, normative e casistiche pratiche disconoscevo". La professionalità e la serietà sono riferite alla Commissione del TÜV Italia, che non si è mai limitata a domande pragmatiche da manuale ma è andata a fondo nelle diverse materie d'esame. E' emersa anche la chiarezza nella formulazione delle domande del test scritto e la precisione nelle richieste orali. Il concetto che preferisco però è il terzo: la condivisione di esperienze. Chi come me e come tanti ha iniziato questo lavoro in famiglia, crescendo piano piano e mettendoci nel tempo una visione d'impresa, non può mai prescindere dall'idea che senza una condivisione di esperienze umane e lavorative l'amministratore, ma prima ancora l'uomo stesso, non può progredire e non può migliorare. Senza un efficace confronto tutta la teoria contenuta nei manuali è arida. Serve la condivisione, serve la comunicazione e serve la partecipazione. E quale migliore confronto potrebbe esistere se immaginate che a Genova nella stessa stanza hanno prima frequentato la preparazione e poi si sono brillantemente certificati tra gli altri Nino ed Andrea che alla conta dell'anagrafe scontavano 56 anni di differenza d'età. Un testacoda generazionale che deve essere d'esempio per la voglia di

mettersi in gioco quando da un lato nessuno ci chiede più di giocare e dall'altro probabilmente in pochi pensano che sei già pronto per farlo. Ma in ANACI non è così! Se abbiamo un folto gruppo di attivissimi "diversamente giovani" dall'altro abbiamo un grande Gruppo Giovani e chi è stato a Palermo lo scorso dicembre ricorderà le splendide testimonianze di tutti coloro che si sono alternati sul palco. Per concludere la sofferenza di questa lettura, mi piace evidenziare l'evoluzione che parte dalla costrizione di dover fare l'esame UNI perché il tuo Presidente Regionale o Provinciale ti ha rotto tanto le scatole che ti sei iscritto per non sentirlo più ed arriva alla profonda convinzione di aver fatto qualcosa di utile per se stessi e non per accontentare il nostro Statuto. Approfitto ancora delle testimonianze che ho ricevuto: "Ammetto di aver scelto di ottenere la certificazione UNI senza troppo entusiasmo, convinto si trattasse del solito onere burocratico/economico. Solo in un secondo momento - avendo anche raggiunto un punteggio finale piuttosto elevato - ho realizzato come l'essere certificato sia realmente una dimostrazione di professionalità e di preparazione rispetto ad un mondo, quello del condominio, che sta imparando a fare a meno di sedicenti improvvisati esperti", e anche: "Ho affrontato l'esperienza della certificazione UNI principalmente per poter continuare a ricoprire la mia carica all'interno del Direttivo di Savona. Probabilmente non avrei sostenuto l'esame se non ci fosse stata questa necessità, e mi sarei persa un prezioso arricchimento sia personale sia professionale, perché in effetti è questo il risultato che mi sento di aver ottenuto". Ed infine: "Il bilancio di questa esperienza non può che essere altamente positivo. Poche altre volte ho avuto modo di valutare la mia professionalità e ritenerla arricchita in questo modo. Spesso si ritiene la formazione come una noiosa routine alla quale siamo obbligati a sottostare per poter esercitare la professione. Forse, in qualche modo, era anche il mio pensiero prima dell'ottenimento di questa certificazione. Ora riesco invece a comprendere l'importanza di ricevere gli adeguati aggiornamenti per potere svolgere al meglio la professione nell'interesse dei condomini, e, perché no, anche il mettersi in gioco personalmente per evitare di sedersi sull'idea di essere professionisti completi ed aggiornati, quando invece così non è". Ringrazio sinceramente tutti coloro che, accettando la sfida con scetticismo, si sono messi in gioco ed hanno avuto l'onestà di riconoscere la certificazione UNI come un'esperienza di alto livello formativo da cui partire per puntare sempre più in alto. In due parole: **FACCIAMO SQUADRA!** ♦

Esami Tüv a Genova

30 novembre 2017



ANACI incontra le scuole

01 dicembre 2017 - Macerata



Rassegna stampa ANACI

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

data> 5 dicembre 2017

ItaliaOggi

data> 5 dicembre 2017



Stabilire uno standard nazionale, capace di agevolare gli amministratori di condominio, per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale, uno degli strumenti ritenuti tra i più incisivi a garantire le pratiche di prevenzione utili alla sicurezza degli edifici; ideare attività di formazione; predisporre le procedure standard per l'affidamento ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali degli incarichi per lavori su beni immobili e beni comuni condominiali: sono questi tra gli elementi più significativi del protocollo d'intesa stipulato tra Anaci (Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari) e Cnpi (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).

In breve

ANAGRAFE

Protocollo Anaci e Periti industriali



Con il protocollo d'intesa Anaci - Cnpi (periti industriali) siglato ieri saranno fissati gli standard nazionali per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale e verranno predisposte le procedure standard per l'affidamento degli incarichi per lavori su beni immobili e beni comuni condominiali ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali.



Mittwoch, 15. November 2017

Ratgeber

WIKU 17

LESERFRAGEN



Rechte & Pflichten im Kondominium

Marco Lombardo ist Anaci-Präsident

Falls Sie Fragen an den Verband der Kondominiumsverwalter (Anaci-NVK Bozen/Südtirol) haben, schicken Sie diese - kurz gefasst und ohne Anlage - per E-Mail an dolomiten.wirtschaft@athesa.it oder per Fax an die Nummer 0471/925 440 (mit Hinweis „WIKU“).



Schnee und Regen auf dem Balkon: Das mag nicht jeder.

DER EXPERTE ANTWORTET



Mirko Udovich ist Personalberater

Faule Kollegen

Ich habe den Eindruck, dass einige meiner Kollegen arbeits-scheu sind. Woran erkenne ich faule Kollegen wirklich? Darauf sollten Sie achten: Faulpelze sind Meister der großen Worte: In der Regel verursachen Faulpelze, besonders engagiert und geschäftig zu wirken. Sie schwingen große Reden, machen allerhand Versprechungen. Taten folgen diesen Worten allerdings in den seltensten Fällen, stattdessen eine Menge Ausreden. Sie delegieren ihre Arbeit: Besonders werden Aufgaben ausgelagert, die wenig Spaß machen, zeitaufwendig sind und einen geringen Nutzen für die Karriere bringen. Sie haben Angst vor Veränderungen: Schließlich könnte ihre Faulheit in den neuen Strukturen auffallen. Deshalb fungieren viele Trittbrettfahrer als Bremse bei Innovationen. Sie sind beliebt und sozial eingebunden: Denn Faulpelze haben ausreichend Zeit für den neuesten Klatsch und Tratsch in der Kaffeeküche. Wer im sozialen Umfeld beliebt ist, dem wird schlichtweg mehr verziehen. Sie sind gerne alleine im Büro: Gerade in einem Großraumbüro kann es schwierig werden, die eigene Faulheit zu vertuschen. Dank Gleitzeitmodell oder flexibler Arbeitszeit sind sie gerne besonders früh oder besonders spät noch im Büro, Hauptsache nicht in der „Rushhour“. Sie wettern gegen die Führungsetage: So ironisch es auch klingen mag, die faulsten Mitarbeiter fühlen sich oft unfair behandelt. Sie wettern gegen die Unternehmensführung und stacheln gerne auch das Team auf. Aber Vorsicht: Nicht jede dieser Verhaltensweisen deutet auf Faulheit hin. In Kombination sind diese Hinweise aber gute Anhaltspunkte.

Falls Sie Fragen zu Job und Beruf haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesa.it).

Rauchen im Treppenhaus?

Ein Bewohner raucht jeden Abend im Stiegenhaus, was alle Nachbarn stört. Wir haben uns schon mehrmals bei unserem Vermieter beschwert, ohne Erfolg. Wie können wir weiter vorgehen? Das ist laut Gesetz vom 16. Januar 2003, Nr. 3 verboten. Ein Rundschreiben des Ministeriums für Gesundheit hat geklärt, dass dies auch auf gemeinschaftliche Teile eines Kondominiums zutrifft. Der Verstoß ist den zuständigen Behörden zu melden (zum Beispiel Verwaltungspolizei, vereidigte Wächter, Gerichtsvollzieher oder Gerichtspolizei).

Balkonteile erneuern – wer zahlt?

In unserem Kondominium wollen wir die Holzelemente an der Brüstung der Balkone austau-

schen. Wenn wir die Außenseite der Brüstung nachbearbeiten lassen würden, würde das laut der Tausendstel-Tabelle verrechnet. Ist das dann auch der Fall, wenn die Holzelemente ausgetauscht werden? Oder muss bei der Erneuerung der Holzelemente der entsprechende Balkonbesitzer zahlen? Wenn das Kondominium bei einer Nachbearbeitung die Außenseite übernehmen muss, dann muss es auch bei einem Austausch seinen Beitrag leisten. Dann wird das Kondominium die Hälfte der Kosten übernehmen (Außenseite), und die andere Hälfte wird zu Lasten der jeweiligen Eigentümer im Verhältnis zu den behandelten Laufmetern oder Oberflächen gehen.

Hässliche Balkon-Vorhänge

Ich unserem Kondominium hat ein Miteigentümer durchgehende, teils transparente und abschließbare Plastikvorhänge an

seinen Balkonen anbringen lassen. Sie sehen aus wie Vorzelte eines Wohnwagens und sollen verhindern, dass Regenwasser auf das Balkongeländer bzw. den Boden läuft. Über diese Installation wurde weder die Verwaltung informiert, noch das Einverständnis bei einer Vollversammlung eingeholt. Ist nun – abgesehen von diesen beiden unterlassenen Unternehmungen – dieses Vorhaben überhaupt legal? Ästhetisch ist dieser Wintergartenvorhang jedenfalls nicht. Diese neuen Vorhänge erfreuen sich in jüngster Zeit steigender Beliebtheit. Wenn nicht von der Hausordnung ausdrücklich verboten, kann die Entfernung solcher Vorhänge bzw. vertikaler Markisen nur aufgrund einer Verunstaltung des Gebäudes beantragt werden. Es wird wohl sehr schwierig sein, vor Gericht nachweisen zu können, dass diese Vorhänge das Gesamtbild des Gebäudes beeinträchtigen.

Rassegna stampa ANACI

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

data> 24 dicembre 2017



data> 5 dicembre 2017

Intesa tra l'Anaci e i periti industriali

Stabilire uno standard nazionale, capace di agevolare gli amministratori di condominio per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale; e predisporre procedure standard per l'affidamento dei lavori su beni immobili e beni comuni condominiali ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali: sono alcuni degli elementi più significativi del protocollo d'intesa stipulato tra ANACI e CNPI (Consiglio Nazionale dei Periti Industriali e dei Periti Industriali Laureati).

Lo spettro degli interventi contenuti all'interno dell'intesa è piuttosto ampio, e coinvolge numerosi settori come l'edilizia, l'energia, gli impianti, le innovazioni tecno-

logiche e normative. "Anaci - spiega il presidente Francesco Burrelli - ritiene che la qualità del lavoro degli amministratori possa essere garantita anche attraverso la condivisione delle conoscenze, e delle pratiche, con quelle professioni con cui l'associazione è chiamata a collaborare. Gli amministratori devono potersi mostrare altamente qualificati, aumentando il livello di competenza, stringendo sinergie con altre figure professionali e incrementando la formazione a 360 gradi. Ebbene: anche con questo documento si amplieranno le opportunità di conoscenza per chi ha sottoscritto l'intesa, dalle verifiche sui cancelli agli estintori, agli impianti, alle pratiche di luce e gas".

Dal proprio canto, il presidente del CNPI, Giampiero Giovannetti, ha aggiunto: "L'obiettivo del protocollo è quello di mettere in sinergia le due figure professionali. In particolare, le competenze dei periti industriali possono essere messe a sistema per raggiungere i migliori risultati in termini di sicurezza e di efficienza energetica, non solo per quel che riguarda gli interventi straordinari, ma anche per la manutenzione ordinaria. I nostri professionisti possono infatti garantire lo sviluppo di qualità delle prestazioni professionali che dovranno essere finalizzate a ridurre tutte le problematiche che attualmente si riscontrano nei condomini".

Riqualificazione degli edifici condominiali, siglato accordo tra l'Anaci e il Cnpi

www.espressonline.com/it/33384...riqualificazione-degli-edifici-condominiali-siglato-acordo-tra-anaci-e-cnpi

Martedì 5 Dicembre 2017

Riqualificazione degli edifici condominiali, siglato accordo tra l'Anaci e il Cnpi

Lo spettro degli interventi contenuti all'interno del protocollo di intesa coinvolge numerosi settori come l'edilizia, l'energia, gli impianti, le innovazioni tecnologiche e normative. Un passo ulteriore verso il consolidamento delle procedure necessarie a definire, in maniera ancora più dettagliata, tutti quei principi in grado di assicurare qualità, e quindi sicurezza, ai lavori da realizzare nelle strutture condominiali.

Stiamo parlando del protocollo d'intesa stipulato tra l'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari e il Consiglio Nazionale dei Periti Industriali. Il protocollo si propone di: stabilire uno standard nazionale, capace di agevolare gli amministratori di condominio, per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale, uno degli strumenti ritenuti tra i più incisivi a garantire le pratiche di prevenzione utili alla sicurezza degli edifici; ideare attività di formazione; predisporre le procedure standard per l'affidamento ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali degli incarichi per lavori su beni immobili e beni comuni condominiali.

Lo spettro degli interventi contenuti all'interno del protocollo è piuttosto ampio e coinvolge numerosi settori come l'edilizia, l'energia, gli impianti, le innovazioni tecnologiche e normative, per questo viene ritenuto dal firmatari un momento centrale delle rispettive attività condotte sugli edifici.





LA PROFESSIONALITÀ È UN DOVERE

L'Art. 71 bis disp. att. e trans. c.c. al punto "g" dispone testualmente che gli Amministratori immobiliari possono svolgere la loro professione solo se hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica. Il D.M. 140/2014 ha poi ulteriormente ribadito che gli Amministratori immobiliari debbano annualmente partecipare a corsi di aggiornamento e **OBBLIGATORIAMENTE** sostenere e superare l'esame conclusivo. È importante rilevare e confermare che tutti coloro i quali intendono amministrare immobili, sian pur essi iscritti ad albi professionali - geometri, ragionieri, avvocati, commercialisti, ecc. ecc. - **DEBONO ASSOLUTAMENTE** partecipare ai corsi e sostenere gli esami annuali. Oltre a ciò, **ANACI**, sollecita i propri iscritti al percorso di certificazione volontaria UNI 10801, pone tra le sue basi il dovere di chiarezza e trasparenza nei confronti dei propri amministrati evitando che amministratore e fornitore possano riconoscersi nella medesima persona. A garanzia del cliente finale **ANACI** vincola i propri iscritti alla sottoscrizione di un codice etico che dia certezza di serietà, professionalità e rispetto nelle norme verso tutti i cittadini amministrati. I sottoscritti Amministratori iscritti all'**ANACI**, hanno partecipato a corsi di aggiornamento e superato l'esame per l'anno 2017/2018.

BALLINI GABRIELE
BATTELLINI SABINA
DEL BIANCO MAURO
GREGORI GIUSEPPE
GRILLI MASSIMILIANO
ILLUMINATI MATTIA
LEONORI MARCO
LORENZINI LAURA
MARCONI TONINO

MORÈ SONIA
PAOLUCCI MARCO
PAPARELLI ALESSANDRO
SORICETTI ILARIA
PETTINELLI LUCIA
ROSSI STEFANIA
STOPPA FULVIO
SCATTOLINI PAOLO
GIRONELLA SILVANO

A.N.A.C.I.

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE PROVINCIALE MACERATA

Via Contini n. 60 - Tel 0733.34944 - Fax 0733.368314
Info@anacimacerata.it



di Annalisa Galante
Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech



Abitare BioTech

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



Un contributo per la vita

Attrezzature comuni - Agevolazioni auspicate per l'acquisto di defibrillatori in condominio, un salvavita importante per la vita in comunità

Nei corridoi ministeriali da settembre girano diverse "voci" sull'approvazione - nella prossima Finanziaria 2018 - di un possibile, nonché fortemente auspicato, contributo statale per agevolare l'acquisto dei defibrillatori in condominio (DAE Defibrillatore Automatico Esterno, o AED, Automated External Defibrillator) e una riduzione dell'IVA dal 22% al 4%.

Questo l'oggetto di una proposta di legge presentata il 29 settembre alla Camera e assegnata recentemente al parere della Commissione Affari Sociali. Il Ministero della Salute, ha sostegno dell'iniziativa, ha diffuso i dati delle vittime di infarto in Italia: oltre 70.000 l'anno e più dell'80% avviene lontano da ospedali e strutture sanitarie: a casa, sul lavoro, per strada. Ogni anno, in pratica, circa 1 persona su 1.000 viene colpita da arresto cardiaco e di queste, soltanto il 2% riesce a sopravvivere. Ciò è dovuto - si legge nella relazione che accompagna il Disegno di Legge - nella maggior parte dei casi, al tempo di intervento dei soccorritori che, mediamente, si aggira intorno a 12-15 minuti: un tempo lunghissimo se si pensa che ogni minuto le percentuali di restare in vita si abbassano del 10%. Oltre all'importanza della prevenzione e di uno stile di vita sano "garantire un ambiente cardio-protetto e, quindi, un intervento tempestivo in emergenza è altrettanto importante".

Un po' di storia

La disciplina sull'obbligo dei defibrillatori esiste da qualche anno ed è riconducibile al Decreto Balduzzi (D.L. 158/2012) che proprio per rispondere ai numeri del Ministero "aveva introdotto l'obbligo di dotare gli impianti sportivi professionistici di un defibrillatore semiautomatico esterno (DAE), così da proteggere alcuni dei luoghi in cui è più elevato il rischio di arresti cardiaci, quelli in cui si pratica attività fisica ad elevato impegno cardiocircolatorio". Tale obbligo è stato esteso poi

nel luglio 2017 anche alle associazioni o società sportive dilettantistiche.

Le Regioni, che avevano il compito di garantire la diffusione dei defibrillatori non ospedalieri e di predisporre programmi di formazione e corsi di addestramento, hanno portato avanti proprie iniziative prevedendo la possibilità di dotare, ad esempio, anche alcuni stabilimenti balneari di tale dispositivo salvavita.

Alla luce dei dati forniti e della disciplina vigente, è sembrato opportuno secondo il D.L., rendere anche il condominio un luogo cardio-protetto, ricordando che in Italia sono circa 1 milione le residenze condominiali, nelle quali vivono più di 14 milioni di famiglie. In questo senso, si legge nella relazione illustrativa, la proposta di legge nasce dalla condivisione di diverse campagne portate avanti da associazioni di amministratori condominiali (in prima linea ANACI) che, negli ultimi anni, hanno posto l'attenzione sulla questione della cardio-protezione e hanno avanzato proposte a Ministeri, Regioni e Comuni per redigere una normativa che permetta di dotare di DAE, oltre che gli impianti sportivi, anche i condomini.

La proposta di legge

Il testo del Disegno di Legge intitolato "Modifica alla tabella A allegata al decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633, per la riduzione dell'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto relativa ai defibrillatori semiautomatici e concessione di un contributo per l'acquisto dei medesimi da parte dei condomini con più di dieci unità abitative" da un parte definisce la concessione di un contributo statale ai condomini con più di 10 unità abitative che intendono acquistare un DAE e dall'altra imporrebbe la riduzione dell'aliquota IVA. Infatti, pur essendo oggetti essenziali per gestire le fasi di emergenza in caso di arresto cardiocircolatorio, i defibrillatori sono tassati con

un'aliquota dell'imposta sul valore aggiunto che li accomuna ad oggetti convenzionali. Per questo la proposta mira a ridurre l'aliquota IVA per l'acquisto di DAE dal 22 al 4%, equiparandoli, quindi, a dispositivi medici.

Ma non solo, per incentivarne l'acquisto, si rende necessario disporre che per i condomini con numero di unità abitative superiore a 10 che decidano di dotarsene, sia applicata una detrazione del 50% del costo di acquisto.

Tali agevolazioni, secondo la proposta di legge, dovrebbero essere elargite attraverso un fondo ad hoc di 5 milioni di euro istituito presso il Ministe-

ro dell'Economia e delle Finanze, accessibili su richiesta del condominio interessato, a condizione che lo stesso attesti la partecipazione di almeno 1 ogni 10 residenti di età pari o superiore a 16 anni a un corso di formazione e di addestramento in materia. Viene prevista, inoltre, la promozione della cultura del primo soccorso in emergenza, attraverso campagne di informazione mirate.

A breve sapremo se la proposta rimarrà sulla carta oppure comincerà un'ulteriore campagna di sensibilizzazione – già in atto a dire il vero – anche degli oltre 8.000 Amministratori di condominio iscritti ad ANACI. ♦





di Edoardo Riccio
Coordinatore Giuridico CSN



Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

Il contratto di servizio energia

Seconda parte

Requisiti e prestazioni del contratto servizio energia.

Ai fini della qualificazione come contratto servizio energia, deve essere prevista la presenza di un attestato di prestazione energetica dell'edificio. Qualora si tratti di un edificio residenziale o composto da una pluralità di utenze, l'APE deve riferirsi anche alle singole unità abitative o utenze. Vi deve essere espressa indicazione degli interventi da effettuare per ridurre i consumi, migliorare la qualità energetica dell'immobile e degli impianti o per introdurre l'uso delle fonti rinnovabili di energia, valutati singolarmente in termini di costi e di benefici connessi, anche con riferimento ai possibili passaggi di classe dell'edificio nel sistema di certificazione energetica vigente. L'APE deve essere effettuata prima dell'avvio del contratto di servizio energia fermo restando la necessità di una valutazione preliminare al momento dell'offerta e la possibilità, nell'ambito della vigenza contrattuale, di concordare ulteriori momenti di verifica.

Nel CSE "Plus", l'aggiornamento dell'APE, di cui all'articolo 6 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e successive modificazioni, deve essere effettuato anche a valle degli interventi.

Nel CSE "base" per la prima stipula contrattuale, la riduzione stimata dell'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale deve essere di almeno il 5 per cento rispetto al corrispondente indice riportato sull'attestato di prestazione energetica, nei tempi concordati tra le parti e, comunque, non oltre il primo anno di vigenza contrattuale.

Nel CSE "plus", per la prima stipula contrattuale, la riduzione dell'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale deve essere di almeno il 10 per cento. Per rinnovi o stipule successive alla prima, la riduzione dell'indice di energia primaria per la climatizzazione invernale deve essere di almeno il 5 per cento rispetto al corrispondente indice riportato sull'APE iniziale, attraverso la realizzazione di interventi strutturali di riqualifi-

cazione energetica degli impianti o dell'involucro edilizio indicati nel predetto attestato e finalizzati al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia.

Il contratto servizio energia «Plus» può prevedere, direttamente o tramite eventuali atti aggiuntivi, uno «strumento finanziario per i risparmi energetici» finalizzato alla realizzazione di specifici interventi volti al miglioramento del processo di trasformazione e di utilizzo dell'energia, alla riqualificazione energetica dell'involucro edilizio e alla produzione di energia da fonti rinnovabili. Inoltre ha validità equivalente a un contratto di locazione finanziaria nel dare accesso ad incentivi e agevolazioni di qualsiasi natura finalizzati alla gestione ottimale e al miglioramento delle prestazioni energetiche.

Il corrispettivo contrattuale

Il corrispettivo contrattuale deve essere riferito a parametri oggettivi, indipendenti dal consumo corrente di combustibile e di energia elettrica degli impianti gestiti dal Fornitore del contratto servizio energia, da versare tramite un canone periodico comprendente la fornitura degli ulteriori beni e servizi necessari a fornire le prestazioni di cui al presente allegato.

Vi è quindi una sorta di pagamento rateale anche in riferimento alle opere realizzate. Si ricordi, infatti, che, prima di procedere con manutenzioni straordinarie o innovazioni, ai sensi dell'articolo 1135 n. 4 codice civile, l'amministratore deve obbligatoriamente costituire un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori; se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Qualunque sia l'interpretazione della citata disposizione, pare possa escludersi il pagamento rateale delle opere protratto per alcuni anni. La disposizione contenuta in riferimento al CSE che autorizza il pagamento rateale, invece,

è una norma speciale che deroga la norma generale e, pertanto, prevale su essa. In questo caso è sostanzialmente il Legislatore ad autorizzare la mancata raccolta integrale dei fondi ed a pagare "a rate" negli anni. Resta in ogni caso fermo l'obbligo, per il nuovo proprietario, di corrispondere, in solido con il dante causa, il pagamento riferito alle opere per l'anno in corso e l'anno precedente. Il cedente, inoltre, sino a che non avrà trasmesso copia autentica dell'atto di trasferimento all'amministratore, continuerà ad essere responsabile, in solido con l'avente cause, delle spese.

Manutenzione straordinaria

La lettura del combinato disposto del D. Lgs. 115/2008 e del DPR 412/1993, porta a ritenere che la manutenzione straordinaria (oltre a quella ordinaria) deve essere necessariamente compresa nel contratto.

Infatti, il punto IV dell'allegato II al D. Lgs. 115/2008 esordisce espressamente ritenendo che "Ai fini della qualificazione come contratto servizio energia, un contratto deve fare esplicito e vincolante riferimento al presente atto e prevedere: (omissis) l) la successiva esecuzione da parte del Fornitore del contratto servizio energia delle prestazioni necessarie ad assicurare l'esercizio e la manutenzione degli impianti, nel rispetto delle norme vigenti in materia".

Occorre pertanto definire cosa si intenda in materia di manutenzione.

Va premesso che al punto 2 del medesimo allegato II viene precisato che "Ai fini del presente allegato valgono le definizioni di cui all'articolo 2 del decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, e al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e loro successive modificazioni".

Precisamente, l'articolo 1 del DPR 412/1993, alla lettera n), da la seguente definizione: "n) per «esercizio e manutenzione di un impianto termico», il complesso di operazioni che comporta l'assunzione di responsabilità finalizzata alla gestione degli impianti includente: conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria e controllo, nel rispetto delle norme in materia di sicurezza, di contenimento dei consumi energetici e di salvaguardia ambientale".

Lo stesso DPR da anche le seguenti definizioni:

h) per «manutenzione ordinaria dell'impianto termico», le operazioni specificamente previste nei libretti d'uso e manutenzione degli apparecchi e componenti che possono essere effettuate in luogo con strumenti ed attrezzature di corredo agli apparecchi e componenti stessi e che comportino l'impiego di attrezzature e di materiali di consu-

mo d'uso corrente;

i) per «manutenzione straordinaria dell'impianto termico», gli interventi atti a ricondurre il funzionamento dell'impianto a quello previsto dal progetto e/o dalla normativa vigente mediante il ricorso, in tutto o in parte, a mezzi, attrezzature, strumentazioni, riparazioni, ricambi di parti, ripristini, revisione o sostituzione di apparecchi o componenti dell'impianto termico;

Risulta pertanto chiaro che la manutenzione straordinaria è compresa. Nel caso in cui non lo fosse, non ci si troverebbe di fronte ad un contratto di servizio energia posto che il legislatore lo considera un elemento essenziale.

Si ricordi che questo contratto consente la mancata raccolta integrale dei fondi ai sensi dell'articolo 1135 n. 4 c.c.. Ne consegue che, trattandosi di contratto di servizio energia, è legittimo il pagamento a rate. Se, invece, non fosse contratto di servizio energia, non sarebbe legittimo il mancato reperimento di tutti i fondi e la sottoscrizione non è consentita.

Finanziamento Tramite Terzi (FTT)

Sussistono perplessità sulla possibilità per un condominio di stipulare un contratto di finanziamento con un istituto di credito.

In primo luogo in quanto l'assemblea ha competenza a deliberare per la conservazione e uso delle parti comuni, mentre il finanziamento attiene alla fase successiva, da essa indipendente e riferita alla sfera del singolo condomino.

Si consideri anche che il ricorso agli istituti di credito comporta un costo ed una obbligazione di restituzione nel tempo che va ben oltre al potere dell'assemblea. Il condomino che ha disponibilità economica non dovrebbe essere costretto a sopportare queste ulteriori obbligazioni.

Vi sarebbero anche problemi per quanto attiene all'individuazione del soggetto debitore. In materia di manutenzione straordinaria o innovazione, debitore è colui che è condomino al momento in cui viene assunta la delibera, indipendentemente quindi dal momento in cui viene effettivamente realizzata l'opera oppure occorre procedere al pagamento (Cassazione Civile, Sez. II, 03.12.2010 n. 24654). Così, in caso di mutuo bancario, il condomino che nel frattempo dovesse trasferire la proprietà della sua unità immobiliare non trasferirebbe (in assenza di apposita pattuizione contrattuale al momento della vendita) anche il contratto di mutuo. Ne consegue che, pur non essendo più condomino, sarebbe tenuto al pagamento. In ogni caso è viziata di nullità (rilevabile quindi in ogni tempo anche da colui che ha votato a favore) la delibera che eventualmente autorizza



presentano



FONDO SALUTE ANACI

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

ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

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

INOLTRE:

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

PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

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

CENTRALE SALUTE



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

ASSOCIATA



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

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



l'amministratore a prevedere la solidarietà di tutti i condomini (in assenza del consenso espresso di ciascuno di essi) nei confronti dell'istituto di credito. La materia infatti esorbita dalle attribuzioni dell'assemblea ed attiene ai diritti individuali dei singoli condomini.

Se la lettura sopra prospettata fosse corretta, ne conseguirebbe che il mutuo non potrebbe essere sottoscritto dal condominio in persona dell'amministratore, ma dovrebbe essere stipulato dal singolo condomino interessato.

Pur senza entrare nel merito della questione, essendo utile quanto anticipato unicamente per evidenziare una criticità, giova invece richiamare la possibilità del "finanziamento tramite terzi" così come previsto dall'articolo 2 lettera m) del D. Lgs. 115/2008. La norma infatti prevede "un accordo contrattuale che comprende un terzo, oltre al fornitore di energia (l'impresa) e al beneficiario della misura di miglioramento dell'efficienza energetica (condominio), che fornisce i capitali per tale misura e addebita al beneficiario un canone pari a una parte del risparmio energetico conseguito avvalendosi della misura stessa. Il terzo può essere

una ESCO o un istituto di credito".

Infatti, come precisato, il CSE "plus" si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico (EPC). Quest'ultimo, ai sensi dell'articolo 2 lettera n) del D. Lgs. 102/2014, consiste nell'accordo contrattuale tra il beneficiario o chi per esso esercita il potere negoziale e il fornitore di una misura di miglioramento dell'efficienza energetica, verificata e monitorata durante l'intera durata del contratto, dove gli investimenti (lavori, forniture o servizi) realizzati sono pagati in funzione del livello di miglioramento dell'efficienza energetica stabilito contrattualmente o di altri criteri di prestazione energetica concordati, quali i risparmi finanziari.

E' il legislatore stesso a prevedere l'ipotesi della restituzione in un arco temporale ed ancorata alla quantità di risparmio conseguito con l'intervento. Poiché il pagamento fa riferimento ad un beneficiario del quale ne gode colui che è condomino al momento della prestazione, se ne ricaverebbe che in caso di alienazione dell'unità immobiliare, la somma da pagare sarà a carico di colui che è divenuto proprietario dell'unità immobiliare. ♦



di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro

DESTINAZIONE DEL TFR DISPOSIZIONI DEL COVIP

La Covip, con Delibera del 25 ottobre 2017 pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 259 del 6 novembre 2017, ha reso noto le modifiche le procedure di scelta della destinazione del TFR da parte dei lavoratori dipendenti che iniziano un nuovo apporto di lavoro. Nel caso specifico di un dipendente riassunto che abbia conferito il TFR a una forma pensionistica complementare e, a causa della perdita dei requisiti di partecipazione a tale forma, non abbia riscattato integralmente la sua posizione, il dipendente avrà sei mesi di tempo dalla data di assunzione per scegliere la forma pensionistica cui conferire il TFR maturato e l'eventuale percentuale di TFR da destinare. Se gli accordi contrattuali non fissano la percentuale minima di TFR da destinare alla previdenza complementare valgono le seguenti regole.

- Per i lavoratori che hanno effettuato la prima iscrizione alla previdenza obbligatoria dopo il 23 aprile 1993 sarà devoluto l'intero TFR maturando;
- la percentuale di TFR da conferire ovvero per coloro che sono "di prima iscrizione" alla previdenza obbligatoria in data antecedente al 29 aprile 1993, sarà devoluto almeno il 50% del TFR maturando;

A seguito delle modifiche apportate dalla COVIP è stato aggiornato anche il modulo per la "Comunicazione in ordine alla forma pensionistica complementare alla quale conferire il trattamento di fine rapporto".

Voucher Inps 2017, procedura per richiedere il rimborso

L'INPS con un messaggio del 7 novembre 2017 n° 4405 ha fornito dei chiarimenti circa le modalità

da seguire in merito al rimborso dei "Voucher". Per i voucher telematici acquistati in data successiva al 17 marzo 2017, giorno dell'entrata in vigore del decreto legge che ne ha stabilito l'abolizione, sarà possibile richiedere all'Inps il rimborso dei versamenti effettuati con bonifico postale, bancario, tramite modello F24 o tramite il Portale dei pagamenti. Più precisamente, i committenti dovranno presentare domanda di rimborso alle sedi INPS utilizzando il modello SC52, allegando la documentazione indicata nel predetto messaggio

DIARIE GIORNALIERE AGGIORNAMENTO - TRATTAMENTO ECONOMICO

Con determinazione del Presidente dell'Inail 12 ottobre 2017, n. 383 allo scopo di adeguare la diaria a valori economici rispondenti all'attuale costo della vita, le predette prestazioni sono state aggiornate sulla base dell'indice di variazione dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati tra la media annua del 2011 e la media annua del 2016 (4,20%). La disciplina generale del trattamento economico riservato agli assicurati invitati presso gli Uffici dell'Istituto per accertamenti medico-legali e amministrativi, estesa e recepita in via analogica in materia di assistenza protesica e di erogazione di cure idrofangoterma e soggiorni climatici, prevede la corresponsione di una diaria giornaliera. Gli importi risultanti dall'aggiornamento sono così fissati:

- euro 7,58 per assenza della durata di quattro ore e che obblighi a consumare un pasto fuori residenza (importo precedente, euro 7,28);



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.

- euro 15,19 per assenza di una intera giornata senza pernottamento (importo precedente, euro 14,58);
- euro 29,62 per assenza di una intera giornata con pernottamento (importo precedente, euro 28,43).

Retribuzioni, stop al contante

Arriva la tracciabilità delle retribuzioni. Dipendenti e co.co.co. non potranno più essere pagati in contanti, ma esclusivamente con bonifico, assegno o disposizioni di pagamento alle banche e poste. Obiettivo: contrastare la pratica di corrispondere, sotto il ricatto del licenziamento, retribuzioni inferiori ai minimi di legge, facendosi firmare il cedolino con l'importo pieno. A stabilirlo è un ddl approvato ieri alla camera e che passa ora all'esame del senato. Le nuove norme, assistite dalla sanzione da 5 mila a 50 mila euro, rendono inoltre irrilevante la firma apposta sul cedolino quale prova di pagamento della retribuzione.

LAVORO AUTONOMO CHE PRESTA SERVIZIO PRESSO DUE SOCIETÀ

La Corte di Cassazione con la sentenza del 13 novembre 2017, n. 26758 - ha statuito che nel caso di un lavoratore (autista di pullman per gite), che presta servizio contemporaneamente in due aziende e che nel contempo l'amministratore sia lo stesso per entrambe le società, non può essere considerato un dipendente, poiché non è soggetto al potere organizzativo e gerarchico del datore.

I giudici della S.C. hanno sentenziato che ai fini dell'instaurazione di un rapporto di lavoro subordinato, ex art. 2094 cod. civ. non sono sufficienti le direttive ma servono specifici ordini del superiore, nonché l'inserimento stabile nell'organizzazione aziendale.

SE I FATTI SONO DIVERSI DA QUELLI CONTESTATI NON SCATTA IL LICENZIAMENTO

La Corte di Cassazione con la sentenza del 10 novembre 2017 n° 26678 ha affermato che il licenziamento del dipendente (nel caso di specie un casellante addetto alla riscossione del pedaggio autostradale, accusato di impossessamento e indebito utilizzo di una tessera prepagata appartenente ad un terzo) è da ritenersi illegittimo in quanto fondato su fatti diversi da quelli descritti nella contestazione disciplinare.

I giudici della S.C. hanno ribadito che ammettere la liceità di accuse "in progress" o "allusive" rimetterebbe in maniera inammissibile al giudice il compito di integrarle, in violazione del principio di immutabilità della contestazione.

CASO DI ISOLUZIONE DEL RAPPORTO DI LAVORO PER MANCATO RENDIMENTO PROTRATTOSI NEL TEMPO

La Corte di Cassazione con la sentenza del 10 no-

vembre 2017 n° 26677 i giudici hanno statuito che nel caso di un licenziamento per giusta causa, la legittimità del provvedimento espulsivo nei confronti del dipendente per il reiterato ed omissivo adempimento dei propri compiti, segnalato al datore di lavoro dal caporeparto, pertanto il rapporto di lavoro risulta irrimediabilmente compromesso il vincolo fiduciario che lega il datore al lavoratore.

Inoltre nella stessa sentenza si ribadisce che l'elencazione delle ipotesi di giusta causa di licenziamento contenuta nei contratti collettivi quanto elencato, ha valenza meramente esemplificativa.

L'ASSENZA DAL LAVORO PER MANCATO INVIO DEL CERTIFICATO MEDICO GIUSTIFICA IL LICENZIAMENTO

La Corte di Cassazione civile sezione lavoro con sentenza n. 26465 dell'8 novembre 2017, ha rigettato il ricorso presentato da un lavoratore, licenziato a causa di un'assenza ingiustificata dal posto di lavoro e della mancata comunicazione al proprio datore di lavoro del certificato attestante lo stato di malattia.

Nella sentenza è stato ribadito che la sanzione espulsiva risulta giustificata dal mancato adempimento degli obblighi di comunicazione che gravano sul dipendente, a nulla rilevando la reale sussistenza della patologia.

NUOVE MANSIONI LEGATE ALLE COMPETENZE

La Corte di cassazione civile Sezione lavoro con l'ordinanza dell'8 agosto 2017 n° 19725 hanno dichiarato che l'esercizio aggiuntivo di mansioni superiori comporta il diritto del lavoratore a un livello più elevato. Pertanto hanno dichiarato inammissibile il ricorso di un'azienda contro il superiore inquadramento ottenuto, giudizialmente, da alcuni suoi dipendenti. La decisione della Cassazione pone in evidenza due aspetti:

- il primo, relativo all'analisi delle mansioni svolte dal lavoratore, allorché le stesse non siano tutte inquadrate nello stesso livello professionale.
- il secondo aspetto è, invece, relativo al comportamento del datore di lavoro e cioè quello di aver adibito alcuni dipendenti a mansioni promiscue (in parte superiori) secondo uno schema di turnazione prestabilito, configurando così una "predeterminazione utilitaristica", proprio questo secondo aspetto è qui d'interesse.

I giudici pongono l'accento sul comportamento di parte datoriale, collegando ad un comportamento prettamente utilitaristico, e quindi, volto a trarre il maggior profitto un'accezione del tutto negativa. ♦



di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese

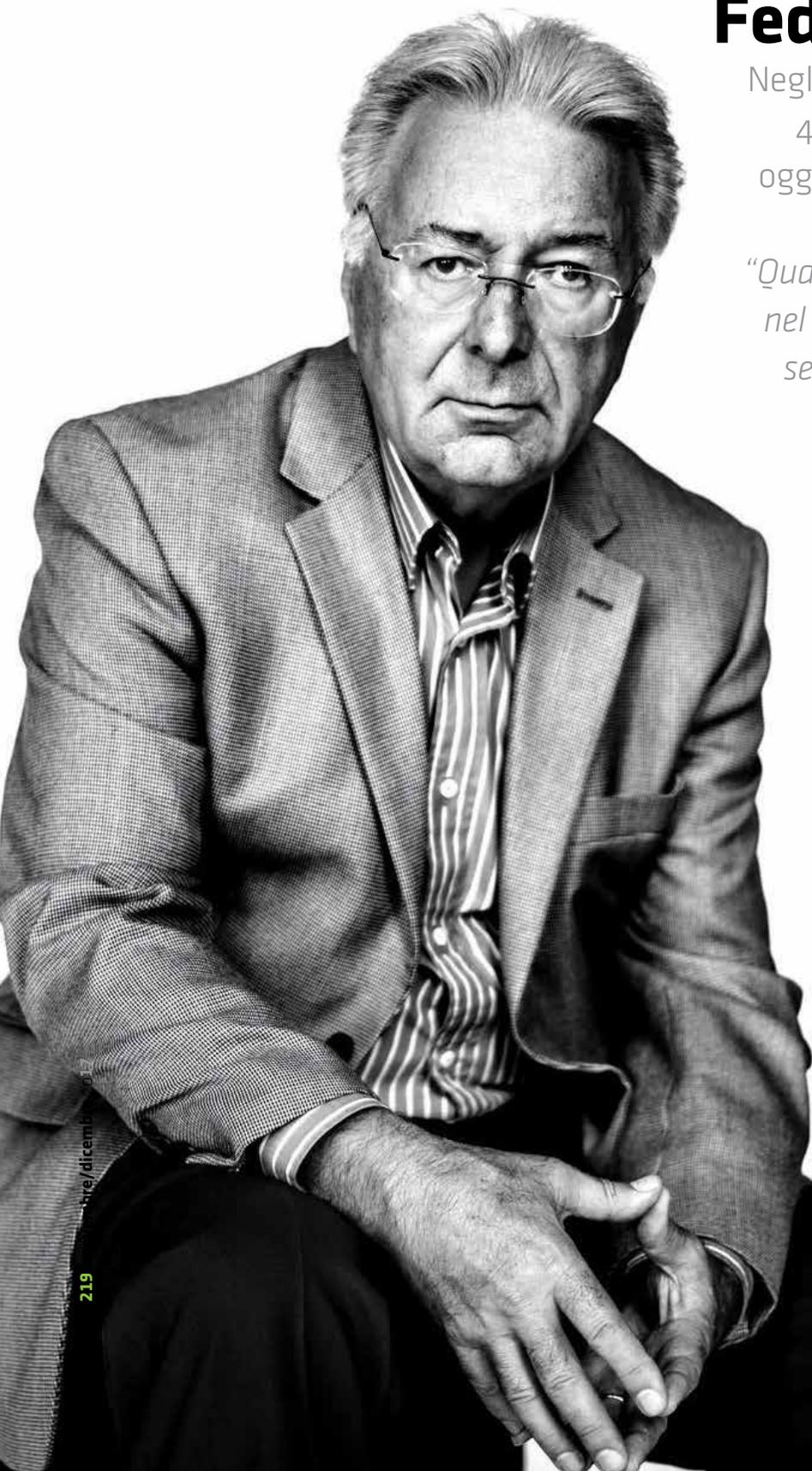


Federico Faggin

Negli Anni 70 inventò il celebre 4004, poi gli schermi touch, oggi dalla Silicon Valley studia le meraviglie del cervello: *“Quando guardo all’Italia soffro nel vedere quanti giovani sono senza lavoro. È inaccettabile, così un Paese fa fuori il proprio futuro”.*

Nasce a Vicenza il primo dicembre 1941, durante la Seconda Guerra Mondiale, è un eccellente studente dell’Istituto Tecnico Industriale, “Alessandro Rossi”. Ha scelto senza condizionamenti gli studi tecnici, che suonerebbe forte ed esemplare oggi, figuriamoci a quei tempi, visto che era il figlio di uno dei massimi studiosi e professori dell’epoca in materia di storia della filosofia; si diploma perito elettronico all’età di 19 anni nel 1960 e a 26 anni si laurea in fisica cum laude persino in anticipo con i tempi, presso l’Università degli Studi di Padova. Entra a lavorare in Olivetti a Borgolombardo e costruisce il primo computer. Non era ancora un personal computer, quello arriverà qualche anno dopo, nel 1964, con il “Programma 101”. In Brianza ha sviluppato la prima tecnologia di processo per la fabbricazione di circuiti integrati dove veniva svolta l’attività di ricerca per la progettazione e la costruzione di un “piccolo” computer digitale.

Nel 1967, viene assunto alla SGS/Fairchild di Agrate Brianza, dove



opera sempre nel campo della progettazione e crea un metodo per lo sviluppo e la produzione di componenti in tecnologia MOS (Metal Oxide Semiconductor). Qualche mese dopo, dal febbraio del 1968, il futuro “papà” del microprocessore ha l’opportunità di fare uno stage di sei mesi, in California, presso la divisione statunitense della SGS/Fairchild Instruments, come ricercatore, viene messo a capo di un team che lavorava sui semiconduttori a Palo Alto. Momento cruciale nella storia del fisico vicentino che, purtroppo, deve abbandonare definitivamente l’Italia. A Palo Alto, nel 1970 Faggin raggiunge alcuni dei suoi ex colleghi nella loro nuova società, l’Intel di Santa Clara e, insieme a tre ingegneri, Stanley Mazor e Ted Hoff, e Masatoshi Shima, realizzano un ‘motore’ costituito dalla straordinaria invenzione del microprocessore o MPU (MicroProcessing Unit): riescono a concentrare su una piastrina di 4 millimetri per 3 un ‘supercircuito integrato’ (che venne soprannominato ‘miracle chip’) contenente ben 2.250 transistor che costituivano tutti i componenti di una unità di elaborazione: ‘cervello’, memoria d’entrata e di uscita. Faggin ha una visione diversa dal management Intel in merito al potenziale dei microprocessori e, dopo aver realizzato l’8008 (evoluzione in chiave 8bit del 4004), fonda a San José la Zilog. La nuova società si concentra esclusivamente sullo sviluppo di microprocessori, diventando in breve tempo leader di mercato grazie allo Z80 (1976). Tale microprocessore è, sicuramente, quello di maggior successo di tutti i tempi, tanto da essere tutt’ora impiegato come controllore di decine di apparati elettronici, dalle calcolatrici alle bilancie pesapersone. Viene affinata la tecnologia MOS (1968-1970) applicandola alla creazione del primo circuito integrato (il 3708) e ponendo le fondamenta per i relativi processi produttivi, utilizzati ancora oggi per la realizzazione di oltre il 90% dei circuiti integrati in commercio. A 30 anni Faggin viveva in Silicon Valley e, nel 1971, per la Intel realizza il primo microprocessore al mondo: il 4004, tutta la potenza di un computer in un chip. Nel circuito integrato, in un angolino, ci sono le sue iniziali F.F. Poi gli schermi touch screen: oggi alla Silicon Valley, Faggin studia le meraviglie del cervello: “Quando guardo all’Italia soffro nel vedere quanti giovani sono senza lavoro. E’ inaccettabile, così un Paese fa fuori il proprio futuro”. A lui si deve il nome della mitica “Silicon Valley”, da lui Steve Jobs voleva comprare il brevetto per il touch screen. Storia di un pioniere senza tempo. È probabilmente l’italiano più illustre che ha operato e che opera nel mondo dei computers: “Ho creato il primo microchip ma il computer più forte è l’uomo”. Nella Silicon Valley, spesso viene indicato come il

“papà” del microprocessore. Negli anni ‘80, Faggin crea due aziende: la Cygnet (1982-1986), che sviluppa studi nel settore dell’interazione vocale uomo-computer, e la Synaptics, azienda votata al design, alla produzione e alla vendita di innovative interfacce basate sulla combinazione di sistemi sensoriali umani e tecnologici. Il prodotto di maggior successo è sicuramente il Touchpad, accessorio praticamente presente su ogni computer portatile commercializzato. Nel 1997 Faggin fonda Foveon e la presiede fino al 2003. Questa società si occupa tutt’ora dello sviluppo di sistemi ad alta tecnologia nell’ambito dell’immagine digitale. Faggin ha ottenuto numerosi riconoscimenti internazionali e ultimamente, anche in Italia: la Medaglia d’Oro del Consiglio Nazionale della Ricerca per le Scienze e la Tecnologia (1988) e il titolo di Grande Ufficiale della Repubblica Italiana (1992). Nel 1997 il fisico riceve il Premio Kyoto per le Tecnologie Avanzate e, sempre lo stesso anno, il Premio Masi Civiltà Veneta, riconoscimento in rappresentanza dei valori culturali del Veneto. Non manca la laurea ad honoris causa in Ingegneria Elettronica da parte della Università di Roma Tor Vergata (2002). Il 19 ottobre del 2010 il Presidente degli Stati Uniti Barack Obama ha premiato Faggin (e il Team dell’i4004) con la National Medal of Technology and Innovation, massimo riconoscimento USA nell’ambito dell’innovazione tecnologica. Dal 1968 vive a San José, in California, ha fondato diverse società Hi tech. Ha sposato Elvia Sardei, da cui sono nati 3 figli. Faggin ha oggi 74 anni e, anche se torna in Italia con frequenza, da quasi mezzo secolo vive in Silicon Valley: ha iniziato il suo percorso quando non c’erano i personal computer, internet, gli smartphone e gli schermi touch e, se oggi, ci sono, lo dobbiamo anche a questo vicentino che si è innamorato del futuro a 11 anni vedendo volare un aeroplanino. Finalmente il suo posto nella storia è stato riconosciuto: “Diciamo che hanno dovuto riconoscerlo. Anche se qualcuno ha provato a fregarmi, ma è stato determinante il ruolo di mia moglie Elvia nel far uscire la verità”. Oggi i rapporti con Intel sono ottimi, ma ai tempi ho lasciato l’azienda sbattendo la porta. “Uno dei fondatori, Andy Grove, non mi sopportava. Non credeva all’idea del microprocessore e quando fu evidente che era un successo temeva gli facessi ombra. Fu molto duro con me, mi minacciò. E così sono uscito da lì e mi sono fatto la mia azienda, Zylog”. Non ha avuto successo perché la IBM, che allora controllava il mercato, scelse Intel come fornitore perché temeva la concorrenza di uno dei miei finanziatori. Mi sono preso la rivincita fondando ben tre aziende che erano già nel futuro: una per il collegamento di telefono e computer,



Nel Gennaio del 1971 Faggin inventa il primo microprocessore della storia.

una per gli schermi touch e una terza per sensori di fotocamere digitali. Nonostante tutto il successo, il meglio è quello che sto facendo adesso. Con la Fondazione che porta il nome mio e di mia moglie. Supportiamo ricerche universitarie nel campo della consapevolezza per dimostrare cos'è e quindi il motivo per cui il computer più potente del mondo è e resterà sempre il cervello umano". Da qualche anno il suo vero lavoro è legato alla Federico and Elvia Faggin Foundation, un'organizzazione no profit che promuove lo studio del tema della consapevolezza: «Ritengo che la scienza debba aprirsi al soggettivo, indagando nell'uomo le qualità creative e cognitive. L'individuo non può ridursi a un algoritmo, perché esistono in lui doti di immaginazione e di conoscenza che risalgono, a mio avviso, a un'energia primordiale scatenata nel Big Bang. Si leggono molte storie che dicono il contrario, l'allarme sull'intelligenza artificiale è una moda. Sono balle, figlie di una visione meccanicistica della vita. Un computer nel futuro potrà fare meglio le cose che sanno fare i computer, ma non potrà mai avere sentimenti, sensazioni. Mai. La capacità di calcolo non genera suoni, visioni, emozioni. I computer non hanno un'anima, e più studiamo il cervello più ci rendiamo conto della sua meravigliosa complessità. Potrei dire, con un paradosso: meno lo capiamo. Per

questo studio la consapevolezza, perché capirne il funzionamento è in fondo il vero mistero dell'umanità. Insomma sono convinto che un giorno macchine sempre più evolute non possano prendere il controllo del mondo. Noi siamo molti più di un computer. Questa storia è come la profezia di quel Ray Kurzweill che ha fondato una bizzarra "università della singolarità" partendo dall'assunto che fra 30 anni potremo scaricare la nostra memoria su un computer. Come se fossimo fatti solo di dati. Sono cose che non hanno senso, paragonare gli uomini a delle macchine vuol dire non aver capito la nostra grandezza.

Faggin, negli Stati Uniti è famoso quanto Guglielmo Marconi ed Enrico Fermi e lo considerano parte di una triade di geni italiani. Da noi è meno celebre, anche se ogni tanto lo premiano con una laurea honoris causa. Faggin: "Ho creato il primo microchip ma il computer più forte è l'uomo". Il nome "Silicon Valley" deriva dalla centralità del silicio nella rivoluzione tecnologica, esplosa con la creazione dei primi microprocessori, tra la fine degli anni '60 e l'inizio dei '70, e il sintomatico concentrarsi di aziende dedicate a progettare, produrre e commercializzare semiconduttori in tutto il mondo, questa parte della penisola a Sud della Baia di San Francisco fu ribattezzata nel segno del "silicon". Il legame della valle e del

silicio con Faggin lo confermò lo stesso Bill Gates una dozzina di anni fa, accogliendo una delegazione ministeriale italiana per l'innovazione e la tecnologia, tenendo a evidenziare e riconoscere che "prima di Faggin, la Silicon Valley era semplicemente una valle, per frutta e orchidee". La vita di Faggin è caratterizzata da varie fasi: infanzia, scuola, alta formazione e i primi lavori fino a 26 anni; il Faggin, preadolescente aveva le idee chiare e ingegno da poter volare molto in alto, mostrando un carattere di assoluta determinazione e visione sul futuro, con la passione per l'aero-modellistica sin da bambino. Si era, infatti, costruito un aeroplanino già a 11 anni, seguendo un manuale dell'epoca. Al suo terzo tentativo, nonostante il disdegno del padre per quella passione del figlio per simili "giocattoli", l'aeroplanino si alzò magicamente in volo. Faggin aveva 13 anni e come sottolinea lui stesso, riconoscendo in quel suo personalissimo successo un momento di svolta per la sua intera vita aveva "essenzialmente imparato l'intero processo di come si costruisce un prodotto: iniziando con l'ideazione, a seguire la progettazione e il design, ed infine la realizzazione." Quella passione lo porterà verso gli studi tecnici, i transistor e i computer. Per lui tramonta per sempre l'era delle ripetizioni di cose già fatte. A Palo Alto, infatti, si dedica allo sviluppo del MOS Silicon Gate Technology (SGT): la prima tecnologia al mondo per la fabbricazione di circuiti integrati MOS auto-allineanti, progettando così anche il primo circuito integrato commerciale che usava l'SGT, il Fairchild 3708. Questa tecnologia permetterà di sviluppare, solo qualche anno dopo, i primi microprocessori, le memorie RAM dinamiche, le memorie non-volatili, e i sensori CCD per le immagini, il Fairchild-3708. Dal 1970 al 1974 lavora per Intel, dove applica la tecnologia SGT per progettare il primo microprocessore commerciale al mondo (Intel 4004), e gli altri microprocessori come l'8008, il 4040, e infine l'8080, vale a dire il primo microprocessore veloce a 8 bit che ampliò radicalmente la gamma di applicazioni. La rivoluzione al silicio è definitivamente partita per cambiare esponenzialmente la vita in tutto il mondo nell'ultimo quarantennio. Il passaggio, infatti, per trasformare un calcolatore, che all'epoca prendeva un'intera stanza (vedi l'IBM di Hidden Figures) in un personal computer, e più recentemente in uno smart-phone, passa per la superficie di un microprocessore grande come un'impronta digitale. E il merito creativo è di Federico Faggin che per primo al mondo riesce a concentrare tutto il gigantesco disegno del circuito in un meraviglioso microchip da "sembrare infine un quadro astratto, e volerlo siglare con le mie iniziali, F.F.", come ama ricordare con orgoglio il suo designer

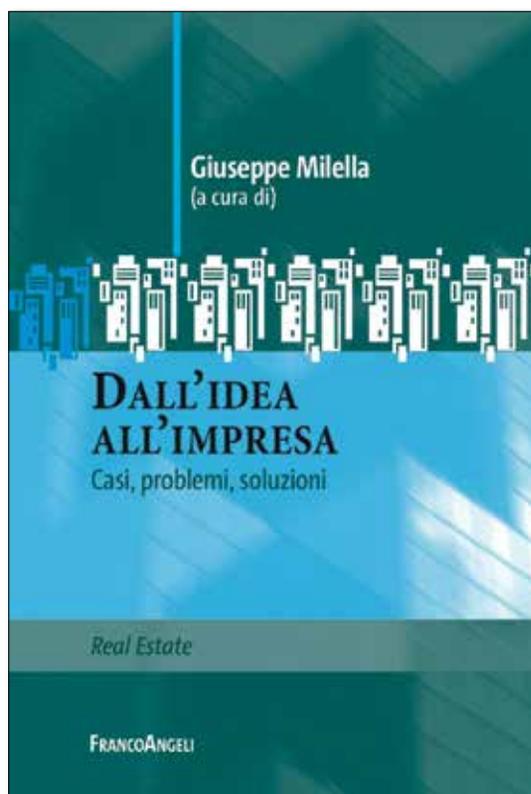
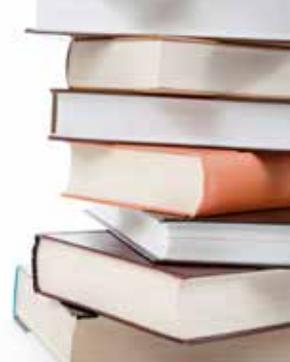
e inventore. La maestria di questo scienziato nemmeno trentenne di padroneggiare armonia, bellezza e funzionalità non può non essere debitrice di una formazione culturale italiana, e nella fattispecie di quella rinascimentale: degli incanti monumentali e delle magie architettoniche cinquecentesche di Palladio, del cui spirito Faggin si è nutrito crescendo tra Vicenza e Padova. È da questa fucina che a metà degli anni '70 viene creato il microchip bestseller, Z80, ancora oggi una rockstar in commercio. Dopo una serie di disaccordi con il maggior finanziatore, Exxon, Faggin lascia la Zilog per fondare la sua seconda startup, la Cygnet Technologies, con la quale progetta e produce il Communication Co-System: un apparecchio innovativo che permetteva di collegare personal computer e telefono per la trasmissione di voce e dati, rappresentando un notevole progresso nel campo emergente delle comunicazioni personali. Nel 1986 Faggin fonda la Synaptics, dove metterà a punto la prima "pelle del computer", vale a dire il touch-pad.

Per un decennio è il fornitore ufficiale di Apple. Quasi contemporaneamente realizza la tecnologia del touch-screen. Dopo averla vanamente mostrata a vari produttori di telefonia come Motorola e Nokia, va ricordato che quest'ultima arriva a possedere il 35% del mercato mondiale per poi svanire nel nulla, perché emblematicamente "come altri giganti di altre industrie, tipo Kodak o Polaroid, non capisce la tecnologia e il suo potere "disruptive" (distruttivo e costruttivo insieme). Faggin incontra Steve Jobs, che tornato in sella alla sua azienda vuole assolutamente il controllo dell'interfaccia dei prodotti con il consumatore. Jobs, invece, intuisce subito i potenziali del touch-screen, e chiede vanamente l'esclusiva, che Synaptics rifiuta, avendo brevetti della tecnologia e quanto necessario per affrontare un mercato potenzialmente ancora tutto da esplorare. Così Jobs si costruisce all'interno di Apple la tecnologia per il touch-screen, aprendo il mercato alla Synaptics, che diventa così il fornitore delle ditte che competono con Apple. Nel 1982 ha fondato la Cygnet Technology, intenta a sviluppare reti neurali e a migliorare l'interfaccia uomo-macchina; è stato poi tra i fondatori della Synaptics (touchpad) e amministratore delegato della Foveon (sensori d'immagine).

La vita ha due ingredienti speciali che le macchine non possono avere: il libero arbitrio e la consapevolezza. Una macchina non può compiere scelte nuove, ossia scelte che non sono contenute nelle variabili che ha già immagazzinato. La consapevolezza non è un algoritmo: è libertà d'azione e questa è una proprietà solo umana. Peccato che non abbia ricevuto il premio Nobel. ♦

Biblioteca condominiale

Letteratura, edizioni, saggistica sul condominio



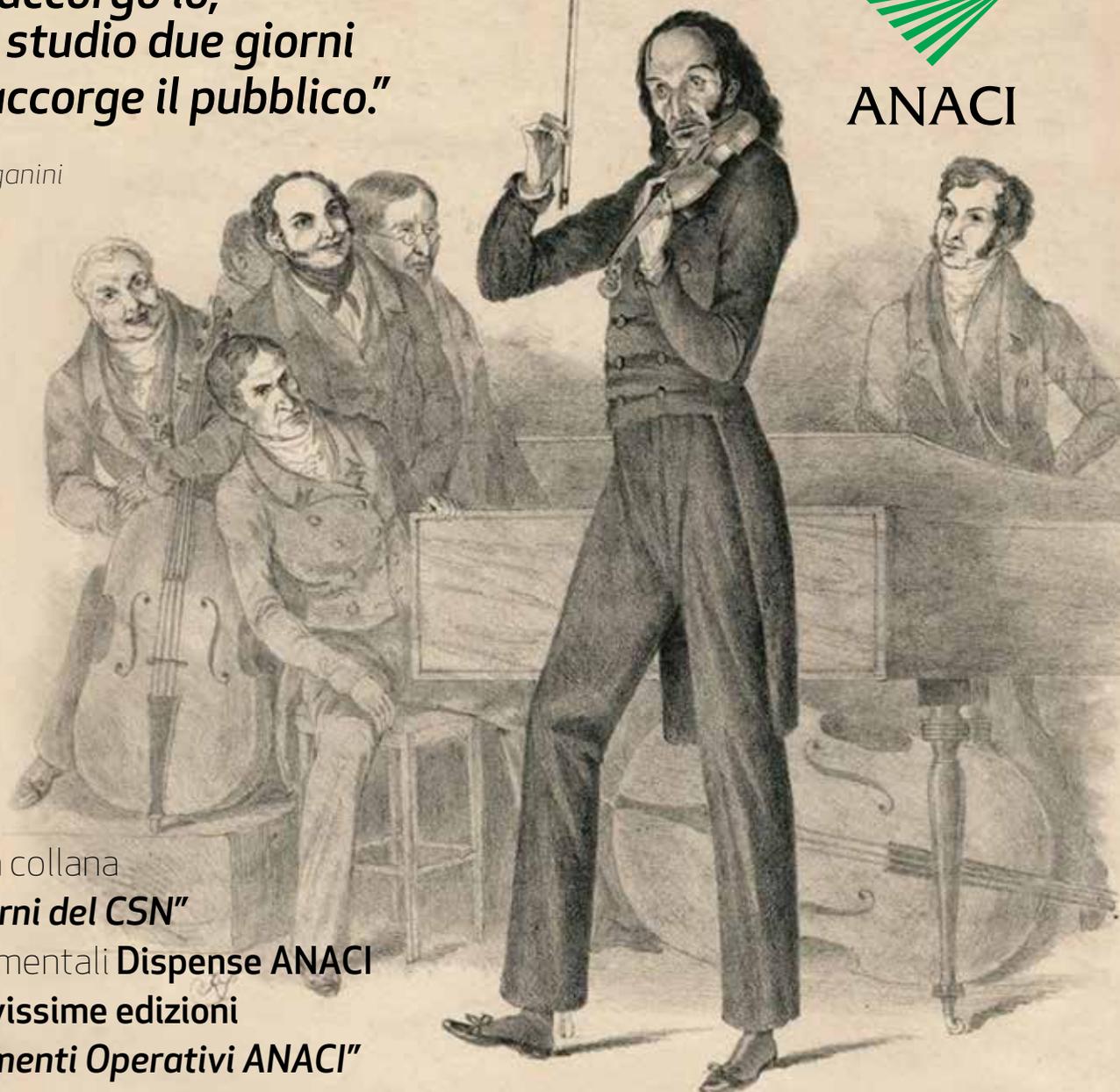
Questo libro offre un panorama di casi, di successi e di insuccessi di imprese piccole, medie e grandi perché la forte convinzione su cui poggia è che lo studio delle decisioni prese, in diverse situazioni, dal management in campo possa significativamente migliorare la capacità di classificare e dare priorità ai problemi contingenti, individuare le soluzioni e consentire di prendere rapidamente le decisioni migliori. Le problematiche, infatti, sono spesso ricorrenti e si possono attribuire a questioni di organizzazione, di uomini, di profitto, di concorrenza. Esporre il giovane imprenditore e il manager ai fatti e ai contesti di situazioni realmente avvenute, si rivela così molto importante per la sua crescita professionale. I primi casi ad essere presentati sono quelli più recenti e riguardano giovanissime start up, grazie alle quali è stato possibile focalizzare e proporre le “buone regole” per avviare con successo una nuova impresa. Questi casi sono stati oggetto di coaching da parte del Programma Virgilio, associazione di service sociale del Rotary che svolge volontariato di manager e professionisti. Non mancano poi casi che hanno fatto la storia dell'impresa italiana e che rimandano a un'epoca di grandi scelte e grandi trasformazioni innovative in diversi settori, ad esempio quello dell'informatica. Nella parte conclusiva, infine, alcuni casi finali sono dedicati al manager, per la gestione della sua carriera. ♦

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

Niccolò Paganini



ANACI



Scopri la collana

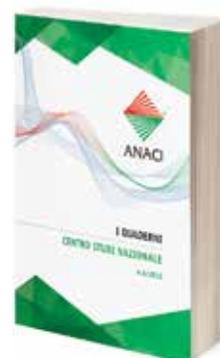
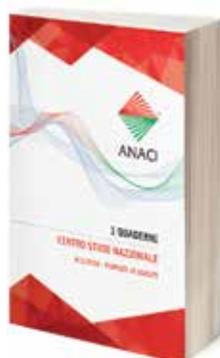
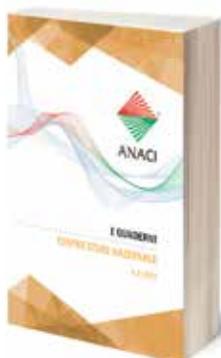
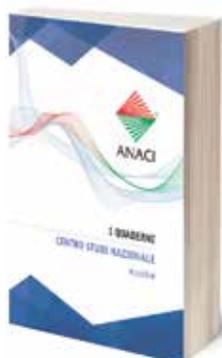
“I quaderni del CSN”

le fondamentali **Dispense ANACI**

e le **nuovissime edizioni**

di ***“Strumenti Operativi ANACI”***

MIGLIORIAMOCI!



visita anaci.it



Luce, Gas e soluzioni per
l'Efficienza Energetica

E.ON e ANACI: soluzioni innovative per i tuoi condomini

e-on

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

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

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

Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com

novembre/dicembre 2017

AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari ANACI

Terzo Consiglio Nazionale ANACI 15 e 16 dicembre 2017





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.



Download al costo di 2,99 euro



anaci.it



ANACI

Premio Giacalone 2017

Carissimi Associati, Carissimi Consiglieri Nazionali, con grande entusiasmo l'ANACI quest'anno ricorda Paolo Giacalone, amministratore prematuramente scomparso, nella sua regione: la bellissima Sicilia.

A Palermo, infatti, il 15 dicembre 2017, dalle ore 16 alle ore 19 presso Villa Igia - Salita Belmonte 43 - 90142 Palermo si terrà il premio Giacalone, dedicato al giovane iscritto che ha raggiunto il maggior numero di crediti formativi nel periodo formativo 2016/2017 a riprova dell'impegno e della dedizione mostrata nel continuo aggiornamento professionale.

Il ricordo di Paolo Giacalone e la consegna del premio dedicato, come già avvenuto nelle edizioni precedenti tenutesi a Padova e Verona, è stato organizzato in occasione dei più importanti eventi politici nazionali, a riprova di quanto l'associazione investa sui giovani e sulla trasmissione di quei valori che l'hanno resa la più importante e rappresentativa in Italia

Quest'anno l'evento vedrà la graditissima partecipazione della famiglia Giacalone che personalmente consegnerà il premio al giovane vincitore. Sarà un momento di riflessione ma anche di appro-

fondimento sulla nostra professione, sull'importanza e la delicatezza del ruolo sociale ed economico che svolge l'amministratore oggi in Italia, proprio ripercorrendo il ricordo di chi, come Paolo Giacalone ha creduto fortemente in questa attività.

L'associazione e la Dirigenza Nazionale ravvisando nella storia di Paolo un esempio per la carriera professionale e per i valori ai quali essa si è ispirata ha legato tale manifestazione all'interno del meeting dei giovani Anaci che vedrà la partecipazione di iscritti da più province e regioni d'Italia che si confronteranno sui temi di attualità del nostro lavoro. L'aggiornamento professionale, la certificazione delle qualità, la diligenza qualificata nell'espletamento del mandato quali strumenti di crescita e credibilità dell'amministratore di condominio nel mercato del lavoro.

La condivisione delle idee e delle proposte che da tale incontro emergeranno potranno costituire gli spunti programmatici per la crescita e lo sviluppo dell'ANACI di domani.

Allora non resta che dire *"accorrete e sostenete con la vostra partecipazione il ricordo, i valori, le speranze e le idee di oggi, affinché possano rilevarsi feconde premesse per l'ANACI di domani"*. ♦



Archivio Eventi ANACI - Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone. Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017



*Salve a tutti,
vorrei innanzitutto mandare un caloroso abbraccio all'intera struttura ANACI a nome mio e della mia famiglia, con la consapevolezza che con il perdurare degli anni il premio "Paolo Giacalone" sia diventato ormai un tributo di carattere istituzionale per le nuove leve di giovani professionisti, e pertanto, come sempre, rivolgo la mia vicinanza e i miei saluti a tutto l'apparato ANACI che continua a distinguersi in Italia per la sua profonda opera nel settore.*

Malgrado le mie assenze in questi anni anche nei convegni più vicini, dovute a cronici problemi di salute, so bene che la crescita soprattutto dei giovani all'interno della struttura ANACI è sempre più tangibile e significativa, realizzando dunque la mission del premio intestato a mio fratello, che di ANACI fu uno dei giovani precursori più apprezzati e stimati.

La memoria di mio fratello pone ai giovani un modello semplice e immediato, profondo e sentito, in termini di impegno, idee e progetti, che rappresenta una guida fondamentale a favore di quei valori e di quei sentimenti che vanno molto al di là del lavoro in se, e ovvero, di cosa voglia dire vivere, spendersi e morire, per ciò in cui si crede.

Una vita prematuramente estirpata da un caso di cronaca che racchiude in se la complessità di vari temi contemporanei, una vita breve ma vissuta, esclusivamente con passione e amore, ponendo la vita stessa al di sopra di tutto.

Che il sacrificio che questa terra ha destinato a uno dei suoi figli più sfortunati possa essere assunto dai giovani professionisti come un volano imprescindibile per realizzare quell'opera che contraddistingue la memoria di Paolo Giacalone, la passione e l'amore per la vita!

A tutti voi, giovani professionisti del settore, mando i miei più sentiti auguri, che possiate diventare attraverso il vostro lavoro e le vostre vite dei capolavori viventi.

Mario Giacalone

Un evento meraviglioso



Archivio Eventi ANACI - Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone - Location: Grand Hotel VILLA IGIEA T.S. e T.G. Dic. 2017

Questo anno nuovo ha insignito Palermo come Capitale della Cultura e nulla di più fantastico è stato il viatico con l'evento che la Presidenza Nazionale ha deciso di donare a questa città. L'annuncio di questa manifestazione ci ha resi felici ma nello stesso tempo carichi di responsabilità; responsabilità che andava "oltre" l'organizzazione di un evento, come il Consiglio Nazionale dell'Associazione.

Nel mese di dicembre, infatti, gli Associati ANACI e i suoi Dirigenti sono stati impegnati a Palermo presso il Grand Hotel Villa Igiea per il Terzo Consiglio Nazionale ANACI 2017 che ha visto, al suo interno, anche l'assegnazione del premio "Giacalone". I primi arrivi, i primi sorrisi, abbracci che hanno colmato la fatica dei giorni trascorsi nell'ansia, nel timore che qualcosa potesse andare "storto", nel considerare anche che soltanto al termine dei due giorni, si avrebbe avuto la certezza di sentirsi davvero soddisfatti per aver "costruito" due grandi eventi, come Il premio "Giacalone" e il Consiglio Nazionale.



Giovani ed anziani insieme in questa nostra famiglia, dove i valori si specchiano nell'etica, nella formazione, ma, soprattutto, nell'amicizia. Sono giorni che rileggo i messaggi di compiacimento, giorni che penso a quanto una cosa così semplice,





così colorata, possa riuscire davvero a farti strappare un sorriso e a farti dire: "Caspita, che bello!". Ma la cosa più bella è guardare i nostri simboli sulla carta intestata della nostra Associazione e mi vanto di pensare che, a differenza di altri, noi abbiamo alle spalle una storia, un passato, tradizioni che vengono dalle due sigle che abbiamo unificato. Non siamo nati oggi! Questo è il più grande regalo che possiamo donare alle nuove generazioni di amministratori.

Gli sforzi prodotti dalla fatica dipinta con il pennello dall'entusiasmo, al momento della premiazione di una giovane collega che sta per diventare mamma, ci hanno fatto tutti pensare al nostro

passato, al nostro presente, al nostro futuro. Vedere i genitori commossi e sorridenti è stata una festa che ha illuminato la giornata di quella stessa luce che Palermo ha saputo offrire agli ospiti con il sorriso del sole. Chi desidera vedere l'arcobaleno, deve imparare ad amare la pioggia, diceva Paulo Coelho.

Come una piuma che prima volteggia nell'aria e poi si adagia su un piatto, questi giorni hanno dato ancora più luce alla nostra professione allontanando le ombre oscure che ogni giorno incontriamo nel nostro cammino; cammino che la nostra Associazione, con un passo dietro l'altro, rende più agevole con la formazione e la prepa-



razione non solo intellettuale ma anche morale. Sforzi conditi di volontà, per distruggere il presapochismo, l'ignoranza, la facile abitudine di trincerarsi dietro il "non sapevo". Oggi vogliamo di più, non per distinguerci, ma per vestire l'abito della professione, con la consapevolezza di essere preparati. Se il fuoco aiuta il cuoco, non possiamo non alimentare il nostro sapere. Questa strada, che l'ANACI ci fa percorrere, presto ci farà raggiungere il traguardo che creerà la differenza. Ogni sforzo viene premiato se l'impegno è forgiato sulla volontà di credere nei nostri ideali. Forse questo è stato il messaggio che Palermo ha lanciato ai nostri ragazzi, questa volta più numerosi ed entusiasti malgrado i tanti chilometri percorsi. Anche in questo Consiglio Nazionale, infatti, il focus è stata la formazione, l'aggiornamento



Archivio Eventi ANACI - Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone. Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017

professionale dell'amministratore ANACI che, nel quotidiano della professione, deve adempiere a tutta una serie di prescrizioni dettate non solo



Archivio Eventi ANACI - Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone. Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017





Archivio Eventi ANACI – Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017



Archivio Eventi ANACI – Consiglio Nazionale - Palermo
Premio Paolo Giacalone Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017



Archivio Eventi ANACI – Consiglio Nazionale - Palermo
Location: Grand Hotel VILLA IGIEA 15 e 16 Dic 2017



dal Codice Civile, ma anche da altre norme, sia legali, tecniche che fiscali, per sentirsi sempre di più attore principale di una professione, in un momento storico dove è possibile apprezzare il suo operato, le sue competenze e la sua professionalità.

Durante il Consiglio Nazionale è stato presentato, dal Presidente Nazionale Francesco Burrelli, il “fondo sanitario volontario” per gli amministratori, che permette di dotare gli iscritti ANACI di un importante sostegno sociale.

Se la gioia e la spontaneità degli arrivi è stata una carezza alla fatica, la tristezza delle partenze, nei rapidi saluti, pur tuttavia ci ha reso felici, fiduciosi che, tante volte, ci rivedremo in altre piazze della nostra penisola.

ANACI: un perfetto equilibrio di competenze, preparazione, professionalità, relazioni umane, che fanno di un amministratore ANACI, un “grande” professionista. ♦

Il Gruppo Giovani ANACI a Palermo

In ricordo di Paolo Giacalone

Anche quest'anno, con sempre maggiore partecipazione ed entusiasmo si è tenuto nella bellissima Palermo, il premio "Paolo Giacalone", dedicato al giovane associato che ha raggiunto maggior numero di crediti formativi nel periodo 2016-2017.

Un evento fortemente voluto e favorito dal Presidente Burrelli, dalla Segreteria e dalla Tesoreria Nazionale che come sempre hanno sostenuto l'evento, accogliendo i rappresentanti dei giovani iscritti ANACI provenienti dalle varie Province e Regioni d'Italia ed inserendo l'appuntamento all'interno di uno dei più importanti eventi politici nazionali, quale il Consiglio Nazionale a riprova di quanto l'associazione investa sui giovani e sulla trasmissione di quei valori che l'hanno resa la più importante e rappresentativa in Italia. Proprio il Presidente Burrelli ha colto l'occasione, nel suo intervento, per tracciare un bilancio sul l'attività ed il lavoro svolto in questi anni, sugli importanti traguardi sinora raggiunti e gli impegni che attendono l'Associazione nell'immediato futuro.

Un ringraziamento particolare va alla Dirigenza Provinciale di Palermo nella persona del suo Presidente Maurizio Vento, che con impegno e dedizione ha consentito di tenere questo importante momento di confronto in uno scenario tanto suggestivo quanto prestigioso.

È stata l'occasione per ripercorrere il passato, grazie ai contributi di quanti costituirono il primo gruppo Giovani nel quale partecipò il compianto Paolo Giacalone.

Da una foto ricordo di quegli anni sono saliti sul palco per raccontare l'esperienza e l'impegno di quegli anni e ricordare la figura di Paolo Andrea Finizio, Pippo Merello, Rossana De Angelis, Antonio Pazonzi, Massimiliano Marzoni.

Giovanni Guaiana e Franz Maniscalco hanno tracciato la storia professionale ed umana di Paolo leggendo per i presenti le commoventi parole scritte dai suoi familiari che sebbene non presenti non hanno mancato di far sentire la loro affettuosa partecipazione all'evento.

È stata l'occasione per confrontarci sul presente, su quanto è stato fatto in questi quattro anni dal Gruppo Giovani, con le riflessioni e le testimonianze di chi con impegno ha dedicato tempo ed entusiasmo alla sua crescita, favorendone la costante e sempre maggiore partecipazione.

In tal senso vanno letti i contributi offerti da

Sara Viscardi, Enrico ed Elisabetta Manzini, Manuele Maggi, Letizia Bianchi, Silvia Rao, Mattia Boscherini, Carmine Busillo, Veronica Muratore ed Anna Niceforo.

È stato l'occasione per guardare al futuro con maggiore fiducia e speranza, tratteggiandone i punti programmatici, delineandone l'attività, per quello che potrà rappresentare lo sviluppo e la crescita dell'associazione e della professione di amministratore immobiliare ed il ruolo che i giovani dovranno assumere nei prossimi anni.

Un grazie di cuore ai giovani coordinatori nazionali Francesco, Stefano, Floriana e Federica per l'attenzione e l'impegno profuso in questi anni per favorire la crescita del Gruppo. A Palermo si è registrata la più ampia partecipazione di giovani provenienti da tutta Italia segno che testimonia come l'ANACI parla ai giovani e fra i giovani.

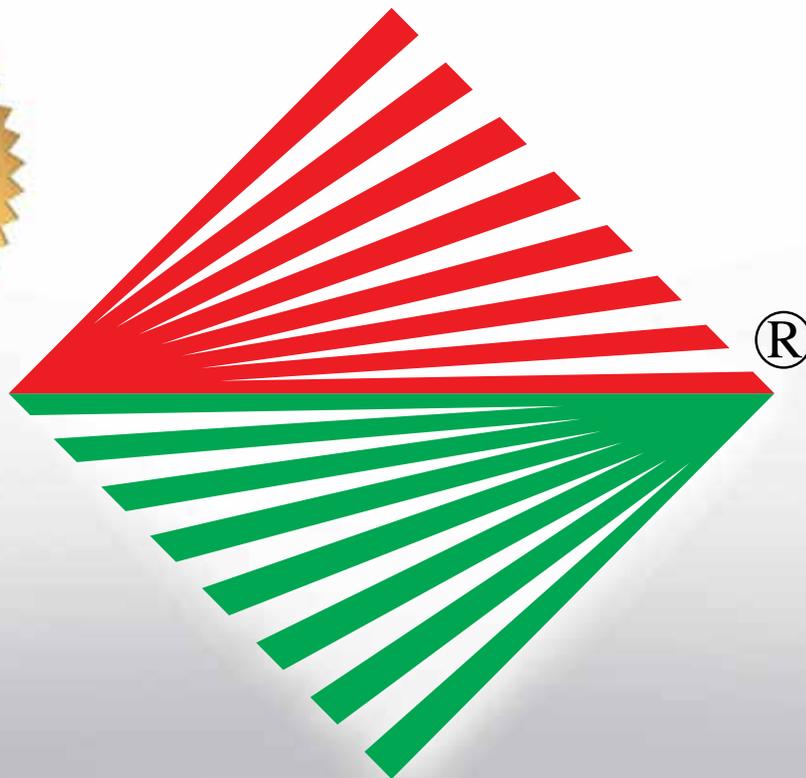
I giovani hanno cominciato a comprendere l'importanza della partecipazione alla vita associativa e a contribuire con le loro idee, la loro energia, il loro entusiasmo a far correre sempre più veloce l'ANACI verso obiettivi e traguardi prestigiosi, nella consapevolezza di acquisire le conoscenze dell'ambiente e della storia di questa associazione diventandone "testimoni autorevoli" dei suoi valori.

I numerosi Dirigenti presenti a Palermo di ogni livello hanno compreso quanto fondamentale sia in ogni consesso, assemblea, attività quel processo di inevitabile e necessaria integrazione dei giovani nel tessuto associativo.

A questo punto appare utile ricordare le significative modifiche dello Statuto e del Regolamento di attuazione che favoriscono una più ampia partecipazione dei giovani nel tessuto politico associativo, con l'innalzamento del numero dei Coordinatori Nazionali, con la partecipazione ed il riconoscimento del diritto di voto dei giovani nel livello provinciale e regionale.

Il pomeriggio si è concluso con la premiazione di Paola Dalla Chiesa che si è aggiudicata il premio Giacalone 2017 avendo totalizzato oltre 130 crediti formativi, raccolti nelle numerosissime occasioni di aggiornamento fornite su tutto il territorio nazionale dalle diverse sedi provinciali e regionali.

Ai tanti giovani professionisti intervenuti, infine, giunga allora il mio affettuoso e convinto invito a farsi parte attiva della crescita della nostra amata associazione, nel rispetto dei ruoli, delle competenze e delle attitudini particolari di ognuno. ♦



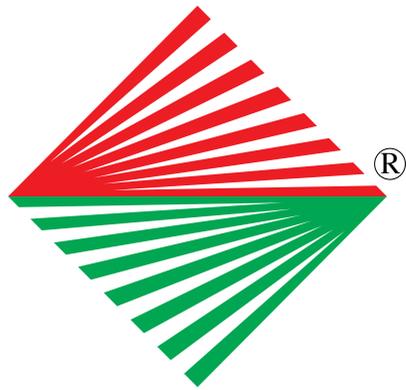
ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali ed Immobiliari

Un marchio d'eccellenza nella gestione condominiale ed immobiliare

ANACI, già iscritta nel soppresso elenco del Ministero di Giustizia di cui all'art. 26 del d.lgs. n. 206/2007 tra le **associazioni rappresentative su base nazionale** abilitate ad essere ascoltate sulle proposte di piattaforme comuni europee relative alle attività professionali non regolamentate, **è oggi l'unica associazione professionale di amministratori condominiali ed immobiliari italiana** ad essere proprietaria e ad utilizzare un marchio collettivo ed un regolamento d'uso ai sensi dell'art. 11 del "Codice della proprietà industriale" che garantisce le caratteristiche qualitative del servizio professionale offerto agli utenti dai propri associati.

ANACI, associazione professionale **iscritta nell'elenco del Ministero dello Sviluppo Economico** di cui alla legge n. 4/2013 (Professioni non organizzate), rilascia ai propri aderenti l'attestato di qualità dei servizi professionali previa **scrupolosa verifica del possesso di tutti i requisiti di legge** per lo svolgimento della professione di amministratore di condominio con particolare attenzione alla formazione, iniziale e periodica, ai sensi dell'art. 71bis, lett. g), disp. att. c.c. e del D.M. n. 140/2014.



ANACI