



Superamento delle barriere architettoniche e distanze legali p.10

L'accettazione della nomina dell'amministratore di condominio p.12

Due condanne per mancata verifica di idoneità professionale p.28

Validità della notifica via pec p.31

Le trasformazioni demografiche ed il loro impatto sociale e nuova residenzialità p.49

L'impianto Elettrico (seconda parte) **inserto <**

La sicurezza non è un optional!



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

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

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



aiaci
associazione italiana
amministratori di
condomini e immobili



anno XXII - numero **218**
ottobre 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 Pazonzi, Enza Di Marco, Francesco Venunzio

Progettazione e Realizzazione grafica

info@fvconsulting.it

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22
Roma

Poste italiane spa
spedizione in abbonamento postale 70%
dcb Roma



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

La Segreteria Nazionale

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

La Segreteria Nazionale

risponde telefonicamente tutte le mattine
dalle ore 9.00 alle 13.00



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

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

L'EDITORIALE

p.4

Superamento delle barriere architettoniche e distanze legali

p.10

di Roberto Triola

L'accettazione della nomina dell'amministratore di condominio

p.12

di Antonio Scarpa

Profili giuridici della responsabilità giuridica dell'amministratore del condominio per il crollo dell'edificio

p.18

di Giulio Benedetti

L'assemblea: iter procedurale

p.26

di Gian Vincenzo Tortorici

Due condanne per mancata verifica di idoneità professionale

p.28

di Cristoforo Moretti

I limiti degli accertamenti fiscali

p.30

di Maurizio Villani

Validità della notifica via pec

p.31

di Alessandra Rizzelli

Condominio, il medioevo prossimo venturo?

p.34

di Marina Figini

D.M. 140 del 13 agosto 2014

p.42

di Franco Folli

Le trasformazioni demografiche ed il loro impatto sociale e nuova residenzialità

p.49

di Oliviero Tronconi

RASSEGNA STAMPA

p.56

ABITARE BIOTECH Energia - Una strategia nazionale per l'energia

p.60

di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA Il contratto di servizio energia

p.62

di Edoardo Riccio

FLASHLAVORO

p.64

di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA Marie Curie

p.66

di Francesco Burrelli





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



Amministratori senza Formazione? (seconda parte)

La disciplina attualmente vigente detta le regole relative al riconoscimento delle qualifiche professionali e si applica a tutti i cittadini di uno Stato dell'Unione Europea che vogliono esercitare una professione regolamentata in uno Stato membro diverso da quello in cui hanno acquisito le qualifiche professionali. La direttiva differenzia tra «libera prestazione di servizi» e «libertà di stabilimento» in base ai criteri durata, frequenza, periodicità e continuità della prestazione. Nel caso di una prestazione di servizi eseguita in maniera temporanea e occasionale sul territorio di uno Stato membro diverso da quello di stabilimento, è possibile esercitare l'attività con il proprio titolo. Tuttavia, il prestatore deve dimostrare di averla già svolta per almeno due anni durante gli ultimi dieci se nel Paese di provenienza essa non è regolamentata. Nel caso della libertà di stabilimento, sono previsti diversi casi:

a) regime generale di riconoscimento delle qualifiche: si applica alle professioni che non sono oggetto di norme di riconoscimento specifiche, e ad alcune situazioni nelle quali il professionista non soddisfa le condizioni previste dagli altri regimi. Si basa sul principio del riconoscimento reciproco, con la possibilità di imporre un obbligo di compensazione con tirocinio o prova attitudinale, nel caso in cui vi siano notevoli differenze tra la qualifica posseduta dal professionista e quella richiesta dallo Stato ospitante. Se la professione è regolamentata nello Stato di destinazione, il professionista può accedere alle stesse condizioni dei cittadini nazionali purché possieda una qualifica ottenuta in un altro Stato membro equivalente almeno al livello immediatamente inferiore a quello richiesto. Se la professione non è regolamentata nel Paese di origine e lo è in quello di destinazione, per esercitarla il professionista deve dimostrare, oltre al possesso del titolo richiesto, di aver maturato almeno due anni di esperienza durante gli ultimi dieci.

b) Regime di riconoscimento automatico delle qualifiche comprovate dall'esperienza professionale per le attività industriali, commerciali e artigianali elencate nel capo II della direttiva e subordinate alle condizioni indicate nel quarto allegato: ai fini del riconoscimento, sono prese in considerazione la formazione e la durata e la

forma, come dipendente o autonoma, dell'esperienza professionale.

c) I titoli che permettono l'esercizio della professione in tutti gli Stati membri sono elencati nel quinto allegato. La direttiva disciplina, inoltre, la procedura che deve essere seguita per il riconoscimento. Con le modifiche approvate alla fine del 2013 sono state introdotte alcune importanti novità, tra le quali si segnalano:

- l'introduzione di una tessera professionale europea basata sull'esistente sistema di informazione del mercato interno (IMI) che permetterà al professionista di circolare liberamente nella Comunità Europea;
- la riforma delle regole generali sullo stabilimento e la prestazione dei servizi;
- la creazione di un quadro di formazione e di verifiche professionali comuni per consentire l'estensione del riconoscimento automatico a nuove professioni;
- la possibilità per la Commissione Europea di adottare atti delegati per aggiornare le conoscenze e le abilità previste per certe professioni e l'elenco di attività per le quali è previsto il riconoscimento automatico in base all'esperienza professionale acquisita;
- l'introduzione di regole relative all'accesso parziale ad una professione, ovvero la possibilità per il professionista di svolgere, in un altro Stato membro, solo le attività corrispondenti a quelle per le quali è qualificato nel Paese di provenienza.

Inoltre ricordiamo che, alla fine del 2013, la Commissione ha pubblicato una comunicazione con la quale ha annunciato l'avvio di una valutazione delle disposizioni nazionali che disciplinano l'accesso alle professioni regolamentate, ovvero quelle per il cui esercizio è richiesto il possesso di qualifiche specifiche. Tale comunicazione dà attuazione ad una delle iniziative previste dall'Atto per il mercato unico, in base al quale ogni Stato membro dovrà inviare l'elenco di tutte le professioni regolamentate, conseguentemente pubblicato dalla Commissione al fine di permettere ai professionisti di conoscere i requisiti richiesti per l'esercizio della propria professione in tutta la Comunità Europea. In contemporanea, sono stati pubblicati i risultati

dello Speciale Euro barometro "Mercato Interno", che mostra la percezione dei consumatori del tema, e una relazione sui risultati del riesame, condotto nell'ambito della direttiva servizi, sulle tariffe minime imposte per la prestazione di alcuni servizi e sulla forma giuridica e i requisiti in materia di partecipazioni azionarie che possono ostacolare l'apertura di filiali e di studi multidisciplinari. L'organizzazione, tuttavia, aveva espresso riserve per quanto riguardava la tessera professionale che non avrebbe dovuto portare alla riduzione della qualità della formazione o alla sostituzione delle prove delle qualifiche ottenute. Infine, essa non pensava fosse opportuno procedere all'armonizzazione del contenuto della formazione professionale nei paesi della Comunità Europea, ma riteneva necessario migliorare la trasparenza e l'accessibilità delle informazioni. UEAPME, da parte sua, con un position paper, aveva affermato di essere favorevole in principio alla modernizzazione della direttiva ma, allo stesso tempo, aveva espresso numerose preoccupazioni in merito alla tessera professionale, ad alcuni cambiamenti introdotti nel meccanismo per il riconoscimento delle qualifiche, al nuovo concetto di accesso parziale alle professioni, all'inclusione dei tirocini remunerati nell'ambito di applicazione della direttiva e ad alcune modifiche relative alla fornitura di servizi in regime di libera prestazione. Inoltre, l'associazione ha sottolineato, tra le altre cose, la necessità di assicurare che le competenze acquisite durante la formazione rispecchino le necessità espresse dai datori di lavoro, di riconoscere il valore della formazione professionale di livello terziario e di migliorare gli strumenti online disponibili, come i portali Ploteus e European Skills Panorama. L'Unione europea considera una priorità per il suo sviluppo il miglioramento qualitativo e il rafforzamento dei sistemi di istruzione e formazione professionale degli Stati membri.

Il decreto legislativo 15 aprile 2005, n.76, pubblicato sulla G.U. del 5 maggio u.s. ha recepito queste indicazioni nell'attuazione della legge n.53/03. Esso contiene le norme generali sul diritto-dovere all'istruzione e alla formazione nel secondo ciclo. Per effetto del decreto legislativo n. 76/05, l'attuale sistema di istruzione è riorganizzato per gli anni successivi. Con l'emanazione del decreto legislativo 17 ottobre 2005, n. 226 sul secondo ciclo, pubblicato sulla G.U. del 4 novembre 2005. Supplemento ordinario n. 175/L, nel capo terzo sono definiti i livelli essenziali di prestazione che le Regioni devono assicurare nell'esercizio della loro competenza legislativa esclusiva in materia di istruzione e formazione professionale e nell'organizzazione del relativo servizio. Fino alla completa attuazione del citato decreto legislativo, il diritto dovere nel sistema di istruzione e formazione professionale si realizza nei percorsi sperimentali previsti dall'Accordo quadro in sede di Conferenza unificata 19 giugno 2003. Pertanto gli amministratori immobiliari professionisti, se vogliono essere riconosciuti tali, non solo in Europa ma anche in Italia devono possedere una certificazione terza delle loro competenze. Lo spazio che il mercato riconoscerà a questi professionisti, terrà conto di quale preparazione e competenza certificata saranno possedute dall'amministratore. Ancora di più un amministratore iscritto all'ANACI non può non avere una certificazione terza delle sue competenze, attestando che la sua preparazione è diversa rispetto alle qualifiche degli amministratori, improvvisati, dopolavoristi e privi della formazione iniziale e dell'aggiornamento continuo, come stabilito dal D.M.140/2013. ANACI ha scelto che questi non professionisti non possano rubare il lavoro, essere allo stesso posto, pretendere gli stessi diritti di chi crede ed effettua la vera formazione e la qualità dei crediti acquisiti. ◆



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 Chiaramonte 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

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



Superamento delle barriere architettoniche e distanze legali



Poiché l'art. 3, cit., segue l'art. 2, **i portatori di handicap possono installare, a proprie spese**, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili **e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso**, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garage.

In una controversia in cui gli attori avevano lamentato il mancato rispetto della distanza di cinque metri dal confine da parte dei proprietari del fabbricato esistente nel fondo vicino con riferimento alla realizzazione di una rampa esterna di accesso al piano superiore di tale fabbricato ed i convenuti avevano invocato l'esenzione dall'obbligo del rispetto delle distanze in base all'art. 3, comma 2, l. n. 13 del 1989, secondo cui nella realizzazione di opere dirette al superamento delle barriere architettoniche "E' fatto salvo l'obbligo di rispetto delle distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c., nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune", la S.C. ha affermato che tale disposizione deve essere interpretata come volta a consentire deroghe alla normativa sulle distanze, a prescindere dalla relativa fonte, solo in ambito condominiale e non ove vengano in rilievo rapporti fra edifici distinti appartenenti a proprietà separate (Cass. 19 settembre 2017, n. 21645).

Secondo tale decisione, in sostanza, poiché l'art. 3, cit., segue l'art. 2, il cui secondo comma prevede che nel caso in cui il condominio rifiuti di assumere, o non assuma entro tre mesi dalla richiesta fatta per iscritto, le deliberazioni di cui al comma 1, i portatori di handicap possono installare, a proprie spese, servoscala nonché strutture mobili e facilmente rimovibili e possono anche modificare l'ampiezza delle porte d'accesso, al fine di rendere più agevole l'accesso agli edifici, agli ascensori e alle rampe dei garages, emerge da un mero esame letterale di tali disposizioni che le opere considerate sono solo quelle necessarie a rimuovere le barriere architettoniche all'interno di edifici condominiali, essendo esse finalizzate

ad impedire che l'inerzia od il rifiuto degli altri condomini comportino un danno per il soggetto con difficoltà di deambulazione.

Se potesse essere condivisa, tale interpretazione avrebbe il merito di dare un senso alle disposizioni di cui constano il primo ed il secondo comma dell'art. 3, cit.

Purtroppo alla applicabilità della deroga alle distanze legali solo nei rapporti tra condomini si frappongono ostacoli insuperabili.

La deroga in questione, infatti, nel primo comma è prevista con riferimento alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, le quali disciplinano i rapporti tra proprietari di fondi confinanti.

Il successivo secondo comma conferma, invece, l'obbligo del rispetto delle distanze di cui agli articoli 873 e 907 del codice civile nell'ipotesi in cui tra le opere da realizzare e i fabbricati alieni non sia interposto alcuno spazio o alcuna area di proprietà o di uso comune.

Ora, anche volendo ammettere che le distanze di cui agli artt. 873 e 907 c.c. trovano applicazione anche nei rapporti tra condomini, il riferimento ai fabbricati alieni fa capire chiaramente che la disposizione presuppone l'esistenza di un fabbricato su un fondo confinante diverso da quello in condominio nel quale le opere vengono realizzate. Rimangono, pertanto, le perplessità causate dalla formulazione dell'art. 2 l. secondo comma, e dell'art. 3 l. 9 gennaio 1989 n. 13.

La prima di tali disposizioni sembrerebbe stabilire che, nel caso in cui l'assemblea non assuma le delibere dirette ad eliminare le barriere architettoniche, il portatore di handicap può realizzare a spese proprie soltanto le opere previste da tale disposizione, ma non un ascensore (in tal senso, in dottrina, cfr. PEDICINI, Commento all'art. 2 l. 9 gennaio 1989 n. 13, in Nuove leggi civili commentate, 1991, 343; in giurisprudenza, in motivazione, cfr. Cass. 29 luglio 2004, n. 14384).

Se così fosse, da un lato, l'art. 3, cit., si occuperebbe del problema delle distanze, che non può, però, presentarsi con riferimento alle opere previste nel precedente art. 2, secondo comma, dal momento che le stesse non costituiscono "costruzione", e dall'altro, si arriverebbe all'assurdo che al portatore di handicap non sarebbe consentito quanto qualsiasi condomino può effettuare in ap-



plicazione della norma generale principio di cui all'art. 1102 c.c., il che comporterebbe problemi di costituzionalità della norma.

Va, infatti osservato che è pacifico in giurisprudenza che la norma di cui all'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma, ove non debba procedersi a tale ripartizione per essere stata la spesa relativa alle innovazioni di cui si tratta assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c., che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri condomini di farne uguale uso secondo il loro diritto, e, pertanto, può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune. Ne consegue che, ricorrendo dette condizioni, il condomino ha facoltà di installare a proprie spese nella tromba delle scale dell'edificio condominiale un ascensore, ponendolo a disposizione degli altri condomini, e può far valere il relativo diritto con azione di accertamento, in contraddittorio degli altri condomini che contestino il diritto stesso, indipendentemente dalla mancata impugnazione della delibera assembleare che abbia respinto la sua proposta al riguardo (Cass. 10 aprile 1999, n. 3508; in senso conforme, in precedenza, cfr.: Cass. 12 febbraio 1993 n. 1781; Cass. 5 aprile 1977 n. 1300; in dottrina, con specifico riferi-

mento all' art. 2 l. 9 gennaio 1989 n. 13, cfr. CELESTE, Portatori di handicap: quanti scalini devono ancora salire per raggiungere le proprie abitazioni?, in Foro it., 2008, I, 601, il quale peraltro sembra ritenere che anche in tal caso troverebbe applicazione l'art. 1121, ultimo comma, c.c.).

Per quanto riguarda l'art. 3, cit., a prescindere dalla imperfetta formulazione del secondo comma in ordine alla menzione congiunta degli spazi e delle aree, come se si trattasse di entità differenti, ed alla menzione in entrambi i commi di spazi "di uso comune" (di incerta individuazione) distinti da quelli in proprietà comune, senza precisare se tali spazi devono essere comuni al solo edificio interessato dalle opere od anche all'edificio confinante, il primo comma prevede una deroga alle norme sulle distanze previste dai regolamenti edilizi, anche per i cortili e le chiostrine, trascurando che: a) le norme relative alle dimensioni dei cortili non riguardano la distanza tra le costruzioni; b) per le chiostrine (cioè i cortili interamente interni ai fabbricati) non è comunque concepibile un problema di distanze. Per dare un senso a tale disposizione si può solo ipotizzare che il legislatore abbia inteso stabilire che è possibile una deroga non solo per quanto riguarda le distanze legali, ma anche per quanto riguarda le dimensioni dei cortili e delle chiostrine, quali previste nella normativa locale.

Come, poi, è stato osservato in dottrina (VILLANI, Commento all'art. 3 l. 9 gennaio 1989 n. 13, in Nuove leggi civili commentate, 1991, 344 ss.), il legislatore nel primo comma ha esonerato il costruttore dal rispetto dei regolamenti senza dire se tale esonero si estenda anche al rispetto delle norme di legge, mentre nel secondo comma ha tenuto fermo l'obbligo di rispetto di due specifiche norme codicistiche, gli artt. 873 e 907, senza nulla dire nè dei regolamenti edilizi, pure nelle stesse norme espressamente richiamati.

Si è sostenuto (VILLANI, op. cit., 346 ss.) che il primo comma andrebbe letto nel senso che se tra gli edifici vi sono spazi comuni o di uso comune, o se si tratta di costruire in spazi interni ad un edificio (cortili, chiostrine, etc.) lo si può fare in esenzione da ogni limite di legge (artt. 873 e 907 c.c.) e di regolamenti edilizi; il secondo comma andrebbe letto come se testualmente affermasse che nell'ipotesi di costruzioni tra fondi alieni, non separati da spazi comuni, è fatto l'obbligo di rispetto delle distanze previste dagli art. 873 c.c. ivi compresi i regolamenti da esso richiamati, e 907 c.c. Anche volendo aderire a tale interpretazione, rimarrebbe comunque oscura la ratio di tali disposizioni, a prescindere dal fatto che esse non potrebbero trovare applicazione con riferimento alle chiostrine, essendo esse interne ad un fabbricato. ◆



L'accettazione della nomina dell'amministratore di condominio

- I. L'obbligo di nomina
- II. Il perfezionamento del rapporto di amministrazione
- III. Contenuto della delibera di nomina
- IV. Nomina e regolamento
- V. Contenuto dell'atto di accettazione
- VI. La polizza come condizione di efficacia della nomina.

I. L'obbligo di nomina.

Il riformato comma 1 dell'art. 1129 c.c. stabilisce che l'obbligo di nomina dell'amministratore si determina quando i condomini sono più di otto. L'obbligo sorge a carico dei condomini, e dunque della relativa assemblea, ovviamente, e giammai a carico del venditore delle singole unità abitative di cui è composto il condominio. Lo stesso obbligo di nomina diviene attuale non appena venga raggiunto il requisito numerico, così rideterminato da quattro ad otto dalla legge n. 220/2012, ovvero quando i condomini, intesi come proprietari esclusivi, pro indiviso, di una parte dell'edificio medesimo, in conseguenza di acquisto per atto tra vivi, o di divisione o anche di successione mortis causa, divengano, appunto, più di otto.

La norma non esclude, peraltro, la possibilità di nomina di un amministratore quando i condomini siano otto o meno di otto. Qualora, cioè, in relazione al numero degli appartamenti, non sia integrato il requisito numerico di nomina obbligatoria, può darsi comunque incarico ad un apposito mandatario di svolgere taluna delle funzioni attribuite dalla legge all'amministratore.

Vengono contemplate in dottrina due situazioni che sfuggono all'esplicita regolamentazione dell'art. 1129 c.c.: l'ipotesi dell'amministratore nominato, appunto, in un edificio in cui il numero dei condomini sia inferiore a nove, che dovrebbe

comunque rimanere soggetto alla relativa disciplina; l'ipotesi, all'inverso, in cui, pur essendo i partecipanti più di otto, gli stessi concordino sulla superfluità di nominare l'amministratore, nel qual caso, ferma la possibilità sempre di sperimentare la strada della nomina giudiziale, il punto di riferimento nei rapporti con i soggetti esterni al condominio dovrebbe individuarsi nella «persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore» (v. art. 1129, comma 6, c.c.).

II. Il perfezionamento del rapporto di amministrazione.

La nomina dell'amministratore è da ritenere realizzata, con la derivante efficacia nei confronti dei terzi, anche ai fini della rappresentanza processuale dell'ente, solo dal momento in cui sia adottata la rispettiva deliberazione dell'assemblea nelle forme di cui all'art. 1129 c.c. e ad essa consegua l'accettazione dell'amministratore designato. Non rileva, quanto meno sotto l'aspetto dei rapporti con i terzi, il dato che l'amministratore possa anche essere nominato pure mediante una manifestazione di volontà diversa dall'espresa investitura nell'ufficio da parte dell'assemblea: la formale deliberazione di nomina, nelle modalità supposte dall'art. 1129, comma 1, c.c., e la sua conforme accettazione soddisfano le esigenze di certezza e di affidamento avvertite dagli estranei che debbano negoziare con il condominio o agire in giudizio nei suoi confronti. Il terzo che vuol far valere in giudizio un diritto nei confronti del condominio ha, quindi, l'onere di chiamare in causa colui che ne ha la rappresentanza sostanziale secondo la delibera dell'assemblea dei condomini, e non può tener conto di risultanze derivanti da documenti diversi dal relativo verbale, sicché è inesistente la notificazione di un atto processuale a soggetto che appaia soltanto essere amministratore del condominio.

La necessità dell'accettazione della nomina da parte dell'amministratore dall'assemblea si desume da due esplicite norme della riformata disciplina del condominio:

1) l'art. 1129, comma 2, c.c. prevede che l'amministratore "contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico" debba comunicare "i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove

si trovano i registri di anagrafe condominiale, il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata".

2) l'art. 1129, comma 14, c.c., secondo il quale "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

L'art. 1130, n. 7, c.c. postula, a sua volta, anche che il verbale di nomina dell'amministratore debba essere annotato in apposito registro.

L'esigenza di un'accettazione formale della nomina da parte dell'amministratore incaricato è conclusione quindi imposta dalla Riforma del 2012, a differenza di quanto poteva sostenersi in precedenza. La fattispecie normativa della nomina assembleare dell'amministratore assume, infatti, inequivoci contorni di proposta contrattuale, rivolta dal gruppo dei condomini, inteso quale unitaria parte complessa, all'amministratore designato, avendosi per perfezionato l'accordo sol con l'accettazione di quest'ultimo.

L'art. 1129, comma 2, c.c., che enuncia gli obblighi di informazione, di trasparenza e di completezza, cui è vincolato l'amministratore al momento stesso del conferimento dell'incarico, e l'art. 1129, comma 14, c.c., che sancisce un generale principio di predeterminazione onnicomprensiva del corrispettivo, rendono, infatti, incompatibile con la nomina dell'amministratore del condominio la disposizione dell'art. 1392 c.c., secondo cui, salvo che siano prescritte forme particolari e solenni per il contratto che il rappresentante deve concludere, la procura che conferisce il potere di rappresentanza può essere verbale o anche tacita. Sembra non più sostenibile, in sostanza, che la nomina dell'amministratore possa risultare, indipendentemente da una formale investitura da parte dell'assemblea e dall'annotazione nello speciale registro, pure dal comportamento concludente dei condomini che abbiano considerato l'amministratore tale a tutti gli effetti, rivolgendosi abitualmente a lui in detta veste, senza metterne in discussione i poteri di gestione e di rappresentanza del condominio.

Si perviene così ad un'interpretazione ormai omogenea rispetto a quella che si segue per gli amministratori delle società di capitali, con riguardo ai quali si sostiene pacificamente che, ai fini della costituzione del rapporto di amministrazione, non è sufficiente la nomina, essendo indispensabile l'accettazione del nominato, cui fa espresso riferimento l'art. 2385 c.c.

In quanto accettazione di proposta contrattuale, quella dell'amministratore nominato rimane regolata dall'art. 1326 c.c., sicché essa, per determinare l'instaurazione del rapporto di amministrazione, deve essere conforme alle condizioni stabilite nella deliberazione dell'assemblea ed essere comunicata all'assemblea stessa nel termine da questa stabilito, ovvero in quello che possa ritenersi necessario, vista la natura dell'affare.

E' da intendersi quindi per superato, alla stregua dei citati riferimenti di diritto positivo emergenti dalla legge n. 220/2012, l'orientamento giurisprudenziale che riconosceva pienezza di poteri gestori all'amministratore la cui nomina assembleare non era stata immediatamente seguita dall'accettazione (nella specie, per aver il nominato amministratore subordinato l'accettazione dell'incarico a determinate condizioni, successivamente non avveratesi), sull'assunto che l'operatività della nomina dell'amministratore condominiale non discende dall'accettazione, perché "questo specifico rapporto di mandato non ha una fonte contrattuale, ma trova la sua regolamentazione iniziale nell'investitura dell'assemblea". Già, del resto, si era negata l'ammissibilità del giuramento, sia decisivo che suppletorio, sulla qualità di amministratore di condominio, essa implicando, appunto, l'accettazione della nomina, che è un atto negoziale e non un fatto storico.

III. Contenuto della delibera di nomina.

L'obbligo di cui all'art. 1129, comma 1, c.c. può però dirsi rispettato soltanto allorché, nel condominio, al quale partecipino più di otto condomini, l'amministratore sia nominato dall'assemblea per un periodo di un anno, con facoltà di revoca in ogni tempo, ma con conferimento delle "normali" attribuzioni previste dall'art. 1130 c.c. L'assemblea, al più, può esonerare l'amministratore da talune delle competenze ad esso riservate dal citato art. 1130 c.c., ma non invece privarlo di ogni sua funzione, ovvero delle sue essenziali mansioni gestorie e rappresentative, perché ciò equivarrebbe ad un'elusione dei meccanismi di nomina e di revoca, posti dal medesimo art. 1129 c.c., e lascerebbe inevasa, di conseguenza, la necessità di darsi un amministratore effettivo, sottolineata dalla disciplina inderogabile in esame. Stando al dato testuale dell'art. 1131 c.c., pare perciò indubbio che l'assemblea o il regolamento possano ampliare i poteri dell'amministratore, ma non espropriarlo delle medesime attribuzioni. Le facoltà dell'amministratore sono inderogabili "in peius" dall'assemblea, sia pur soltanto per dettarne norme di comportamento, e ciò in ragione innanzitutto della tutela dei terzi che entrano in contatto col condominio. Anzi, il potere dell'amministratore di rappresentare il con-

dominio nell'ambito delle attribuzioni conferitegli dall'art. 1130 c.c. non risulta limitabile nemmeno per volontà dell'amministratore stesso.

Per alcuni non si può affatto consentire all'assemblea di ridurre la rappresentanza processuale e sostanziale dell'amministratore, stante l'inderogabilità dell'art. 1131 c.c. da parte del regolamento di condominio, in base al rinvio operato dall'art. 1138, comma 4, c.c. Sicché nemmeno una deliberazione unanime, o comunque l'assenso di tutti i condomini, potrebbero negare o diminuire la funzione di rappresentanza esterna dell'amministratore, in quanto espressione della coesione del gruppo posta a presidio degli interessi dei terzi. Il discorso potrebbe dirsi diverso unicamente per i condomini che non hanno più di otto membri, laddove l'assemblea è libera di nominare o meno un amministratore, e deve perciò essere altrettanto libera di conferirgli, o meno, in tutto, o in parte, i tipici poteri di rappresentanza.

Senonché, la contrapposta derogabilità dell'art. 1130 c.c. ha indotto la giurisprudenza ad ammettere che il regolamento condominiale (approvato per contratto o frutto di deliberazione della maggioranza) possa legittimamente sottrarre all'amministratore stesso, e quindi conferire all'assemblea, il potere di decidere autonomamente in ordine al compimento di eventuali atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, subordinando alla decisione dell'organo collegiale l'esercizio da parte dell'amministratore della relativa azione giudiziaria. Si sostiene, altrimenti, che l'assemblea dei condomini, essendo provvista di una competenza generalizzata, può in ogni momento sostituirsi all'amministratore e privarlo dei suoi poteri, in base al criterio di normale revocabilità del mandato di cui all'art. 1723 c.c. Né sarebbe ravvisabile un interesse giuridico dell'amministratore all'esecuzione dell'attività gestoria delle cose comuni, in forza di un obbligo assunto in tal senso dall'assemblea, tale da rendere irrevocabile il mandato, ai sensi dell'art. 1723, comma 2, c.c., essendo, piuttosto, il potere di rappresentanza dell'amministratore unicamente orientato alla tutela dell'interesse comune, è, cioè, alla tutela dell'interesse espresso dalla maggioranza dei condomini all'utilizzazione ed al godimento delle parti comuni. L'argomento è che "l'amministratore agisce infatti per conto del condominio e non può quindi opporsi a che il condominio decida e compia atti che lo concernono". Se, del resto, fosse appropriata la configurazione normativa in termini di mandato della relazione che unisce l'amministratore ai condomini, bisognerebbe consentirsi all'assemblea di rimodulare, in misura, anche rilevante la sfera di attribuzioni delineata dall'art. 1130 c.c. Essendo l'assemblea quella che conferisce il mandato, essa

potrebbe sempre ampliarlo o restringerlo.

Si è anche richiamata l'attenzione sul diverso trattamento che le norme sul condominio dedicano al profilo processuale della rappresentanza dell'amministratore, nel senso dell'inderogabilità dell'art. 1131 c.c., ed al profilo sostanziale del mandato ex lege, nel senso, invece, della derogabilità dell'art. 1130 c.c. Le attribuzioni gestorie dell'amministratore non sembrano, insomma, privare l'assemblea della competenza a deliberare circa l'amministrazione delle cose comuni, dovendosi comprendere il potere di amministrare nel contenuto del diritto di condominio; e nella generalizzata competenza dell'assemblea si include la facoltà di modificare o di ridurre – mediante approvazione di norma regolamentare o di deliberazione adottata a norma dell'art. 1138, comma 3, c.c. - le attribuzioni sostanziali dell'amministratore, fino al punto di sostituirsi a quest'ultimo nelle decisioni di gestione, sia pur sempre per taluni affari o per un tempo definito, in modo da non lasciare il condominio privo dell'indispensabile rappresentante voluto dal codice. Poco conta che i poteri appaiano conferiti all'amministratore - mandatario direttamente dalla legge, atteso che il mandato voluto dall'art. 1130 c.c. persegue esclusivamente gli interessi dei condomini-mandanti. Per l'intima connessione esistente tra mandato e rappresentanza processuale, ridotte le attribuzioni sostanziali dell'amministratore, ne verrebbe corrispondentemente limitata pure la rappresentanza processuale. Beninteso, tale limitazione della rappresentanza processuale dell'amministratore sarebbe concepibile per la sola legittimazione ad agire, e non per la legittimazione ad essere convenuto in giudizio: giacché la legittimazione attiva attiene essenzialmente alla relazione tra condomini ed amministratore, e ammette, quindi, di essere ampliata e circoscritta secondo volontà ed interesse dell'assemblea, laddove non può rimettersi alla disponibilità della medesima assemblea la legittimazione passiva dell'amministratore in ordine alle liti concernenti le parti comuni, prevista dall'art. 1131, comma 2, c.c., sopperendo in questi casi la rappresentanza processuale attribuitagli all'esigenza di rendere più agevole ai terzi la chiamata in giudizio del condominio, senza necessità di promuovere il litisconsorzio passivo nei confronti di tutti i condomini.

IV. Nomina e regolamento.

L'art. 1138, comma 4, c.c., peraltro, elenca una serie di disposizioni, relative all'ordinamento condominiale, ivi comprese quelle concernenti la nomina e la revoca dell'amministratore, la cui inderogabilità è assoluta: la disciplina non può subire deroghe o modifiche neppure in base a regolamenti condominiali, ancorché contrattuali, o ad altre con-

venzioni intercorse tra le parti. Ne discende che le clausole con le quali, ad esempio, il costruttore del fabbricato intenda derogare ai presupposti numerici di nomina obbligatoria dell'amministratore, o ai doveri informativi e di predeterminazione del compenso, incumbenti sullo stesso amministratore contestualmente alla sua nomina o al suo rinnovo, o ai poteri dell'assemblea di esigere la prestazione di una polizza per la responsabilità civile, o alla durata dell'incarico, o alla necessità dei requisiti soggettivi imposti dall'art. 71-bis disp. att. c.c., ancorché contenute in un regolamento condominiale contrattuale o nei singoli rogiti d'acquisto, devono ritenersi prive di effetti.

In particolare, ove una clausola regolamentare preveda la non obbligatorietà della nomina dell'amministratore, essa sarà inefficace sin dall'inizio se i condomini, intesi appunto come proprietari pro indiviso delle parti dell'edificio, siano originariamente almeno nove, e, diversamente, diventa inefficace nel momento in cui i condomini raggiungano tale numero.

Del pari nulla è la clausola che, in contrasto con quanto stabilisce l'art. 1129 c.c. con riguardo alla competenza assembleare circa la nomina dell'amministratore ed alla durata dell'incarico, riservi ad un determinato soggetto, per un tempo indeterminato, la carica di amministratore del condominio.

A proposito dell'evidenziato presidio di inderogabilità assoluta dell'art. 1129 c.c., per come richiamato dall'art. 1138, comma 4, c.c., bisogna considerare il comma 11 dell'art. 1129 c.c., il quale stabilisce che la revoca dell'amministratore può essere deliberata dall'assemblea non soltanto con la maggioranza legale, ma anche "con le modalità previste dal regolamento di condominio", dal che sembra desumibile che pure la stessa disciplina concernente la revoca dell'amministratore possa avere matrice strettamente regolamentare, in quanto rivolta a disegnare l'organizzazione e la gestione dell'ente comune, e possa perciò essere validamente disposta con deliberazione maggioritaria dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1136, comma 2, c.c..

V. Contenuto dell'atto di accettazione.

Circa le comunicazioni cui l'amministratore è chiamato dall'art. 1129, comma 2, c.c. all'atto di accettare la nomina, va aggiunto che l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore deve, inoltre, essere "affissa sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, agevolmente raggiungibile pure dai terzi" (art. 1129, comma 5, c.c.).

In mancanza di amministratore nominato, ad analogia affissione pubblicitaria, relativa a dati anagrafici e recapiti, è soggetta la "persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore"

(art. 1129, comma 6, c.c.). La norma sembra riferirsi all'eventualità in cui, in relazione al numero degli appartamenti, non sia stato nominato l'amministratore del condominio, rivolgendosi a colui il quale, avendone ricevuto incarico, svolga, a titolo di mero mandatario, talune delle mansioni attribuite dalla legge all'amministratore.

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati indicati costituisce "grave irregolarità" sanzionata con la revoca dell'amministratore (art. 1129, comma 12, n. 8, c.c.).

Si tratta di un dovere di informazione ex lege che non precede la fase della nomina, e, dunque, di un'informazione non richiesta ai fini di una corretta formazione della volontà assembleare: il dovere informativo in esame non è, in sostanza, relativo a circostanze di cui mettere a corrente i condomini prima della deliberazione di designazione. L'obbligo di informazione è esigibile, piuttosto, contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo, e quindi già in fase esecutiva del mandato.

Il difetto di una comunicazione completa e veritiera dei dati anagrafici e dei recapiti dell'amministratore, non relazionandosi ad un obbligo precontrattuale di informazione incumbente sul mandatario, non è dunque sanzionato con l'annullamento della nomina, ma identificato come "grave irregolarità", motivo di possibile revoca.

L'omissione informativa, elevata a causa di rimozione dell'amministratore, viene, cioè, presuntivamente intesa come condotta che possa pregiudicare o porre in pericolo gli interessi comuni. Ciò tuttavia lascia supporre che, nonostante la mancata comunicazione dei dati e dei recapiti in sede di nomina, il rapporto di amministrazione si sia regolarmente costituito, producendo per intero i suoi effetti tipici.

I dati da fornire all'atto della nomina specificano, così, legalmente l'obbligo di diligenza del mandatario amministratore, dando contenuto a quella correttezza che è lecito attendersi da qualunque soggetto, consapevole degli impegni e delle relative responsabilità proprie dell'amministrazione condominiale. La comunicazione tempestiva di dati anagrafici e recapiti costituisce, allora, un'attività preparatoria e strumentale, di necessario complemento rispetto al diligente compimento, da parte dell'amministratore, delle sue attribuzioni.

Si consideri, in ogni caso, come, nell'esercizio dei suoi poteri di rappresentanza, compresi quelli correlati alla gestione amministrativa del condominio, quale, ad esempio, la riscossione dei contributi, deve considerarsi altrimenti che l'amministratore domicili nel luogo od ufficio a ciò specificamente destinato nell'ambito dell'edificio in condominio.

La diffusa qualificazione dell'amministratore condominiale come mandatario ha generalmente in-

dotto in passato ad ammettere, ai sensi dell'art. 1717 c.c., che lo stesso potesse delegare le proprie funzioni ad un terzo, con conseguente attribuzione altresì della rappresentanza processuale, in difetto di contraria manifestazione da parte dell'assemblea nella delibera di nomina. Questo perché il mandato, pur essendo caratterizzato dall'elemento della fiducia, non è tuttavia basato necessariamente sull'intuitus personae, di tal che al mandatario non è vietato avvalersi dell'opera di un sostituto, a meno che il divieto sia espressamente stabilito oppure si tratti di attività rientrante nei limiti di un incarico strettamente fiduciario.

Parimenti, la giurisprudenza aveva ritenuto che non sussistessero norme incompatibili con l'attribuzione ad una pluralità di persone della qualità di amministratore del condominio. La possibilità di nominare più amministratori, anzi, è apparsa conforme a quanto il legislatore, nell'art. 1106, comma 2, c.c., prevede per la comunione e che, in relazione al rinvio generale contenuto nell'art. 1139 c.c., ben può essere esteso al condominio, stante l'esportabilità della ratio che giustifica la delega dell'amministrazione della comunione a più partecipanti (come anche ad un estraneo), e cioè la maggiore tutela degli interessi dei singoli partecipanti rimessa alla loro volontà. Neppure l'art. 1131 c.c. escluderebbe la possibilità di configurare come legittima una pluralità di amministratori, comportando, piuttosto, in linea di principio, l'attribuzione della qualità di rappresentanti del condominio a tutti i soggetti che amministrano, anche rispetto ai terzi, e rimettendosi ai condomini, per una migliore organizzazione ed al fine di evitare conflitti nell'azione dei vari amministratori, la predisposizione di regole che ripartiscano le competenze di ciascuno con esclusiva validità nei rapporti interni. Ora, è da osservare che tanto in ipotesi di nomina di pluralità di amministratori, come di sostituzione dell'amministratore (che sia, poi, non autorizzata dall'assemblea, ovvero autorizzata dall'assemblea senza indicazione della persona del sostituto, o, ancora, autorizzata dall'assemblea con contemporanea indicazione del sostituto), l'incarico, congiunto o delegato, non possa essere svolto da persona non in possesso dei requisiti inderogabili posti dall'art. 71-bis disp. att. c.c. .

Gli artt. 1129 c.c. e 71-bis disp. att. c.c. corredano, peraltro, di forme necessarie e di condizioni soggettive essenziali la nomina dell'amministratore affidata all'assemblea.

Di conseguenza, lo svolgimento in via di fatto da parte di un singolo condomino, o addirittura di un estraneo, di attribuzioni tipiche dell'amministratore condominiale non dovrebbe fondare alcun affidamento dei terzi in ordine al mandato tacito o all'utile gestione svolta da quello, di tal che non è

dato comprendere il senso dell'obbligo di renderne accessibile a tutti l'indicazione delle generalità e dei recapiti.

Sempre dall'atto formale di accettazione dell'incarico deve emergere, in forza dell'art. 1129, comma 14, c.c., "a pena di nullità, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

La locuzione "attività svolta" deve ovviamente intendersi "attività da svolgersi", non potendo il compenso correlarsi, al momento della nomina, ad un'attività già espletata, ovvero commisurarsi ad un fatto o ad un'opera già avvenuti prima che avesse inizio il rapporto di amministrazione.

Si deve del resto, alla stessa Riforma del 2012 il richiamo, nei rapporti tra l'amministratore e ciascuno dei condomini, all'applicabilità delle disposizioni sul mandato. In tal senso, la presunzione di onerosità del mandato, prevista dall'art. 1709 c.c., va qui considerata con riferimento al disposto dell'art. 1135, n. 1), c.c., che continua a prevedere come "eventuale" la retribuzione dell'amministratore, ciò lasciando intendere che l'assemblea o il regolamento possono espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico.

L'amministratore deve quindi stabilire, in sede di nomina prima e poi in sede di rinnovo, quale sia il suo compenso. Il compenso così fissato sarà corrispettivo di tutte le attribuzioni gestorie, ovvero, oltre che delle attività espressamente elencate dalla legge, anche degli atti preparatori e strumentali, nonché di quelli ulteriori, che dei primi costituiscono il necessario completamento e ne raffigurano lo svolgimento naturale.

La mancata analitica specificazione del compenso preteso dall'amministratore è causa di nullità della nomina, la quale, pertanto, deve sostanziarsi nella redazione di un apposito documento, proveniente dall'amministratore e rivolto all'assemblea, dal quale possa desumersi la concreta instaurazione del rapporto di amministrazione con le indispensabili determinazioni in ordine alle prestazioni da rendere ed al compenso da corrispondere. Il compenso potrà allora essere determinato dall'assemblea nella delibera di nomina, valendo essa così come proposta completa di tutti gli elementi essenziali del contratto di amministrazione, sicché il perfezionamento del rapporto si ha al momento stesso dell'accettazione integrale dell'amministratore consacrata nel verbale della riunione. Secondo il generale principio normativamente sancito dall'art. 1326 c.c., un'accettazione dell'amministratore non conforme alla proposta dell'assemblea sull'importo del compenso equivale, invece, a nuova proposta, e comporta l'ovvia conseguenza che solo con l'accettazione di quest'ultima da parte dell'assemblea si dia per verificata la conclusione del contratto, e alle diverse condizioni della controproposta. Fin



quando non sussista un verbale di assemblea che consacri in un unico documento le clausole disciplinanti il rapporto di amministrazione, ivi compreso il compenso spettante all'amministratore, non c'è valida instaurazione dell'incarico.

La previsione espressa di nullità della nomina, in assenza di specificazione del compenso, porta a ritenere che tale invalidità investa totalmente il contratto di mandato tra amministratore e condominio, e non soltanto il sistema di determinazione del corrispettivo, soluzione, quest'ultima, cui sarebbe altrimenti conseguita la determinazione del medesimo, in relazione all'opera effettivamente prestata, secondo le tariffe, o gli usi, o in via giudiziale, a norma degli artt. 1709 e 1419, comma 2, c.c.

Il difetto di predeterminazione del compenso e la conseguente nullità della nomina possono evidentemente essere rilevati d'ufficio dal giudice chiamato a decidere sulla domanda dell'amministratore volta al pagamento della sua retribuzione.

Rimanere invocabile dall'amministratore, comunque, l'art. 1720 c.c., secondo cui il mandante deve rimborsare al mandatario le anticipazioni e risarcirgli i danni che abbia subito a causa dell'incarico, oltre a pagargli il compenso spettante.

VI. La polizza come condizione di efficacia della nomina.

L'art. 1129 c.c., al comma 3, prevede, inoltre, che "l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una

polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato".

La mancata presentazione della polizza per la responsabilità civile, richiesta dall'assemblea, non è stata elevata dalla Riforma a motivo di nullità della nomina dell'amministratore, né a causa tipica di sua revoca, facendosi quindi comunque salva la regolare costituzione del rapporto di amministrazione. Il legislatore ha, piuttosto, disposto che l'assemblea possa "subordinare la nomina dell'amministratore" alla presentazione della polizza (art. 1129, comma 3, c.c.).

Si è in presenza, allora, della previsione di una prestazione contrattuale come condizione sospensiva della nomina dell'amministratore, potendo questa, per volontà dell'assemblea, non spiegare gli effetti suoi propri sino a quando non sia realizzata, appunto, la condizione sospensiva stabilita. Solo stipulando il contratto di assicurazione, l'amministratore designato adempie il proprio obbligo e fa realizzare la condizione imposta. La polizza richiesta dall'assemblea, ai sensi del riformato art. 1129, non è, pertanto, un semplice contratto (concluso fra amministratore e società assicuratrice) a favore del terzo (condominio); essa appare un elemento della struttura della deliberazione di nomina, essendo questa subordinata alla copertura assicurativa, a diretto beneficio del gruppo dei condomini ed indiretta garanzia dell'amministratore dalla responsabilità civile. ♦



Profili giuridici della responsabilità giuridica dell'amministratore del condominio per il crollo dell'edificio

In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, **sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa**.

- Il profilo civilistico di responsabilità da insidia. Il fondamento della responsabilità extracontrattuale è quello dell'articolo 2043 del codice civile il quale, in ossequio ad una tradizione giuridica trimillenaria, stabilisce la responsabilità civilistica e l'obbligo di risarcire il danno per colui che ha cagionato con dolo o colpa ad altri un danno ingiusto. Tale regime, sia pur rispondente ad un alto principio di civiltà ovvero quello della responsabilità individuale, espone il danneggiato ad una serie di oneri probatori spesso di difficile attuazione: vale a dire che, al fine di vedersi riconoscere il diritto al risarcimento del danno, deve provare:

- * il danno;
- * il nesso di causalità tra il danno e l'operato dell'agente;
- * l'ingiustizia del danno;
- * la sussistenza dell'elemento soggettivo doloso o colposo nella condotta dell'agente.

La dottrina stabilisce che il legislatore, nelle ipotesi di responsabilità aggravata, per avvantaggiare la persona danneggiata, disciplina in maniera diversa e più grave per i soggetti che creano dei rischi, la problematica inerente l'individuazione del responsabile del danno. Nel caso di danno di cose in custodia, particolarmente ricorrente nei casi giurisprudenziali avvenuti all'interno del condominio, l'articolo 2051 del codice civile stabilisce che ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito. In tali casi il legislatore presume che se fossero state adottate tutte le precauzioni, previste in particolare dalla normativa specialistica di

sicurezza nei luoghi di vita e di lavoro, idonee ad evitare il danno, quest'ultimo non si sarebbe verificato. Pertanto è ritenuto responsabile chi aveva in custodia la cosa che ha provocato il danno, a meno che non venga provato il fatto di un terzo o uno specifico evento imprevedibile e inevitabile, estraneo alla cosa o al custode (Vedasi Manuale di diritto privato, Andrea Torrente e Piero Schlesinger, Milano, Giuffrè Editore, pagine 670 - 671).

La giurisprudenza ha così ridotto il margine della prova liberatoria per il danneggiante al punto di consentire l'affermazione per cui vige un regime di responsabilità oggettiva; a tal riguardo è sufficiente esaminare le seguenti massime.

- 1) "La responsabilità da cose in custodia ex art. 2051 c.c. sussiste quando ricorrano due presupposti: un'alterazione della cosa che, per le sue intrinseche caratteristiche determina la configurazione nel caso concreto della cosiddetta insidia o trabocchetto e l'imprevedibilità e l'invisibilità di tale alterazione per il soggetto che, in conseguenza di questa situazione di pericolo, subisce un danno. (Nel caso trattato la S.C. ha confermato la decisione di merito che aveva rigettato la domanda di risarcimento dei danni riportati da un'inquilina di un edificio a seguito di una caduta causata da acqua piovana infiltratasi dalla finestra, ritenendo prevedibile l'evento, in quanto lo stesso si era verificato in un condominio e aveva coinvolto un'inquilina ivi abitante da anni e, quindi, a conoscenza di tutte le caratteristiche dell'immobile). (C. Cass. civ, Sez. 3, Sent. n. 11592 del 13.5.2010, Rv. 613371) «.

- 2) « Il condominio di un edificio, quale custode dei beni e dei servizi comuni, è obbligato ad adottare tutte le misure necessarie, affinché le cose comuni non rechino pregiudizio ad alcuno rispondendo, in base all'art. 2051 c.c., dei danni da queste cagionati alla porzione di proprietà esclusiva di uno dei condomini (nella specie, infiltrazioni d'acqua provenienti dal muro di contenimento di proprietà condominiale), ancorché tali danni siano imputabili a difetti costruttivi dello stabile." (C.Cass. Civ., Sez. 2, Sent. n. 15291 del 12.7.2011, Rv. 618637)»

- 3) « In tema di responsabilità civile per i danni cagionati da cose in custodia, la fattispecie di cui all'art. 2051 c.c. individua un'ipotesi di responsabilità oggettiva e non una presunzione di colpa, essen-

do sufficiente per l'applicazione della stessa la sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha dato luogo all'evento lesivo. Pertanto non rileva in sé la violazione dell'obbligo di custodire la cosa da parte del custode, la cui responsabilità è esclusa solo dal caso fortuito, fattore che attiene non ad un comportamento del responsabile, ma al profilo causale dell'evento, riconducibile in tal caso non alla cosa che ne è fonte immediata, ma ad un elemento esterno. Ne consegue che il vizio di costruzione della cosa in custodia, anche se è ascrivibile al terzo costruttore, non esclude la responsabilità del custode nei confronti del terzo danneggiato, non costituendo caso fortuito che interrompe il nesso eziologico, salva l'azione di rivalsa del danneggiante – custode nei confronti dello stesso costruttore. (Nel caso trattato la Suprema Corte, pur ribadendo il suddetto principio, ha confermato la sentenza impugnata con la quale era stata esclusa la responsabilità del condominio custode per i danni assunti come arrecati dal cattivo funzionamento della rete fognaria condominiale, essendo rimasto accertato che lo stesso aveva dimostrato che l'evento dannoso si era verificato, in via esclusiva, per un vizio intrinseco della cosa, addebitabile unicamente alla società costruttrice che, nel caso specifico, si identificava con la stessa parte attrice quale proprietaria di alcuni immobili siti nel condominio convenuto in giudizio, da ritenersi, perciò, essa stessa responsabile nei confronti del condominio medesimo.). (C.Cass. Civ., Sez. 3, Sent. n. 26051 del 30.10.2008, Rv. 605339).»

- La ricostruzione penale dell'obbligo di garanzia del condominio per gli infortuni.

Il fondamento dottrinario che attesta il dovere del datore di lavoro di tutelare l'integrità psico – fisica del lavoratore si trova in due articoli del codice civile e rispettivamente:

- l'art. 2086 (direzione e gerarchia nelle imprese) per cui: "L'imprenditore è il capo dell'impresa e da lui dipendono gerarchicamente i suoi collaboratori".
- l'art. 2087 (tutela delle condizioni di lavoro) per cui: "L'imprenditore è tenuto ad adottare nell'esercizio dell'impresa le misure che, secondo la particolarità del lavoro, l'esperienza e la tecnica, sono necessarie a tutelare l'integrità fisica e la personalità morale dei prestatori di lavoro."

Pertanto che il legislatore ritiene che all'interno dell'impresa esista un rapporto corrispettivo per il quale se il datore di lavoro può ordinare l'esecuzione di prestazioni lavorative ai propri dipendenti, nell'ambito delle mansioni previste dal contratto, d'altra parte deve tutelare la loro sicurezza e salute secondo la migliore tecnica ed esperienza vigenti e

validate dal modo tecnico e scientifico. Questo è il fondamento giuridico della costruzione dottrinale la quale individua nel datore di lavoro la titolarità di una posizione di garanzia nei confronti dei lavoratori dipendenti, che costituisca tra le due parti una posizione sinallagmatica di sicurezza, ovvero una relazione corrispettiva tra l'ordine gerarchico impartito dall'imprenditore e la sicurezza del dipendente, la quale è stata riconosciuta dalla giurisprudenza quale suo addebito fondamentale di responsabilità in caso di infortunio del dipendente. A tal proposito si afferma: - *"Gli articoli 2086 e 2104 del codice civile che prevedono il potere gerarchico del datore di lavoro sul lavoratore devono essere interpretati alla luce del generale principio secondo cui ciascuna parte contrattuale può pretendere e deve fornire soltanto le prestazioni previste nel contratto. Ne consegue che, da un lato, i superiori gerarchici non possono richiedere prestazioni che siano chiaramente escluse dal contratto medesimo e che, dall'altro, il lavoratore, che non voglia attendere l'esito del giudizio in sede sindacale o giudiziaria, ha diritto di rifiutare prestazioni di tale tipo, correndo il rischio, conseguente a tale comportamento, di essere successivamente ritenuto responsabile di inadempimento qualora venga eventualmente accertata la legittimità dell'ordine disatteso.* (C.Cass. Civ, sez. 4, sent. n. 5463 del 8/6/1999)»;

La responsabilità penale dell'amministratore condominiale per gli infortuni incorsi ai lavoratori dipendenti è stata stabilita dalle seguenti pronunce giurisprudenziali:

- 1) "La responsabilità penale dell'amministratore di condominio va considerata e risolta nell'ambito del capoverso dell'art. 40 c.p. che stabilisce che "non impedire un evento che si ha l'obbligo di impedire equivale a cagionarlo". Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l'esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo; detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato e, specificamente, da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata come è dal rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l'amministratore." (C.Cass., Sez. 3, sent. n. 332 del 11.5.1967, ud. 24.2.1967 – C.Cass., Sez. 3, sent. N. 4676 del 14.3.1975, dep. il 14.4.1976).
- 2) "L'amministratore di uno stabile, sia che operi per conto di un solo proprietario (persona fisica o giuridica), sia che agisca per conto di un condominio ha la titolarità dei poteri attinenti alla conservazione e alla gestione delle cose e dei servizi comuni fra i quali rientra anche quello di attivarsi per l'eliminazione di situazioni che possono poten-

zialmente causare la violazione del principio del “neminem laedere” e di provvedere o, quantomeno, riferirne al proprietario ; l’identificazione dei singoli obblighi in concreto incombenti sull’amministratore deve essere effettuata, sulla base delle norme legislative, statutarie o regolamentari, nelle singole fattispecie. (v C.Cass., sez. 4, sent. n. 6757 del 6.5.1983, dep. Il 14.7.1983).

-3) “La responsabilità penale dell’amministratore di condominio va ricondotta nell’ambito della disposizione (art. 40, secondo comma, c.p.) per la quale “non impedire un evento che si ha l’obbligo di impedire equivale a cagionarlo”. Per rispondere del mancato impedimento di un evento è, cioè, necessario, in forza di tale norma, l’esistenza di un obbligo giuridico di attivarsi allo scopo; detto obbligo può nascere da qualsiasi ramo del diritto e quindi anche dal diritto privato e, specificamente, da una convenzione che da tale diritto sia prevista e regolata come è dal rapporto di rappresentanza volontaria intercorrente fra il condominio e l’amministratore.” (In applicazione di tale principio, la Corte ha ritenuto configurabile a carico dell’amministratore di condominio un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni, in una fattispecie di incendio riconducibile ad un difetto di installazione di una canna fumaria di proprietà di un terzo estraneo al condominio che attraversava le parti comuni dell’edificio”. (C.Cass., Sez. 4, sent. n. 39959 del 23.9.2009, dep. Il 13.10.2009).

Per quanto riguarda la responsabilità penale dell’amministratore di condominio nel caso di infortunio avvenuto all’interno dello stesso ci si chiede se anche in materia penale possa valere una sorta di responsabilità oggettiva ed a tal riguardo deve osservarsi quanto segue.

Allorquando si commenta la responsabilità del datore di lavoro per gli infortuni incorsi al suo lavoratore dipendenti si afferma che il primo deve dare concreta attuazione al suo dovere, sancito dall’art. 2087 del codice civile, di assicurare al secondo ogni protezione la quale ne tuteli l’equilibrio psico – fisico. Pertanto deve formarlo ed informarlo sulla sua attività e sui rischi a cui è sottoposto e deve dotarlo di attrezzature e di dispositivi di protezione individuale rispondenti alle norme di legge. Tuttavia ci si chiede fino a qual punto il datore di lavoro sia responsabile delle condotte del lavoratore dipendente specialmente allorquando quest’ultimo compia attività imprudenti. E’ questo il tema riguardante l’attività abnorme del lavoratore di cui si è recentemente occupata la giurisprudenza (C.Cass. Pen., Sez. 4, sent. n. 3983, ud 1.12.2011, dep. il 31.1.2012). Il caso trattato riguardava l’infortunio incorso ad un operaio, in servizio presso una cava ed addetto ad un impianto di frantumazione, il quale

mentre svolgeva l’attività di pulizia e di rimozione dei detriti nel locale sottostante il frantoio, in prossimità di un nastro trasportatore, scivolava a causa del terreno viscido e cadeva incastrandolo il braccio sinistro tra gli apparati del nastro e subiva l’amputazione dell’arto. Gli imputati, il direttore tecnico e responsabile della sicurezza ed il preposto, venivano condannati dalle Corti di merito, in quanto veniva loro mosso l’addebito di non avere informato correttamente il lavoratore sui rischi e di non avergli fornito indicazioni scritte e direttive in ordine alla corretta e sicura esecuzione dell’incarico e di avere consentito l’esecuzione dell’operazione in assenza di una griglia di protezione e di una fune per il blocco di emergenza dell’impianto.

Avanti alla Corte di legittimità la principale difesa degli imputati consisteva nell’affermare che la responsabilità dell’incidente era da ricercarsi esclusivamente nella condotta imprudente del lavoratore, il quale aveva svolto un’operazione di pulizia del nastro compiuta con il rullo in movimento e con l’ausilio di una pala e quindi del tutto abnorme, vietata e posta in essere arbitrariamente e volontariamente dall’esperto lavoratore, attività assolutamente imprudente che interrompeva il nesso causale.

La Corte di Cassazione respingeva l’assunto difensivo affermando quanto segue.

“Il ricorso è infondato. I gravami tentano in larga misura di sollecitare questa Corte alla riconsiderazione nel merito. Per ciò che attiene alle questioni rilevanti nelle presente sede di legittimità, rileva che la pronuncia impugnata ritiene provato, alla luce delle dichiarazioni della persona offesa e dello stato dei luoghi, che il lavoratore, mentre si occupava delle operazioni di pulizia del nastro trasportatore, riposizionando il materiale sullo stesso nastro scivolava sul terreno sdruciolevole e cadeva sull’apparato in movimento che gli amputava l’arto superiore all’altezza dell’avambraccio. Si considera altresì che il dispositivo di sicurezza consistente in una fune, utile per bloccare l’impianto, era disattivato ; e che inoltre il carter di protezione del nastro era stato rimosso e posto in un angolo con collocate sopra delle lattine di vernice. Si aggiunge che il lavoratore ha categoricamente escluso che fossero presenti cartelli che ponevano il divieto di effettuare le operazioni di pulizia con gli ingranaggi dell’impianto in movimento e di non aver ricevuto alcuna specifica istruzione in tal senso.

La sentenza richiama la giurisprudenza che pone a carico del datore di lavoro l’obbligo di tutelare il lavoratore anche in relazione ai suoi eventuali comportamenti negligenti. Se ne inferisce che anche nel caso in cui il lavoratore sia esperto e ponga in essere un’azione avventata, forse fidandosi della sua esperienza, si configura la responsabilità del garante (vale a dire che ricorre il principio di

imputabilità del datore di lavoro negligente della cosiddetta “doppia colpa”). Invero nel caso di specie, anche a voler accedere alla tesi difensiva secondo cui la vittima provvedeva alla pulizia del frantoio in movimento utilizzando una pala di legno, si ritiene che l’infortunio determinato da errore del lavoratore che abbia prestato il consenso ad operare in condizioni di pericolo non esclude la responsabilità del garante. D’altra parte si pone in luce che il dispositivo di blocco di sicurezza era disattivato e si è dunque in presenza della mancata doverosa predisposizione di misure di sicurezza volte a prevenire l’evento.”

Alla luce di tali argomentazioni appare evidente che il datore di lavoro allorché, ai sensi dell’art. 17, comma primo lettera a), del d.lvo n. 81/2008, valuti tutti i rischi ed elabori il documento previsto dal successivo art. 28 deve prevedere adeguati rimedi atti a prevenire l’attività abnorme del proprio dipendente. Inoltre, secondo quanto prescritto dall’art. 18, comma primo lettera z), del d.lvo n. 81/2008 deve “aggiornare le misure di prevenzione in relazione ai mutamenti organizzativi e produttivi che hanno rilevanza ai fini della salute e sicurezza sul lavoro, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica della prevenzione e delle protezioni.” Tali osservazioni valgono a stabilire la natura estremamente dinamica della valutazione del rischio, prevista dagli articoli 28 e 29 del d.lvo n. 81/2008, la quale non può essere definita una volta per sempre, ma segue necessariamente la natura e l’evoluzione tecnologica dell’attività svolta dal dipendente, in modo da prevenire gli infortuni con una visione assai vasta la quale deve anche prevedere, in termini sia pure ragionevoli e adeguati alla mansione svolta, l’atto imprudente del proprio dipendente.

Tale ricostruzione giuridica è confermata dalla più recente giurisprudenza.

Invero è stata riconosciuta (C.Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 21223 del 3.5.2012, dep. il 31.5.2012) la responsabilità penale (ai sensi dell’art. 590 c.p.) per il reato di lesioni colpose gravi in danno di un minore dell’amministratore del condominio che aveva ommesso di delimitare e segnalare opportunamente un lucernario che si trovava al centro del condominio ed era ricoperto di neve su cui il minore, a bordo di uno slittino, era andato a finire. Il lucernario si era frantumato facendo cadere il minore nelle sottostanti scale con conseguenti lesioni diagnosticate come politrauma con prognosi riservata.

La Suprema Corte riconosceva la responsabilità penale dell’amministratore poiché da un lato ravvisava la sussistenza di un rapporto di causalità tra la condotta omissiva del primo e l’evento lesivo e dall’altro la sussistenza della “corrispondenza causale tra la violazione della regola cautelare a carico del prevenuto e la produzione del risultato offensivo;

in altre parole, secondo il criterio della cosiddetta “concretizzazione del rischio”, risulta nella vicenda in esame, che l’evento lesivo verificatosi rappresenta la realizzazione del rischio che la norma cautelare violata dell’imputato doveva prevenire.”

Altra sentenza (C.Cass. Pen., Sez. 4, Sent. n. 34147 del 12.1.2012, dep. il 6.9.2012) dichiara la penale responsabilità di un amministratore di condominio per lesioni colpose gravi nei confronti di una condomina la quale era caduta, provocandosi una frattura omerale giudicata guaribile in oltre 40 giorni di prognosi, su di un avallamento esistente tra il pavimento ed il tombino di raccolta delle acque reflue condominiali posto sul marciapiedi che dava accesso alla farmacia sita al piano terra dello stesso fabbricato condominiale. Il profilo di responsabilità dell’amministratore era consistito nella sua imprudenza, imperizia e negligenza nell’eseguire i lavori di ripristino di tale avallamento. In particolare la sentenza afferma quanto segue: *“L’unico responsabile del fatto doveva ritenersi l’imputato in veste di amministratore del condominio per avere colposamente ommesso di sistemare il passaggio pedonale in corrispondenza dell’accesso al marciapiedi antistante il tombino, mediante apposto scivolo al fine di eliminare le sconessioni del piano di calpestio o quanto meno di contenerne la pericolosità con idonee delimitazioni atte ad evitare che esse costituissero una vera e propria insidia ; ciò sul rilievo decisivo che in ogni caso anche le sconessioni esistenti nella parte in proprietà esclusiva dei..... (ovvero nell’area diversa da quella occupata dal tombino) sono del tutto funzionali allo scolo delle acque piovane convogliate dalla strutture condominiali. Non può quindi mettersi in discussione che l’amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l’obbligo ex art. 40 capoverso c.p. di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l’incolunità di terzi, integrata dagli accertati avallamenti / sconessioni della pavimentazione in prossimità del tombino predisposto al fine dell’esercizio di fatto della servitù di scolo delle acque meteoriche a vantaggio del condominio, ciò costituendo una vera e propria insidia e trabocchetto, fonte di pericolo per i passanti ed inevitabile con l’impiego della normale diligenza ; massime per una persona anziana di 75 anni di età (cfr. Sez. 3 n. 4676 del 1975 rv. 133249). Né l’obbligo di attivarsi onde eliminare la riferita situazione id pericolo doveva ritenersi subordinato, come erroneamente sostenuto dal ricorrente, alla preventiva deliberazione dell’assemblea condominiale ovvero ad apposita segnalazione id pericolo tale da indurre un intervento di urgenza. Il disposto dell’art. 1130 n. 4 c.c. viene invero interpretato dalla giurisprudenza di legittimità nel senso che sull’amministratore grava il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le*

parti comuni dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini ed a prescindere che si versi nel caso di atti cautelativi ed urgenti (cfr Sez. 4 n. 3959 del 2009; Sez. 4 n. 6757 del 1983). Dalla lettera dell'art. 1135, ultimo comma, c.c. si evince peraltro a contrario che l'amministratore ha facoltà di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria, in caso rivestano carattere di urgenza, dovendo in seguito informare l'assemblea. E' indubitabile che l'eliminazione di un'insidia o trabocchetto derivante dall'omesso livellamento della pavimentazione in corrispondenza di un tombino deputato all'esercizio di una servitù di scolo a vantaggio – ovviamente – dell'edificio condominiale rappresenti intervento sia conservativo del diritto sia manutentivo di ordine urgente anche a tutela della incolumità dei passanti e quindi determinante dell'obbligo di agire ex art. 40 comma secondo c.p.."

Sulla base dei principi stabiliti nella citata sentenza deve concludersi che il fondamento della responsabilità penale dell'amministratore, secondo quanto stabilito dall'art. 40, secondo comma, c.p., è sostanzialmente costituito dal suo potere di gestione e di amministrazione dal contenuto così ampio da consentirgli di compiere qualsiasi lavoro straordinario, indipendentemente dalla previa autorizzazione assembleare, purchè urgente e finalizzato alla tutela ed alla salvaguardia dell'incolumità di tutti i cittadini.

La responsabilità dell'amministratore per il crollo dell'edificio condominiale a seguito di evento sismico.

In tema di responsabilità penale dell'amministratore in ordine alla deliberazioni assembleari in materia di sicurezza la giurisprudenza (C.Cass. pen. sent. n. 15759/2001 e sent.n. 6596/2008)) afferma che: *"In tema di omissione di lavori in costruzioni che minacciano rovina negli edifici condominiali, nel caso di mancata formazione della volontà assembleare che consenta all'amministratore di adoperarsi al riguardo, sussiste a carico del singolo condomino l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall'attribuibilità al medesimo dell'origine della stessa."*

La sentenza è assai importante per tutti i lavori necessari per assicurare l'incolumità sia pubblica che condominiale. Invero è noto che la sicurezza costa e pertanto assai sovente i condomini, al fine di evitare che l'assemblea deliberi le somme di denaro necessarie per eseguire le opere opportune, fanno mancare il loro numero (le cosiddette teste) o le maggioranze previste dal codice civile. A volte tale comportamento trova il suo fondamento su un concetto errato di impunità giudica dei soggetti assenti all'assemblea condominiale e sull'affidamento, parimenti erroneo, che i provvedimenti e le diffide di sicurezza dell'autorità competente saranno notificate soltanto all'amministratore e che



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

pertanto nessuna responsabilità giuridica incomba al callido condomino “disertore” dell’assemblea.

La sentenza, invece, afferma l’esistenza di una responsabilità solidale dei condomini di fronte ai loro comportamenti omissivi che pregiudichino il principio fondante del nostro ordinamento giuridico ovvero quello del “neminem laedere”. In particolare laddove i condomini non si presentino all’assemblea deputata alla decisione degli interventi urgenti ed indifferibili, ovvero votino contro l’adozione degli stessi, l’amministratore, per tutelarsi, potrà comunicare all’autorità competente il verbale assembleare contenente il nome degli assenti o dei contrari per l’adozione nei loro confronti, in ossequio ai principi esposti nella predetta sentenza, delle ordinanze contingibili ed urgenti la cui inosservanza è sanzionata penalmente dall’art. 650 c.p. con l’arresto fino a tre mesi o con l’ammenda fino ad euro 206.

Altra sentenza (C.Cass. Sent. 214101/2009) ha ribadito tali principi sostenendo quanto segue: *“In tema di omissione di lavori che minacciano rovina negli edifici condominiali (nella specie, i solai dei locali garage), nel caso di mancata formazione della volontà assembleare e di omesso stanziamento dei fondi necessari per porre rimedio al degrado che dà luogo al pericolo non può ipotizzarsi la responsabilità per il reato di cui all’art. 677 c.p. a carico dell’amministratore del condominio per non avere attuato interventi che erano in suo materiale potere, ricadendo in siffatta situazione su ogni proprietario l’obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dall’attribuibilità al medesimo dell’origine della stessa. (Nell’affermare tale principio, la Corte ha anche chiarito che, nel caso previsto dal terzo comma della citata norma, al fine di andare esente da responsabilità, è sufficiente per l’amministratore intervenire sugli effetti della rovina, interdicendo, ove ciò sia possibile, l’accesso o il transito delle persone).”*

La Corte di Cassazione (sent n. 28751/2016) ha annullato senza rinvio, perché il fatto non sussiste, la sentenza che aveva condannato per omicidio colposo plurimo e di lesioni personali un amministratore condominiale il quale, anche in qualità di ingegnere di progettista e di direttore dei lavori, aveva progettato il tetto di copertura dell’edificio omettendo di effettuare ogni valutazione di adeguatezza sismica dell’edificio che collassava interamente a seguito di un terremoto. La sentenza premette che deve essere esclusa la natura eccezionale ed imprevedibile dell’evento sismico nel contesto storico in cui è accaduto, nella città dell’Aquila, tuttavia assolve l’amministratore poiché la sentenza di condanna non ha adeguatamente motivato sulla delibera assembleare di approvazione dei lavori di consolidamento dell’edi-

ficio. Invero la Corte di Cassazione sostiene che la sentenza di condanna non motiva adeguatamente in ordine alla probabilità che l’assemblea condominiale avrebbe effettivamente deliberato, a fronte delle informazioni fornite dall’amministratore, ed all’esito delle doverose verifiche sullo stato del palazzo, “l’effettuazione di non meglio specificate opere di consolidamento dell’intero edificio, tali da consentire, con ragionevole probabilità, allo stesso edificio di resistere al sisma del 2009”.

Inoltre la Corte di Cassazione (sent. n. 13469/2017) ha confermato la sentenza che ha assolto gli imputati in relazione al crollo, avvenuto a seguito di un evento sismico, di un edificio, e causato, secondo l’accusa, dalla realizzazione di un giunto sismico, con l’edificio confinante, non conforme alla normativa vigente. A tal riguardo la Corte ha escluso la responsabilità degli imputati in quanto ha ritenuto che il crollo dell’edificio sia stato “originato dai suoi stessi difetti costruttivi strutturali e che, pur ponendosi come concausa del crollo, nessuna influenza abbia avuto ai fini del del crollo la mancata presenza del giunto sismico tra la costruzione ed il confinante edificio”. Vale a dire che le sentenze precedenti non ignorano che i difetti costruttivi del primo edificio configurino una possibile concausa del secondo edificio, ma danno conto di avere ritenuto che il crollo sarebbe avvenuto, comunque, a causa dei vizi progettuali e strutturali dell’edificio. Infine la sentenza, al fine di escludere la responsabilità degli imputati, esamina l’entità delle scosse sismiche succedute nel tempo, non comparabili tra loro per gradi di magnitudo, per la vicinanza dell’epicentro ai luoghi abitati e per i conseguenti danni a persone a cose. ♦





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



L'assemblea: iter procedurale

Come è noto, il legislatore italiano non ha mai definito la natura giuridica del condominio, neppure con la riforma intervenuta con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, del codice civile del 1942. La giurisprudenza, già da tempo, ha definito il condominio un ente di gestione, confermando che è privo di personalità giuridica e, del resto, la sua disciplina è inserita nel libro terzo "della proprietà" con un privilegio dei diritti di comproprietà sulle parti e sui servizi comuni, rispetto sia ai rapporti di natura obbligatoria, anch'essi previsti, sia a quelli personali sussistenti tra i condomini. La Suprema Corte di Cassazione, con la sentenza 18 settembre 2014, n. 19663, ha stabilito che, proprio in relazione alla mutata normativa, il condominio sia fornito, quanto meno, di una soggettività giuridica, poiché è dotato di un patrimonio e assume obbligazioni, derivate da contratti o da fatti illeciti. Come gli enti collettivi, è gestito da due "organi": l'assemblea, che rappresenta il potere decisionale e l'amministratore che ne rappresenta il potere esecutivo.

L'assemblea delibera, con le maggioranze prescritte, in particolare, dagli artt. 1117-ter, 1120 e 1136 cod. civ., nonché dall'art. 67 disp. att. cod. civ., per ogni questione che rilevi per gli interessi e i diritti dei condomini, con esclusione, conseguentemente, degli argomenti che ne esulano, non concernendo beni e servizi comuni. Qualora avvenga ciò, la delibera è nulla (Cass. civ., Sez. VI, 15 marzo 2017, n. 6652). Si rammenta che la delibera è un atto collettivo, anche se parte della dottrina la definisce un atto complesso. Le delibere possono essere nulle e, dunque, impugnabili in ogni tempo, ovvero annullabili e, quindi, impugnabili entro i trenta giorni previsti dall'art. 67 disp. att. cod. civ., dai condomini assenti o da quelli, presenti all'assemblea, che ne siano stati contrari o si siano astenuti; i trenta giorni decorrono dalla data dell'avvenuta effettiva conoscenza della delibera da parte del condomino che intenda impugnarla. Una delibera con cui si decida in modo concreto una spesa o una attività può essere impugnata, non essendo impugnabili quelle che abbiano un mero contenuto generico e programmatico, tale da rinviare a una successiva l'adozione dell'effettiva delibera (Cass. civ., Sez. II, 25 maggio 2016, n. 104865). Si ricorda che le delibere sono nulle quando propongono un oggetto illecito o impossibile, una causa illecita, quando sono contrarie a disposizioni imperative di legge o violino i diritti soggettivi e/o reali anche di un singolo condomino; per contro, sono annullabili tutte le altre delibere che, sostanzialmente, non rispettano le norme procedurali della gestione condominiale, *latu sensu* intesa. In quest'ultima

fattispecie, legittimato a impugnare la delibera è esclusivamente il condomino interessato a tutelare la lesione del suo diritto, per esempio, per non essere stato convocato in assemblea (Cass. civ., Sez. II, 23 novembre 2016, n. 23903), e non un altro condomino, per esempio quello regolarmente convocato. L'assemblea deve essere convocata dall'amministratore in carica ex art. 67 disp. att. cod. civ., ovvero anche da un terzo che operi quale delegato, secondo il meccanismo della rappresentanza volontaria, per esempio, il socio accomodante della società di persone, amministratrice del condominio, soprattutto se la convocazione è stata redatta sulla carta intestata della società (Cass. civ., Sez. II, 10 gennaio 2017, n. 335).

Uniche eccezioni, alla norma sopra citata, consistono:

- a) nella possibilità che anche un solo condomino convochi l'assemblea, allorché il condominio sia sprovvisto di amministratore ovvero l'amministratore sia decaduto dalla carica per essere venuti meno i requisiti di moralità prescritti dall'art. 71-bis disp. att. cod. civ.; in quest'ultima ipotesi, anche se il testo di legge riporta l'espressione "senza alcuna formalità" ritengo che le prescrizioni, di cui al precitato art. 66, debbano essere rispettate, indicando la frase de qua che non necessita alcuna preventiva dichiarata revoca da parte dell'assemblea o dell'autorità giudiziaria;
- b) nella convocazione diretta dell'assemblea da parte di un condomino, allorché l'amministratore ne sia obbligato, per esempio per la revisione delle tabelle millesimali o per deliberare una innovazione prevista dal secondo comma dell'art. 1120 cod. civ., ovvero da parte di due o più condomini, rappresentanti almeno un sesto del valore millesimale dell'edificio, che richiedano un'assemblea e l'amministratore non vi provveda nei dieci giorni successivi alla ricezione della relativa raccomandata.

Tutti i condomini effettivi devono essere convocati in assemblea pur se presentino situazioni particolari; può darsi il caso che un condomino sia fallito o sia in conflitto di interessi, per esempio, per aver impugnato una precedente delibera o, ancora, sia un minore o un inabilitato o un interdetto, ovvero per un'unità immobiliare si siano stipulati un contratto di leasing, sia stata prevista la cessione della proprietà con un contratto di *rent to buy* o con un preliminare trascritto ai Registri Immobiliari, ex art. 2932 cod. civ., o sussistano sia il nudo proprietario sia l'usufruttuario. Se poi sia sta-

ta comunicata all'amministratore la vendita, anche parziale, per esempio, per frazionamento di appartamento, di una unità immobiliare, deve essere convocata in assemblea l'acquirente o l'acquirente della porzione di appartamento compravenduta (Cass. civ., Sez. II, 16 giugno 2016, n. 12466). Si rammenta che la convocazione dell'assemblea è un atto unilaterale recettizio e, conseguentemente, deve pervenire ai condomini, o ai conduttori allorché ne abbiano diritto, entro i termini prescritti dalla legge o dal regolamento di condominio.

La convocazione deve contenere l'ordine del giorno. L'ordine del giorno incide sulla validità della relativa assemblea, poiché i condomini devono partecipare all'assemblea informati di quanto dovranno decidere. Non è necessaria, però, un'analitica e minuziosa elencazione degli argomenti da trattare, essendo sufficiente che siano indicati con termini essenziali, tali da essere comprensibili per tutti l'importanza e il tenore di quanto si dovrà deliberare.

Qualora l'assemblea stabilisca di dibattere ugualmente un argomento, non ben specificato nell'ordine del giorno, la partecipazione alla discussione e alla susseguente deliberazione preclude al condomino, che non abbia sollevato eccezioni, di poter impugnare la delibera, adducendo l'incompletezza dell'ordine del giorno. Una volta riuniti i condomini nel giorno, nell'ora e nel luogo dove è convocata l'assemblea, di norma a maggioranza, eleggono il presidente e il segretario. La figura del presidente era prevista nel testo dell'art. 67 disp. att. cod. civ. del 1942; la riforma della normativa del condominio, introdotta con la legge 11 dicembre 2012, n. 220, ha modificato l'articolo de quo eliminando il riferimento al presidente. Ritengo, tuttavia, che, per analogia con quanto disposto per gli enti collettivi (cfr. art. 2375 (?) cod. civ.), la nomina del presidente sia necessaria per la posizione di direzione della discussione assembleare e di responsabilità che deve assumere in relazione ad alcune decisioni da adottare seduta stante. Ma, considerato che la norma non ne prevede espressamente la nomina, se l'assemblea non vi proceda, questa circostanza non dovrebbe produrre effetti negativi sulla validità delle delibere assunte. Il presidente, constatato il quorum costitutivo, per la validità dell'assemblea, per la presenza, di persona o per delega, dei condomini, ne dichiara la validità, riportando a verbale il loro nominativo e il corrispondente valore millesimale.

Il novellato art. 67 disp. att. cod. civ. dispone che, nei condomini il cui numero di condomini sia superiore a venti, nessuno di essi può essere portatore di un numero di deleghe superiore a un quinto dell'intera compagine e dei millesimi del fabbricato.

A prescindere dalle difficoltà operative che in alcune fattispecie si creano, per esempio, qualora un solo condomino sia proprietario di più unità

immobiliari, per un valore superiore a duecento millesimi, il legislatore ha desunto la norma dagli arresti degli Ermellini che, confermando la validità di una clausola del regolamento di condominio, intendevano garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, allorché il regolamento stesso limitasse il potere dei condomini di farsi rappresentare nelle assemblee (da ultimo: Cass. civ., Sez. VI, 23 marzo 2017, n. 8015). Terminata l'assemblea, l'ultimo comma dell'art. 1136 cod. civ. prevede che "si rediga" il processo verbale che ha la funzione di documentare la valida costituzione dell'assemblea, il processo formativo e il contenuto delle delibere e, dopo la novella del 2012, ai sensi dell'art. 1129 cod. civ., le brevi dichiarazioni che i condomini hanno voluto rilasciare. La veridicità di questo può essere impugnata avvalendosi di qualsiasi mezzo di prova, senza necessità di proporre una querela di falso (Cass. civ., Sez. VI, 9 maggio 2017, n. 11375); incombe sul condomino, impugnante una delibera, l'onere di sovvertire la presunzione di verità di quanto risulta dal verbale. Considerato che l'art. 1137 cod. civ. prescrive che possano impugnare le delibere esclusivamente i condomini che sono rimasti assenti all'assemblea, quelli dissenzienti e quelli astenuti, anche in questo caso mutuando la tesi giurisprudenziale, nel verbale devono essere esattamente riportati i nominativi dei condomini dissenzienti e degli astenuti, nonché il valore delle rispettive quote millesimali, non necessitando, per la validità delle delibere, che siano riportati i nominativi di coloro che hanno votato a favore, potendosi desumere, per differenza, la verifica della sussistenza delle maggioranze prescritte dall'art. 1136 cod. civ..

La forma del verbale, deve essere necessariamente scritta dovendo essere riportata nel libro verbale prescritto dall'art. 1129 cod. civ.. È sufficiente la sottoscrizione del presidente e del segretario, che l'ha redatto in seguito alle indicazioni dello stesso presidente, soggetti che non sono, comunque, pubblici ufficiali, ma soggetti privati. Il verbale deve essere sottoscritto da tutti i condomini soltanto qualora costituisca il testo contrattuale di una convenzione stipulata tra loro. Tuttavia se la delibera inerisca a diritti reali dei condomini, il verbale deve essere redatto con forma scritta ad substantiam. Infine si deve rammentare che i verbali, in caso di contestazioni, sono interpretati dall'autorità giudiziaria "secondo i canoni ermeneutici stabiliti dagli artt. 1362 cod. civ. e ss., privilegiando, innanzitutto, l'elemento letterale e quindi, soltanto nel caso in cui esso si appalesi insufficiente, utilizzando gli altri criteri interpretativi sussidiari indicati dalla legge, tra cui quelli della valutazione del comportamento delle parti e della conservazione degli effetti dell'atto." (Cass. civ., Sez. II, 23 novembre 2016, n. 23903). ♦



Due condanne per mancata verifica di idoneità professionale



L'amministratore, consapevole che l'artigiano chiamato ad eseguire, **sia per conto del Condominio sia per conto dei singoli condomini, opere che richiedevano l'uso di un cannello a fiamma libera a GPL**, avrebbe dovuto verificare che il soggetto fosse **in grado di realizzare i lavori affidati e munito delle attrezzature idonee**.

Il 21 settembre è iniziato l'autunno anche in Cassazione penale, dove la sezione quarta ha emesso due sentenze di condanna verso amministratori di condominio, entrambi in qualità di committenti che non hanno verificato correttamente l'idoneità tecnico professionale di esecutori di opere edili. Presentiamo le due sentenze come promemoria per un obbligo sempre presente quando si ordinano lavori in edilizia, ai sensi dell'art.90 comma 9 del decreto legislativo 81/2008 ed in capo al committente, a meno che venga formalmente e correttamente nominato un responsabile dei lavori, ovviamente terzo rispetto all'amministratore pro tempore.

La sentenza n.43452/2017

Cade da terrazzo muore operaio impiegato a "nero"

02 Agosto 2010

BRINDISI - Un operaio, _____ anni, è precipitato da un terrazzo ed è morto mentre stava facendo lavori di manutenzione in uno stabile a _____. Non è ancora stato chiarito se l'uomo sia morto in seguito ad un malore (si è inizialmente pensato ad un infarto) o per le ferite riportate nella caduta. Sarà l'autopsia, disposta per domani dal sostituto procuratore della Repubblica presso il Tribunale di Brindisi _____, a stabilirlo. Sui fatti stanno indagando i carabinieri. Secondo quanto accertato dagli investigatori, _____ era impiegato in nero

La notizia del fatto (da internet)

Nell'agosto 2010 un manovale al momento disoccupato, "procacciato" da un condòmino, mentre esegue un lavoro su una copertura piana condo-

miniale priva di protezioni cade al suolo da dieci metri di altezza e muore.

In primo grado l'amministratore condominiale e il condòmino "procacciatore" vengono assolti per insufficienza di prove sull'affidamento dell'incarico. L'appello però ribalta la sentenza assolutoria, ritenendo provati i ruoli di datore di lavoro per il condòmino e di committente delle opere per l'amministratore: "... l'incarico era stato affidato informalmente a due operai in stato di disoccupazione (per quanto potesse trattarsi di manovali esperti) e non ad un'impresa regolarmente registrata nel registro delle imprese della camera di Commercio. Si può pertanto affermare che incombeva sul [l'amministratore] l'obbligo di cui all'art. 90 co. 9 lett. a) D.L.vo n. 81/2008 [...] Inoltre sullo stesso [l'amministratore] sempre quale datore di lavoro committente incombeva ai sensi dell'art. 26 co. 3 D.L.vo cit. l'obbligo di elaborare in fase di progettazione un documento per la valutazione dei rischi indicanti le misure adottate per eliminarli.". Per completezza è giusto precisare che il committente non è mai automaticamente datore di lavoro se manca il dipendente condominiale e che il DUVRI di cui all'art.26 comma 3 non avrebbe comunque dovuto occuparsi del rischio

specifico di caduta dall'alto: piccoli errori davanti a una morte, forse, che comunque la sentenza di Cassazione non ripropone.

L'amministratore ricorre contro la condanna ma la Suprema Corte rigetta il ricorso, confermando che l'amministratore "diede in effetti incarico alla vittima di svolgere

lavori condominiali", che "non verificò in alcun modo la formazione, le competenze e l'idoneità tecnico-professionale dell'operaio e che non

adottò, nonostante si trattasse di lavori sostanzialmente in quota, nessun tipo di precauzione". Non avrebbe certo dovuto adottare direttamente alcuna precauzione, ma avrebbe dovuto – questo sì – rivolgersi a un'impresa in grado di adottare precauzioni, verificandone preliminarmente l'idoneità tecnico-professionale.

La sentenza n.43500/2017

Fabbricato in fiamme in Via

21 giugno 2010 17:18

Incendio a Torino In Via

, l'incendio ha completamente devastato tutta l'area del tetto costituito da orditura in legno e tegole. I Vigili del fuoco sono intervenuti immediatamente dopo la chiamata, congiuntamente alla polizia urbana e i carabinieri. Da un primo rilevamento sembrerebbe accidentale, infatti alcuni artigiani stavano operando al ripristino di alcune parti del tetto che nei giorni scorsi ha dato luogo a infiltrazioni piovane. L'Amministratore del fabbricato ha sollecitato i lavori dopo che in alcune parti di soffitto si presentavano visibili macchie

La notizia del fatto (da internet)

Nel giugno 2010 scoppia un incendio presso un tetto con struttura in legno: i danni interessano anche molti appartamenti sottostanti; al momento dell'innescio erano in corso lavori di impermeabilizzazione con bombole e cannello.

“La Corte d'Appello di Torino, con sentenza in data 29 giugno 2016, confermava la condanna resa dal Tribunale cittadino nei confronti di (omissis), titolare dell'omonima impresa artigiana, e (omissis), amministratore del Condominio, responsabili, con condotte colpose indipendenti, del delitto di incendio colposo che il 21 giugno 2010 aveva interessato il piano mansardato ed il tetto dell'edificio condominiale e da cui erano derivati imponenti danni anche a diverse unità abitative poste ai piano sottostanti; confermava altresì le statuizioni civili. In particolare, al [l'artigiano] era stata addebitata la mancata adozione di cautele in tema di sicurezza antincendio nel corso dei lavori di impermeabilizzazione di alcuni lucernai posti sul tetto, a lui commissionati e da lui personalmente eseguiti, avendo egli effettuato la posa della guaina catramata con cannello collegato a bombola di gas propano, creando così surriscaldamento, in assenza di mezzi antincendio (quali estintori od altro). Al (omissis) invece, amministratore del Condominio e committente delle opere di impermeabilizzazione, era stato addebitato di aver conferito l'incarico senza verificare l'idoneità tecnico-professionale del [l'artigiano], in violazione dell'art.90, comma 9 lett.a) e All. XVII del D.Lgs.n.81/2008, non avendo acquisito

documentazione relativa alla conformità alle normative antinfortunistica delle attrezzature usate e dei dispositivi di protezione in dotazione, né attestati inerenti la formazione del [l'artigiano] e neppure il documento di regolarità contributiva (c.d. DURC).”

La difesa dell'amministratore ricorre affermando che l'incarico condominiale all'artigiano, pur esistendo, non prevedeva lavori di impermeabilizzazione con bombole e cannello per i quali, anzi, i committenti dovevano essere ricercati nei singoli proprietari dei nove lucernari privati oggetto di intervento. Inoltre, pur ammettendo la mancanza dell'autocertifica-

zione dell'artigiano riguardante il possesso dei requisiti di idoneità tecnico-professionale, evidenzia che comunque sulla veridicità della stessa l'amministratore non avrebbe potuto effettuare alcuna verifica.

La Suprema Corte ritiene infondato il ricorso. E' infatti emerso in secondo grado che, anche se in modo non formale, all'artigiano era stato affidato l'incarico di risolvere un problema infiltrativo di natura condominiale, e ciò l'operaio aveva fatto con le stesse modalità con cui stava procedendo alla impermeabilizzazione del tetto in corrispondenza delle mansarde di proprietà privata. Di qui la conclusione – confermata in Cassazione – che l'amministratore, consapevole che l'artigiano “era chiamato ad eseguire, sia per conto del Condominio sia per conto dei singoli condomini, opere che richiedevano l'uso di un cannello a fiamma libera a GPL, avrebbe dovuto - in qualità di amministratore e di committente - verificare che il soggetto da lui stesso individuato fosse effettivamente dotato della necessaria capacità di realizzare i lavori affidati e munito delle attrezzature idonee, anche in relazione ai dispositivi di sicurezza e prevenzione incendi, data la infiammabilità del materiale utilizzato (...). Già questa Corte si è pronunciata nel senso che l'amministratore che stipulò un contratto di affidamento in appalto di lavori da eseguirsi nell'interesse del Condominio è tenuto, quale committente, all'osservanza degli obblighi di verifica della idoneità tecnico professionale dell'Impresa appaltatrice”. ♦



I limiti degli accertamenti fiscali

La giurisprudenza della Corte di Cassazione si è più volte interessata di delineare i limiti degli accertamenti fiscali, tenendo conto delle specifiche disposizioni di legge.

Ultimamente, la Corte di Cassazione – Sezione Tributaria –, con l'importante sentenza n. 2468 depositata il 31/01/2017, ha ben delineato i presupposti per l'accertamento analitico – induttivo. L'art. 39, comma 1, lett. d), del DPR n. 600 del 1973, recita: *“Per i redditi d'impresa delle persone fisiche l'ufficio procede alla rettifica: ... d) se l'incompletezza, la falsità o l'inesattezza degli elementi indicati nella dichiarazione e nei relativi allegati risulta dall'ispezione delle scritture contabili e dalle altre verifiche di cui all'articolo 33 ovvero dal controllo della completezza, esattezza e veridicità delle registrazioni contabili sulla scorta delle fatture e degli altri atti e documenti relativi all'impresa nonché dei dati e delle notizie raccolti dall'ufficio nei modi previsti dall'articolo 32. L'esistenza di attività non dichiarate o la inesistenza di passività dichiarate è desumibile anche sulla base di presunzioni semplici, purché queste siano gravi, precise e concordanti.”*

L'accertamento fiscale in contestazione si fonda sull'ultima parte della norma, ossia è un accertamento analitico-induttivo basato su presunzioni, anche semplici purché gravi, precise e concordanti e, in quanto tale, non è condizionato dalla presenza di una contabilità formalmente regolare. È conseguentemente correlato, peraltro, che, in presenza di una contabilità regolare, è necessaria l'individuazione degli elementi (rectius, delle presunzioni) idonei a giustificare l'accertamento induttivo.

Orbene, la decisione impugnata ha testualmente motivato affermando che “non esistono i presupposti per poter procedere ad accertamento induttivo. Si è in presenza di contabilità regolarmente tenuta; di studi di settore, che una volta rilevato l'errore, sono risultati congrui; di accessi della G. di F. dai quali non è stata mai rilevata difformità nell'emissione di scontrini fiscali”.

La CTR, dunque, ha solo rilevato, in coerenza con il dato normativo, che l'accertamento non si poteva fondare su alcuna presunzione tale da superare il dato, di per sé solo preliminare, della regolarità formale delle scritture contabili, ossia che risultavano assenti elementi gravi, precisi e concordanti da far ritenere inattendibile la contabilità pur formalmente regolare ed idonei a legittimare l'Ufficio a dar corso all'accertamento induttivo.

Non è poi irrilevante la circostanza, adeguatamente apprezzata dai giudici di merito, che in occasione degli accessi della Guardia di Finanza, sicuramente casuali, non sia mai emersa alcuna difformità nell'emissione degli scontrini fiscali, costituendo un elemento indiziario di segno opposto rispetto a quanto invocato dall'Agenzia delle Entrate.

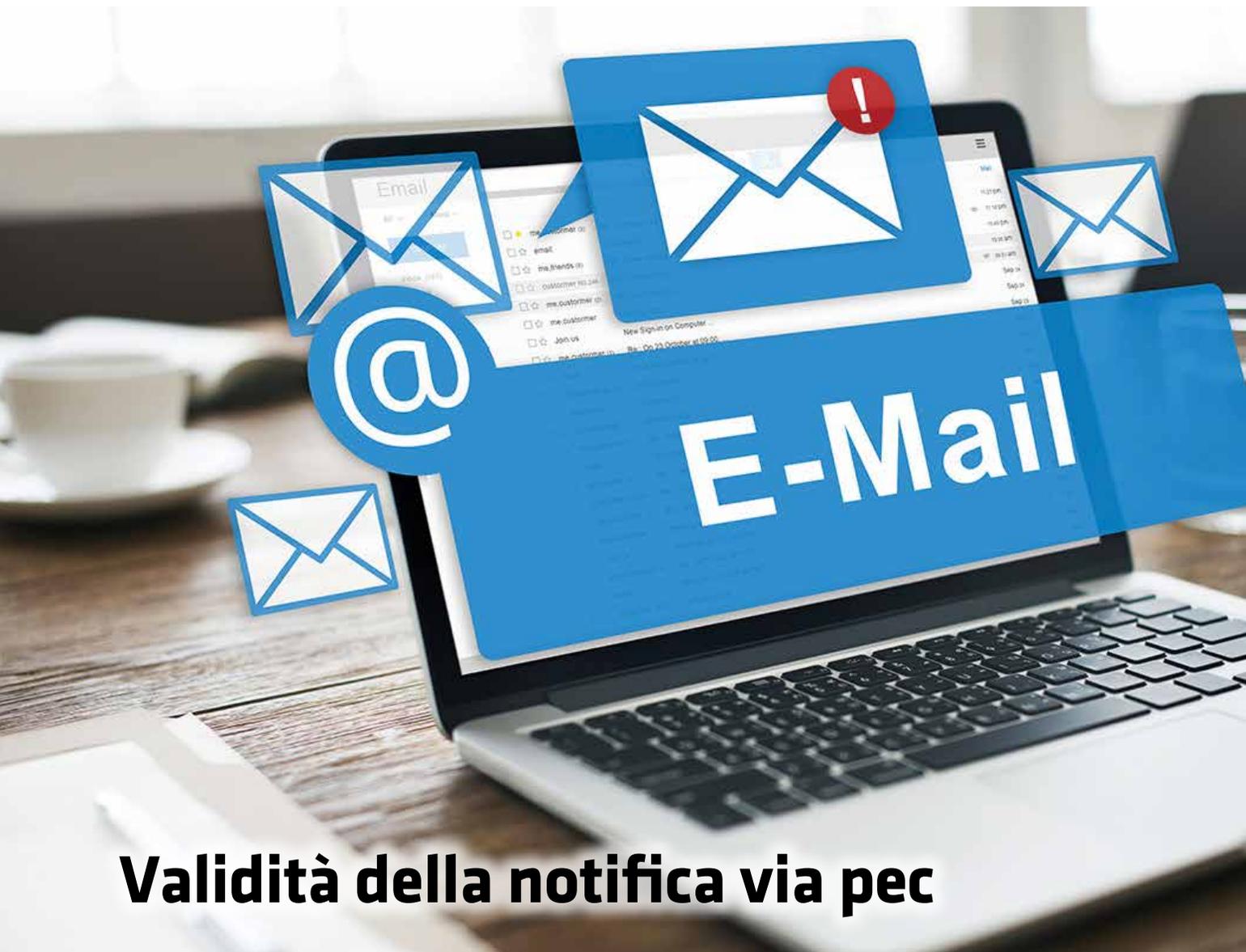
Quanto al rilievo, relativo alla validità e rilevanza della determinazione induttiva dei maggiori ricavi attraverso il riscontro dei caffè e dei tovaglioli, la questione investe, in realtà, un posterius logico e fattuale a quello sopra esaminato poiché attiene alla fase in cui, già comprovata dall'Ufficio finanziario la possibilità di procedere ai sensi dell'art. 39, comma 1, lett. d), citato è legittima la determinazione, in via induttiva e con metodologie indirette, dei maggiori ricavi.

Per contro, in mancanza, come nella specie, dei presupposti per dar corso all'accertamento induttivo, resta inevitabilmente travolta la successiva attività ugualmente posta in essere.

Tale conclusione, del resto, è coerente con la costante giurisprudenza della Corte di Cassazione.

Nella fattispecie considerata da Cass. 20060 del 2014, difatti, la Corte valutò la correttezza dell'accertamento presuntivo sulla base del consumo unitario dei tovaglioli (con riferimento ad una attività di ristorazione), ma solo dopo aver evinto, sulla base dei rilievi di carattere formale mossi ai contribuenti, “la complessiva inattendibilità della contabilità aziendale, seppure regolarmente tenuta sul piano formale”, sicché legittimo diveniva il metodo di ricostruzione del reddito societario utilizzato dall'Ufficio (in termini analoghi v. Cass. n. 20857 del 2007 e Cass. n. 13068 del 2011). ♦





Validità della notifica via pec

Soltanto l'estensione "p7m" del file notificato, estensione che rappresenta la cosiddetta **"busta crittografata"** contenente al suo interno il documento originale, **l'evidenza informatica della forma e la chiave per la sua verifica**, può attestare la certificazione della firma.

Con l'avvento del processo telematico, a seguito delle eccezioni sollevate in giudizio dalle parti in merito alla validità o meno della notifica via pec, sono intervenute le prime pronunce dei giudici sia di merito che di legittimità.

Recentemente la Commissione Tributaria Provinciale di Reggio Emilia, con sentenza n. 204/01/17, pronunciata il 22 maggio 2017 e depositata il 31 luglio 2017, ha avuto modo di annullare una serie di cartelle di pagamento notificate via pec, per le quali l'agente della riscossione aveva scelto il formato "pdf".

Nello specifico i giudici tributari, avallando le eccezioni della parte ricorrente, hanno ritenuto che la notifica della pec non era valida in quanto avvenuta tramite messaggio di posta certificata contenente il file della cartella con estensione "pdf" anziché "p7m" atteso che, non solo l'integrità e l'immodificabilità del documento informatico, ma anche, per quanto attiene alla firma digitale, l'identificabilità del suo autore e conseguentemente la paternità dell'atto, è garantita



solo attraverso l'estensione del file "p7m". Tanto in virtù del fatto che con la notifica via pec in formato "pdf" non viene prodotto l'originale della cartella, ma solo una copia elettronica senza valore, perché priva di attestato di conformità da parte di un pubblico ufficiale.

Soltanto, infatti, l'estensione "p7m" del file notificato, estensione che rappresenta la cosiddetta "busta crittografata" contenente al suo interno il documento originale, l'evidenza informatica della forma e la chiave per la sua verifica, può attestare la certificazione della firma.

Proprio al riguardo, ovvero in merito alla questione attinente all'estensione del file inviato a mezzo pec, in maniera diversa da quella espressamente prescritta, vale a dire in formato "pdf" anziché in formato "p7m", con ordinanza interlocutoria n. 20672 del 31 agosto 2017, la Suprema Corte ha, da ultimo, rimesso gli atti al Primo Presidente affinché valuti l'opportunità di assegnare la trattazione del ricorso alle Sezioni Unite.

In particolare, la Sesta Sezione Civile - 3 - della Corte di Cassazione, facendo riferimento a quanto prescritto dall'articolo 12 del Provvedimento 28/12/2015 del direttore dei sistemi informativi automatizzati del Ministero, ha ritenuto che la notifica dell'atto via pec in formato "pdf" possa comportare la nullità dello stesso, senza possibilità di sanatoria dell'atto nullo, anche nell'ipotesi di raggiungimento dello scopo.

Ora, pertanto, occorrerà attendere la decisione del Primo Presidente sulla devoluzione o meno della questione alle Sezioni Unite.

Ed ancora, la Corte di Cassazione ha, altresì, sen-

tenziato in tema di validità della notifica via pec del ricorso, in due ipotesi in cui la stessa non era andata a buon fine.

In particolare, con sentenza n. 20381 del 24 agosto 2017, la Suprema Corte ha ritenuto valida la notifica del ricorso via pec, effettuata successivamente ad una prima notifica non andata a buon fine a causa di disfunzioni verificatisi sui server, o meglio avvenuta in forma incompleta, in quanto il file allegato, contenente il ricorso per cassazione, non era leggibile.

Poiché tale prima notifica, come sottolineato dagli stessi ermellini, doveva ritenersi a tutti gli effetti "meramente tentata ma non compiuta, cioè, in definitiva, omessa" (Cass. S.U. n. 14916/2016), l'Agenzia delle Entrate, considerato che l'esito negativo della stessa non poteva essere a lei imputabile, in quanto dipendente da disfunzione del sistema generale di notifica degli atti a mezzo pec utilizzato dall'Avvocatura Generale dello Stato, ha provveduto, in ossequio al principio di ragionevole durata del processo, ad una seconda notifica senza attendere un provvedimento giudiziale che a ciò la autorizzasse. Così facendo, la parte ha ripreso il procedimento notificatorio completandolo a distanza di pochi giorni dalla prima tentata notifica e, pertanto, entro il tempo pari alla metà dei termini di cui all'art. 325 c.p.c. fissato dalle Sezioni Unite nella sentenza n. 14594, così conservando gli effetti collegati alla notifica originaria.

Con altra sentenza, n. 20579 del 30 agosto 2017, la Corte di Cassazione ha invece considerato valida la notifica del ricorso a seguito del deposito dello stesso in cancelleria, dopo una prima notifica via pec non andata a buon fine perché rifiutata dal server.

In tale fattispecie, è stato posto in evidenza che «la comunicazione è regolarmente avvenuta a norma dell'articolo 16 del decreto legge 179/2012 comma 6 che recita "Le notificazioni e le comunicazioni ai soggetti per i quali la legge prevede l'obbligo di un indirizzo di posta elettronica, che non hanno provveduto ad istituire o comunicare il predetto indirizzo, sono eseguite esclusivamente mediante deposito in cancelleria. Le stesse modalità si adottano nelle ipotesi di mancata consegna del messaggio di posta elettronica per cause imputabili al destinatario".».

Infine, per quanto riguarda la notifica degli atti amministrativi e giudiziari, si fa presente che a partire dal 10 settembre p.v., a seguito della Legge n. 124/2017 (Legge sulla Concorrenza 2017), essendo venuto meno il monopolio delle Poste Italiane, gli enti locali e tutte le amministrazioni pubbliche potranno notificare gli stessi anche avvalendosi di agenzie private. ♦

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
STUDIOLEGALE



 **PER INFO**
800 035452

www.anacinrete.it



Condominio, il medioevo prossimo venturo?

Il condominio solidale - Animali in condominio: rispetto delle regole, adempimenti dell'amministratore, funzione sociale, servizi condominiali



La realizzazione di "un'area cani" all'interno del condominio potrebbe risultare molto utile ai proprietari degli animali, **siano essi condomini abitanti nell'edificio piuttosto che affittuari abitanti nell'edificio medesimo**. La realizzazione potrebbe rientrare **nell'ambito delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c.**

- a) **La norma: art. 1138, 5° comma, norma derogabile o inderogabile?**
- b) **Animali domestici: quali sono?**
- c) **Il rispetto delle regole: quali adempimenti dell'amministratore? Quali limiti?**
- d) **Il futuro prossimo venturo: quali orizzonti?**

a) La norma: art.1138, 5° comma c.c., norma derogabile o inderogabile?

L'art. 1138, 5° comma, nuova norma in vigore dal 18 giugno 2013, prevede "Le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici".

La norma non specifica di quale regolamento si tratta (se "assembleare" oppure "contrattuale") e non è inserita nell'elenco dettagliato (contenuto nel precedente 4° comma) delle norme inderogabili, ossia di quelle che mai e in alcun modo possono essere derogate.

a)I) Dunque si pone un primo problema: si tratta di norma derogabile o inderogabile?

Vanno allo scopo richiamati i principi che la Cassazione ha sancito allo scopo di individuare il carattere imperativo o meno, e dunque di considerare l'inderogabilità, della norma che non sia espressamente dichiarata inderogabile.

Le norme giuridiche si distinguono in norme imperative (o cogenti) quando la loro osservanza è inderogabile, e dispositive, quando contengono regole di utilità pubblica derogabili per volontà

del privato che vi abbia interesse.

La contrarietà a norme imperative costituisce una delle cause di nullità del contratto (art. 1418 cod. civ.) La nullità di singole clausole non importa la nullità del contratto quando le clausole nulle sono sostituite di diritto da norme imperative (art. 1419, 2° comma cod.civ.).

La Cassazione ha precisato che per individuare il carattere "imperativo" di una norma quando questa espressamente non prevede la nullità degli atti ad essa contrari, e dunque non dichiara esplicitamente la propria inderogabilità, è necessario verificare lo scopo della norma e la natura della tutela al quale è destinata, e dunque se si tratta di interesse pubblico o privato; se la norma è destinata a tutelare un interesse pubblico essa ha, in ogni caso, carattere imperativo (Cass. SS.UU. 21 agosto 1972 n. 2697, Cass. 18 luglio 2003 n. 11256); di conseguenza saranno nulle le pattuizioni contrarie.

Tornando all'argomento che ci occupa, la dottrina ha ritenuto il divieto contenuto nel 5° comma dell'art. 1138 inderogabile sulla scorta della legislazione, anche europea, che da diversi anni a questa parte ha riconosciuto l'importanza, e la necessità della relativa tutela, del rapporto tra le persone e gli animali, rapporto così elevato al rango di interesse pubblico.

L'importanza del rapporto con gli animali di compagnia/di affezione, sulla base del quale si fonda la motivazione della "imperatività", della norma in esame, si trova sancita in diversi provvedimenti legislativi.

Legge 14 agosto 1991 n. 281 - Legge quadro in materia di animali di affezione e prevenzione del randagismo

Art. 1 - Principi Generali

Lo Stato promuove e disciplina la tutela degli animali di affezione, condanna gli atti di crudeltà contro di essi, i maltrattamenti ed il loro abbandono, al fine di favorire la corretta convivenza tra uomo e animale e di tutelare la salute pubblica e l'ambiente.

Art. 2 – Trattamento dei cani e di altri animali di affezione

1. Il controllo della popolazione dei cani e dei gatti mediante la limitazione delle nascite viene effettuato
2. I cani vaganti non possono essere soppressi.....
7. E' vietato a chiunque maltrattare i gatti che vivono il libertà.

Art. 5 – Sanzioni

1. Chiunque abbandona cani e, gatti o qualsiasi altro animale custodito nella propria abitazione è punito con la sanzione del pagamento di una somma da Lire 300.000 a Lire 1.000.000.

Legge 4 novembre 2010 n. 201 - Ratifica ed esecuzione della Convenzione Europea per la protezione degli animali da compagnia, fatta a Strasburgo il 13 novembre 1987.**Art. 4****Traffico illecito di animali da compagnia**

1. Chiunque, al fine di procurare a sé o ad altri un profitto, reiteratamente o tramite attività organizzate, introduce nel territorio nazionale animali da compagnia di cui all'allegato I, parte A, del Regolamento CE n. 998/2003 del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 26 maggio 2003, privi di sistema per l'identificazione individuale e delle necessarie certificazioni sanitarie e non muniti, ove richiesto, di passaporto individuale è punito.....

Legge 2 agosto 2008 n. 130 ratifica del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea**Art. 13 – Il Trattato stabilisce che l'Unione e gli Stati membri "tengono pienamente conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti.****Codice Penale**

Il codice penale dedica diversi articoli ai comportamenti in danno degli animali (da art. 544 bis a art. 544 sexies). Sono così puniti i reati di maltrattamento e di uccisione di animali per crudeltà o senza necessità, di sevizie o strazio arrecati durante spettacoli o manifestazioni, è sancito il divieto di combattimenti tra animali. E' importante segnalare come i comportamenti citati configurino una particolare ipotesi di delitto e non rientrano più nei "delitti contro il patrimonio" nei quali il bene protetto era la proprietà privata dell'animale da parte di un proprietario. La differenza è stata sancita dalla Cassazione (sent. N. 24734/2010) la quale chiarisce che il

delitto di cui all'art. 544 tutela il sentimento per gli animali, e viene riconosciuta una condotta lesiva nei confronti dell'animale stesso, non del suo padrone.

L'art 727 punisce con l'arresto o con l'ammenda il reato di abbandono di animali.

Codice della Strada

Legge 29 luglio n.120/2010 – art. 31 e successivo DM attuativo n. 271/2012: hanno apportato modifiche al Codice della Strada disciplinando l'uso di mezzi di soccorso e il trasporto di animali in gravi condizioni di salute, e ponendo l'obbligo all'utente della strada di fermarsi e prestare soccorso all'animale d'affezione coinvolto in un incidente dall'utente medesimo provocato o comunque a lui ricollegabile (integrazioni così apportate agli artt. 177 e 189 del D.Lgs n. 285/1992).

Art. 514 Codice di Procedura Civile

Oltre alle cose dichiarate impignorabili da speciali disposizioni di legge, non si possono pignorare:

6 bis: gli animali di affezione o da compagnia tenuti presso la casa del debitore o negli altri luoghi a lui appartenenti, senza fini produttivi, alimentari o commerciali.

a)II) Si pone poi una seconda questione: può un regolamento contrattuale validamente prevedere il divieto? è ancora valido il divieto contenuto in un regolamento contrattuale antecedente l'entrata in vigore della Riforma?

Per dare risposta alla domanda bisogna ricordare che la legge di riforma del condominio, entrata in vigore il 18 giugno 2013, è irretroattiva in forza dei principi generali di legge.

La legge 220/2012 non contiene le "norme transitorie" ossia quelle disposizioni che disciplinano il graduale adeguamento della nuova normativa rispetto a quella previgente; da ciò possono derivare problemi nella applicazione concreta delle nuove norme.

Per quanto riguarda il regolamento di condominio, sarà utile ricorrere all'applicazione del principio sancito nell'art. 155 disp.att. codice civile, a norma del quale le disposizioni dell'allora (anno 1942) nuovo codice civile concernenti la revisione dei regolamenti di condominio e la trascrizione di essi si applicano anche ai regolamenti approvati prima del 28 ottobre 1941. Lo stesso art. 155 disp. att. dispone altresì espressamente che cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 e nell'art. 72 disp. att.: vale a dire le norme condominiali "inderogabili".

Si può dunque concludere che i regolamenti di condominio contrattuali vigenti alla data del 18 giugno 2013 mantengono inalterata la loro validità; se però contengono clausole che siano divenute, a seguito della nuova normativa, contrarie a norme inderogabili, tali clausole saranno nulle e potranno di conseguenza non essere applicate, senza necessità di espressa modifica del regolamento.

La clausola divenuta "nulla" sarà sostituita di diritto dalla nuova norma imperativa, e il regolamento continuerà ad essere valido per tutto il resto del suo contenuto.

Allo stesso modo la nuova normativa inderogabile sarà applicata di diritto, anche se nessuna disposizione al riguardo è contenuta nel regolamento. Si riportano qui di seguito le sentenze di due giudici di merito (il Tribunale di Cagliari e il Giudice di Pace di Pordenone) che hanno deciso in maniera conforme sia all'interpretazione della dottrina che, come si è detto, ha attribuito il carattere "imperativo" all'art. 1138, 5° comma, sia ai principii generali applicativi, appena visti, della legge in vigore dal giugno 2013.

Il Tribunale di Cagliari (ordinanza n. 7170 del 22 luglio 2016) decidendo una controversia instaurata tra un condomino proprietario di un cane e un Condominio nel quale vigeva un Regolamento che vietava la detenzione di animali domestici in casa, ha statuito che: - la norma del regolamento indipendentemente dalla natura (contrattuale o assembleare) deve ritenersi affetta da nullità sopravvenuta, a seguito della nuova norma di legge, siccome contraria ai principi di ordine pubblico ravvisabili nel consolidamento della giurisprudenza e della legislazione, nazionale ed europea, diretta a valorizzare il rapporto delle persone con gli animali - la nuova norma di legge costituisce precetto generale valevole per qualsiasi tipo di regolamento.

Il Giudice di Pace di Pordenone (sentenza 21 luglio 2016 n. 224) ha deciso che qualunque divieto alla detenzione di animali previsto da un previgente regolamento condominiale deve intendersi caducato ex art. 1138, 5° comma configurandosi una forma di nullità sopravvenuta delle clausole contrarie al nuovo disposto normativo. Il Giudice di Pace ha evidenziato che il Legislatore ha riconosciuto la valenza sociale del rapporto uomo-animale, sancendo un diritto alla relazione affettiva con l'animale che va oltre il solo ambito condominiale producendo effetto su tutti i rapporti giuridici aventi ad oggetto l'uso di immobili per fini abitativi.

Dunque, benchè decidendo due domande diverse dal punto di vista processuale (davanti al Tribunale di Cagliari si chiedeva la declaratoria di nullità di clausola regolamentare, davanti al Giudice di Pace di Pordenone si chiedeva di

sanzionare la violazione del Regolamento) entrambe le sentenze interpretano la norma (che in effetti per come è formulata e collocata all'interno dell'art. 1135 può lasciare adito a dubbi) nel senso di attribuirle la caratteristica di inderogabilità, stante la rilevanza del suo contenuto di carattere "imperativo". Dal che deriva la conseguente sopravvenuta nullità della clausola, di segno contrario, contenuta in un regolamento previgente.

Si ricorda che con costante giurisprudenza antecedente la Riforma (Cass. 15/2/2011 n. 3705, Cass. 25/10/2001 n. 13164) la Suprema Corte aveva ritenuto ammissibile il divieto di tenere animali domestici negli appartamenti in condominio solo se contenuto in un regolamento assembleare assunto all'unanimità, in quanto incidente, menomandole, sulle facoltà comprese nel diritto di proprietà; oppure se contenuto in un regolamento contrattuale richiamato espressamente negli atti di acquisto delle singole unità immobiliari, costituendosi con tali divieti servitù reciproche.

b) Animali domestici: quali sono?

All'aggettivo "domestico" nel dizionario Devoto-Oli, oltre alla definizione generale di "pertinente alla casa e alla famiglia", con riferimento agli animali si legge "assuefatto alla vicinanza dell'uomo o da questo allevato per la propria utilità".

Per "affezione" si intende in genere una inclinazione sentimentale che, ad esempio, fa attribuire ad un oggetto un valore superiore al valore reale giustificato da un particolare interesse per l'oggetto (c.d. "prezzo d'affezione").

Per "compagnia" si intende: un rapporto di vicinanza o di conversazione cercato sul piano affettivo. L'art. 1138, 5° comma menziona solo gli animali "domestici" per l'individuazione dei quali sarà comunque necessario riportarsi alle disposizioni contenute nella legislazione europea.

Regolamento CE 576/13 e Regolamento Applicativo 577/13

(abrogano il Regolamento 998/2003)

Definizioni: Animale da compagnia - Un animale di una specie elencata nell'All. I che accompagna il suo proprietario o una persona autorizzata durante un movimento a carattere non commerciale che rimane sotto la responsabilità del proprietario o della persona autorizzata per tutta la durata del movimento.

Allegato 1 Due gruppi

a) Cane, gatto, furetto (PET)

b) Invertebrati (no api e bombi, molluschi e crostacei)

Animali acquatici ornamentali
Uccelli (no pollame)
Roditori e conigli (no per alimentazione)

Va poi ricordato l'Accordo 6/2/2003 tra Ministero Salute, e le Regioni e le Province di Trento e Bolzano nel quale si definisce animale da compagnia o affezione "ogni animale tenuto o destinato ad essere tenuto dall'uomo, per la compagnia o affezione senza fini produttivi od alimentari, compresi quelli che svolgono attività utili all'uomo, come il cane per i disabili, gli animali da Pet Therapy, da riabilitazione e impiegati e impiegati nella pubblicità".

Più spesso di quanto si possa pensare succede che nelle abitazioni private vengano tenuti animali non propriamente "assuefatti alla vicinanza dell'uomo" nè alle condizioni ambientali e geografiche del nostro territorio nazionale.

Si pensi a pitoni e iguane e altri rettili dei quali quasi sempre si scopre l'esistenza quando escono dalle abitazioni e si trovano, anche a loro rischio, a girare per il giardino o nel parcheggio condominiale, creando comprensibile scompiglio...

Va precisato che iguane, pitoni, lucertole sono varie specie di rettili, si tratta dunque di animali vertebrati, che pertanto non rientrano nei tipi di "animali da compagnia" di cui al sopraccitato Regolamento Europeo.

E' dato ritenere pertanto possibile, al di là degli aspetti connessi alle "immissioni" di cui tra poco si dirà, porre divieti regolamentari che impediscano la detenzione di animali non domestici, tra i quali i rettili citati.

Un divieto di tal genere non va contro il dettato legislativo che si riferisce, appunto, agli animali "domestici".

c) Il rispetto delle regole: quali limiti? Quali adempimenti dell'Amministratore?

Il diritto di tenere animali domestici nella propria

abitazione non esclude l'obbligo di rispettare le parti comuni e quelle esclusive, e di evitare immissioni intollerabili.

Il proprietario/detentore dell'animale dovrà altresì rispettare la normativa vigente applicabile al particolare tipo di animale (si pensi alle razze di cani definiti "pericolosi").

Quanto alla obbligatorietà di museruola e guinzaglio, a norma dell'art. 83 DPR 320/1954 "Regolamento di polizia veterinaria" nelle vie e in qualunque altro luogo aperto al pubblico i cani, quando non siano condotti al guinzaglio, debbono portare la museruola che corrisponda ai requisiti prescritti dai regolamenti locali di igiene (eccetto quanto di norma disposto per i cani da guardia, da pastore, da caccia, per non vedenti).

c)I) Il rispetto delle parti comuni comporterà il corretto uso delle stesse e la pulizia o il ripristino in caso di sporcizia o danni arrecati dal proprio animale. Lo stesso è a dirsi per le proprietà esclusive.

In materia di rispetto delle parti comuni si ricorda la recente sentenza del Tribunale di Monza (sentenza 28 marzo 2017) con la quale il Tribunale ha deciso il caso di un regolamento condominiale contenente il divieto per i condomini di utilizzare l'ascensore accompagnati dai propri cani.

Il Tribunale ha ritenuto valida tale clausola in quanto l'art. 1138, 5° comma contiene un limite alla potestà regolamentare che incide sulla proprietà esclusiva, ma che non riguarda l'uso delle parti comuni: uso che ben può essere disciplinato dal regolamento anche escludendo la facoltà di usare l'ascensore in compagnia del proprio animale.

Dunque, secondo il Tribunale, i condomini dovranno utilizzare le scale, non risultando in alcun modo menomato il loro diritto ad accedere alle rispettive abitazioni.

Tale decisione è stata criticata da Antonio Scarpa (magistrato di Cassazione) secondo il quale il

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



ANACI

Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento
dopo la tua casa!*

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

legislatore ha voluto sottrarre in modo assoluto all'autonomia privata dei condomini la materia della detenzione di animali domestici. Per non dire poi della difficoltà di utilizzare le scale e non l'ascensore, per una persona affetta da qualche impedimento nella deambulazione.

c)II) Non di rado gli animali presenti in condominio provocano "immissioni" che possono diventare intollerabili.

Si ricorda l'art. 844 codice civile a norma del quale "Il proprietario di un fondo non può impedire le immissioni di fumo o di calore, le esalazioni, i rumori, gli scuotimenti e simili propagazioni derivanti dal fondo del vicino, se non superano la normale tollerabilità, avuto anche riguardo alla condizione dei luoghi.

Nell'applicare questa norma l'autorità giudiziaria deve temperare le esigenze della produzione con le ragioni della proprietà. Può tenere conto delle priorità di un determinato uso".

L'elenco contenuto nell'art. 844 è indicativo, non esaustivo.

Al soggetto che subisce le immissioni "intollerabili" è riconosciuta una triplice tutela: a) la richiesta di cessazione della immissione; b) la richiesta di risarcimento del danno subito in conseguenza della immissione; c) la richiesta di indennizzo per il diminuito valore della proprietà. Questa norma, di carattere generale, si applica pacificamente anche nell'ambito del condominio. Anzi, nell'ambito del condominio c'è una possibilità in più per tutelarsi da disturbi molesti che configurino ipotesi di "immissione": infatti, al fine di sostenere la intollerabilità e la illegittimità di una qualunque "immissione", il soggetto che la subisce può invocare l'applicazione di un'altra norma, e precisamente di quella eventualmente contenuta nel Regolamento vigente nel Condominio dove si verificano i fatti.

E' infatti principio costantemente affermato dalla Corte di Cassazione che il Regolamento condominiale contrattuale possa contenere una disciplina relativa alle immissioni ancor più rigorosa di quella contenuta nel codice civile (Cass. 4/4/2001 n. 4962), e che ad essa disciplina debba farsi riferimento, piuttosto che a quella del codice, al fine di accertare nel caso concreto la intollerabilità della immissione lamentata.

Nella vita condominiale l'abbaio del cane del vicino di casa è sicuramente una delle "molestie" rumorose più frequentemente lamentate. I giudici in genere ritengono che il semplice abbaio sia un fatto naturale del cane, che rientra nei normali rumori di fondo che caratterizzano il vivere collettivo; dunque una molestia intollerabile ci sarà solo quando l'abbaio sia tale da superare la normale

soglia di tollerabilità (art. 844 c.c.) ossia quando i latrati siano insistenti – e quindi non episodi saltuari di disturbo – visto che la natura del cane non può essere coartata al punto da impedirgli del tutto di abbaiare (Cass. n. 7856/2008).

Sempre in materia di cani (e animali in genere) le immissioni olfattive, per essere moleste, devono superare la normale tollerabilità prevista dall'art. 844 c.c..

Sotto il profilo penale, la presenza di esalazioni gravemente moleste può configurare il reato di getto pericoloso di cose (art. 674 c.p.) soprattutto quando vi sia omessa custodia di animali dalla quale sia derivato il versamento di deiezioni animali atte ad offendere imbrattare o molestare persone (Cass. n. 32063/2008). La Cassazione penale con sentenza 27 ottobre 2015 n. 48460 ha confermato la condanna alla pena dell'ammenda di euro 200,00 per "non avere impedito lo strepito del proprio cane, pastore tedesco, così disturbando le occupazioni e il riposo dei residenti". L'illecito consiste nel non avere impedito all'animale di abbaiare in maniera smodata e in orari tali da disturbare l'intero condominio: così aveva precisato ancor prima la stessa Cassazione penale con sentenza 27 settembre 2001 n. 35234.

Ed ancora la Suprema Corte ha precisato che il reato di cui all'art. 659 codice penale (contravvenzione) disturbo della quiete pubblica, ha natura di reato di pericolo presunto e ai fini della sua configurazione non è necessaria la prova dell'effettivo disturbo di più persone ma è sufficiente l'idoneità del fatto a disturbare un numero indeterminato di persone, ancorchè non tutte siano state, poi, disturbate; e la volontarietà della condotta va desunta da oggettive circostanze di fatto senza che risulti necessaria l'intenzione dell'agente di disturbare la quiete pubblica (Cass. penale 14 gennaio 2011 n. 715)

Vanno poi ricordati i seguenti reati che possono rilevare in materia: l'art. 672 (omessa custodia e malgoverno di animali) a norma del chiunque lascia liberi o non custodisce con le debite cautele animali pericolosi da lui posseduti o ne affida la custodia a persone inesperte è punito con una sanzione amministrativa.

L'art 638 (uccisione o danneggiamento di animali altrui) a norma del quale chiunque senza necessità uccide o rende inservibili o comunque deteriora animali che appartengono ad altri è punito, salvo che il fatto costituisca più grave reato, con la reclusione o la multa.

c)III) L'Amministratore ha la facoltà/il potere rientrante nelle attribuzioni che la legge gli riconosce di intervenire per richiedere l'eliminazione dell'immissione "intollerabile", se l'attività illegittima contestata incide sull'uso o sul godimento

delle parti comuni, indipendentemente dal numero di condomini ai quali viene recato pregiudizio. L'Amministratore è legittimato ad intervenire nei confronti dell'autore materiale delle immissioni, anche non proprietario dell'immobile da cui derivano e dunque anche nei confronti del locatario (Cass. 1/12/2000 n. 15392).

Inoltre, come già si è detto, i regolamenti contrattuali possono contenere limitazioni ancor più rigorose di quelle indicate nell'art. 844 c.c.: in tale caso per valutare l'intollerabilità della immissione, si farà riferimento al criterio fissato nel regolamento (Cass. 7/01/2004 n. 23).

L'Amministratore ha il dovere di curare l'osservanza del regolamento e può agire a tutela dello stesso anche senza delibera assembleare.

Il regolamento va rispettato tanto dal condominio quanto dal conduttore e/o comodatario.

c) Il futuro prossimo venturo: quali orizzonti?

Non volendo pensare ad un "medioevo condominiale prossimo venturo" inteso come periodo di oscurantismo sociale e culturale, e volendo piuttosto confidare in una convivenza improntata al bilanciamento degli opposti interessi e alla ricerca di soluzioni utili a risolvere conflitti, si può provare ad immaginare quali nuovi scenari potrebbero concretizzarsi in relazione alla sempre maggiore presenza, non più oggetto di divieti regolamentari, di animali domestici in condominio. "Area cani" nel giardino/cortile condominiale

La realizzazione di una "area cani" all'interno del condominio potrebbe risultare molto utile ai proprietari degli animali, siano essi condomini abitanti nell'edificio condominiale piuttosto che affittuari abitanti nell'edificio medesimo; si pensi in particolare a persone, anziane o meno, affette da problemi di deambulazione all'esterno dell'edificio. La realizzazione potrebbe rientrare nell'ambito delle innovazioni di cui all'art. 1120 c.c., ossia delle innovazioni deliberate dall'assemblea a maggioranza nell'interesse comune, e/o di quelle rientranti nell'ambito dell'art. 1102 c.c., ossia delle modifiche apportate dal singolo nel proprio interesse e a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso della cosa comune.

Le innovazioni sono modificazioni/nuove opere che determinano l'alterazione della entità materiale o il mutamento della destinazione originaria della cosa comune la quale, appunto, avrà diversa consistenza o sarà utilizzata per fini diversi da quelli precedenti (Cass. n. 11445/2015).

Le innovazioni disciplinate dall'art. 1120 c.c. gravano su tutta la totalità dei condomini anche dissenzienti (Cass. n.24006/2004).

Gli articoli 1102 e 1120 sono disposizioni non

sono sovrapponibili avendo presupposti e ambiti di operatività diversi.

Le innovazioni di cui all'art. 1120 non corrispondono alle modificazioni cui si riferisce l'art. 1102: le prime sono costituite da opere di trasformazione, che incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione; le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati dall'art. 1102 (Cass. 19/10/1012 n. 18052). Tra le due nozioni corre una differenza che è di carattere innanzi tutto oggettivo, poichè, fermo il tratto comune della trasformazione della cosa o del mutamento della destinazione, quel che rileva nell'art. 1120 (mentre è estraneo all'art. 1102) è l'interesse collettivo espresso da una delibera dell'assemblea. Le modificazioni dell'uso della cosa comune ai sensi dell'art. 1102 non si confrontano con un interesse generale perché perseguono solo l'interesse del singolo.

L'art. 1120 c.c., nel prescrivere che le innovazioni della cosa comune siano approvate dai condomini con determinate maggioranze, tende a disciplinare l'approvazione di quelle innovazioni che comportano oneri di spesa per tutti i condomini; ma ove non debba procedersi a tale ripartizione, per essere stata la spesa relativa alle innovazioni assunta interamente a proprio carico da un condomino, trova applicazione la norma generale di cui all'art. 1102 c.c. che contempla anche le innovazioni, ed in forza della quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune a condizione che non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri di farne uguale uso secondo il loro diritto e, pertanto può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa comune.

La Cassazione ha altresì precisato che la nozione di pari uso del bene comune non è da intendersi nel senso di uso necessariamente identico e contemporaneo perché diversamente si avrebbe la conseguenza della impossibilità per ogni condomino di usare la cosa comune tutte le volte che questa fosse insufficiente a tal fine (Cass. sent. 12873/2005). Addirittura la modifica deve ritenersi legittima anche quando sia prevedibile che altri partecipanti non faranno pari uso del bene (Cass. n. 14107/2012).

Corte d'Appello di Palermo 15 febbraio 2017 n. 262

E' legittima la delibera con cui l'assemblea decida di stabilire due aree comuni, prive di specifica destinazione, allo svolgimento di attività sportive per i condomini (beach volley e calcetto) senza che ciò comporti alcuna modificazione dei luoghi mediante la costruzione di opere in muratu-

ra, o comunque stabili, o una alterazione dello stato vegetativo del fondo, ma solo la collocazione, amovibile in qualsiasi momenti, di due porte da calcio e di una rete, tali da consentire solo un uso temporaneo e non prolungato nel tempo. Tale utilizzo, infatti, non impedisce ai condomini di fare pari uso del fondo per attività parallele.

La delibera avente ad oggetto la destinazione di aree condominiali scoperte in parte a parcheggio autovetture dei singoli condomini ed in parte a parco giochi ha da oggetto una innovazione diretta al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento della cosa comune (Cass. sent. N. 24146 del 29/12/2004).

Il Regolamento di Polizia Urbana del Comune di Milano è stato integrato (con delibera Consiglio Comunale del 17 settembre 2012) con l'art. 83 bis intitolato "Giochi dei bimbi" che così recita "Il Comune di Milano riconosce il diritto dei bambini al gioco e alle attività ricreative proprie della loro età.

Nei cortili, nei giardini e nelle aree scoperte delle abitazioni private deve essere favorito il gioco dei bambini, fatte salve le fasce orarie di tutela della quiete e del riposo stabilite dai regolamenti condominiali".

Servizio condominiale di "dog sitting"

Servizi comuni devono intendersi le prestazioni

le attività, le funzioni dirette a soddisfare attraverso beni, impianti, parti comuni dell'edificio bisogni specifici dei proprietari esclusivi ossia dei condomini ai quali i servizi devono essere garantiti.

Anche un servizio condominiale di tale genere potrebbe rivelarsi estremamente utile e favorire le persone in difficoltà.

Articolo 1135, 3° comma e "Pet therapy"

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

Perché non pensare ad una assemblea attenta alle necessità di condomini in difficoltà, che, traendo spunto da questa norma, autorizzi l'Amministratore a partecipare a progetti e/o aderire ad associazioni, anche di volontariato, che offrano una "pet therapy" condominiale, oppure il servizio di "dog sitting" a favore di chi ne ha bisogno? ♦



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



D.M. 140 del 13 agosto 2014

licenziata la Riforma del Codice sul condominio - legge 11 dicembre 2012 n° 220 - il Ministero della Giustizia si è reso conto che alcuni Articoli di quella Legge prestavano il fianco a critiche e non facevano chiarezza.

Fra questi spicca l'Art. 71 bis disp. att. e trans. c.c. a cui il D.M. 140/14 fa esplicito riferimento, cercando di fare maggiore chiarezza là dove chiarezza non c'è. L'Art. 71 bis dispone - al punto g) - che chi desidera amministrare un condominio debba frequentare un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

A questo punto sorgono spontanee alcune domande:

- 1) Chi può organizzare, gestire e dare "ufficialità" ai corsi iniziali?
- 2) L'Articolo non precisa la durata dei corsi stessi.
- 3) La formazione periodica in cosa consiste?

Erano e - per quanto riguarda l'Art. 71 bis - sono domande senza risposta.

Il D.M. 140/14 regola e disciplina i criteri, le modalità ed i contenuti dei corsi ed i requisiti dei formatori e responsabili scientifici.

Si dilunga, opportunamente, ad indicare ed elencare in modo dettagliato le qualità e caratteristiche che dovranno possedere sia i formatori che i responsabili scientifici.

I formatori, cioè coloro i quali dovranno svolgere i corsi e le lezioni dovranno dimostrare al responsabile scientifico, "con apposita documentazione il possesso dei requisiti di onorabilità e professionalità". Considerando che dovrebbe essere il responsabile scientifico a scegliere o accettare i formatori, è quasi scontato che essi - a monte - dovrebbero possedere le qualità richieste.

Il responsabile scientifico dovrebbe essere individuato e scelto fra personaggi preparati, onesti, competenti.

Ma scelto da chi?

I Romani dicevano: chi custodisce i custodi?

Ritornando al D.M., esso dà disposizioni sulle caratteristiche indispensabili per coloro i quali dovranno svolgere le lezioni di formazione iniziale e di aggiornamento annuale.

Si sofferma anche ad indicare le qualità professionali di cui dovrà godere il responsabile scientifico, cioè, di colui che dovrà scegliere, incaricare, dirigere e regolamentare i singoli formatori, ossia i docenti dei corsi.



Infine, dispone che - prima dell'inizio di ciascun corso - si dovranno comunicare le modalità di svolgimento del corso stesso, i nominativi dei vari formatori e del responsabile scientifico.

Quindi, prima di iniziare qualsiasi corso, si dovrà tempestivamente dare le informazioni al Ministero della Giustizia.

A questo punto, per dare risposta alle domande rivolte alle disposizioni del 71 bis possiamo dire che il D.M. 140/14 ci dice che il corso di formazione iniziale deve avere la durata di almeno 72 ore, ed il corso di aggiornamento annuale dovrà essere di almeno 15 ore e che - entrambi - dovranno concludersi con un esame finale.

Relativamente alle domande espresse all'inizio, è il caso di dire che neppure il D.M. 140/14 ci indica i nominativi di chi potrà tenere o gestire i vari corsi. Scuole, Enti, Associazioni, Privati?

Non li indica.

Dispone solo che, prima di iniziare, i promotori dovranno comunicarlo "tramite posta certificata all'indirizzo di posta elettronica del Ministero di Giustizia". Non è, quindi, previsto nessun riscontro per accettazione, nessun benessere e nessun controllo.

E' azzardato pensare che le domande che perverranno da tutta Italia verranno polverosamente ammassate e resteranno in attesa del macero?



Non essendo indicate le caratteristiche e la prerogativa di coloro i quali potranno indire corsi di formazione iniziale, ma specialmente di aggiornamento - che si ripetono annualmente - ed assumere una certa responsabilità nei confronti del Ministero, è azzardato pensare che ci sarà qualche bella intelligenza che realizzerà facili guadagni in cambio di attestati fasulli?

Pecunia non olet...

Guadagni a fare i corsi, guadagni a rilasciare attestati, guadagni a ripetere gli esami ai corsisti somari.

Non si dica di no, in questo mondo disinvolto dove già esistono persone poco serie operanti su attività controllate, è difficile prevedere che tanti opereranno male su corsi senza controllo?

D'altra parte, a tanti amministratori che conosciamo e che conoscete, non interessa il sapere, interessa far credere di sapere e basta.

Quali possono essere le soluzioni?

Se ne possono suggerire alcune, senza avere la pretesa che siano le uniche e che siano quelle maggiormente percorribili.

La prima - la più facile - è che il Ministero della Giustizia indichi chi e quali sono i soggetti che possono organizzare i due tipi di corsi già illustrati.

Il punto 5 dell'Art. 5 del D.M. 140/14 dispone che

i corsi si possono svolgere in via telematica: ed i controlli sui corsisti? Bene l'esame finale, che dovrà essere svolto nella sede individuata dal responsabile scientifico.

Ma per costui o per costoro ritorna di attualità la iniziale domanda: chi è preposto al loro controllo, alla loro competenza, alla loro serietà?

Altra opportunità è che il Ministero della Giustizia obblighi chiunque intenda svolgere i due tipi di corsi di comunicarlo con largo anticipo e che niente possa iniziare senza il preventivo benestare. Troppo complicato? Non si può oberare il Ministero di una simile procedura?

E' sciocco ipotizzare che tutto questo avvenga sotto il controllo dei Tribunali di zona, o delle Camere di Commercio?

Non mi voglio dilungare nell'affermare che in Condominio vivono e operano il 70-80 per cento degli Italiani, che da una onesta gestione derivano serenità per costoro ed incassi corretti per lo Stato.

E tutti noi Amministratori, in regola con il 71 bis e con il D.M. 140/14, avremo almeno la soddisfazione di non essere mosche bianche, ma seri Professionisti. Questo anche perché noi - Associati Anaci - faremo ogni tipo di corso sotto il controllo severo e attento dei nostri Dirigenti e perché, per tutti, il riscontro economico non riveste importanza. ♦



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

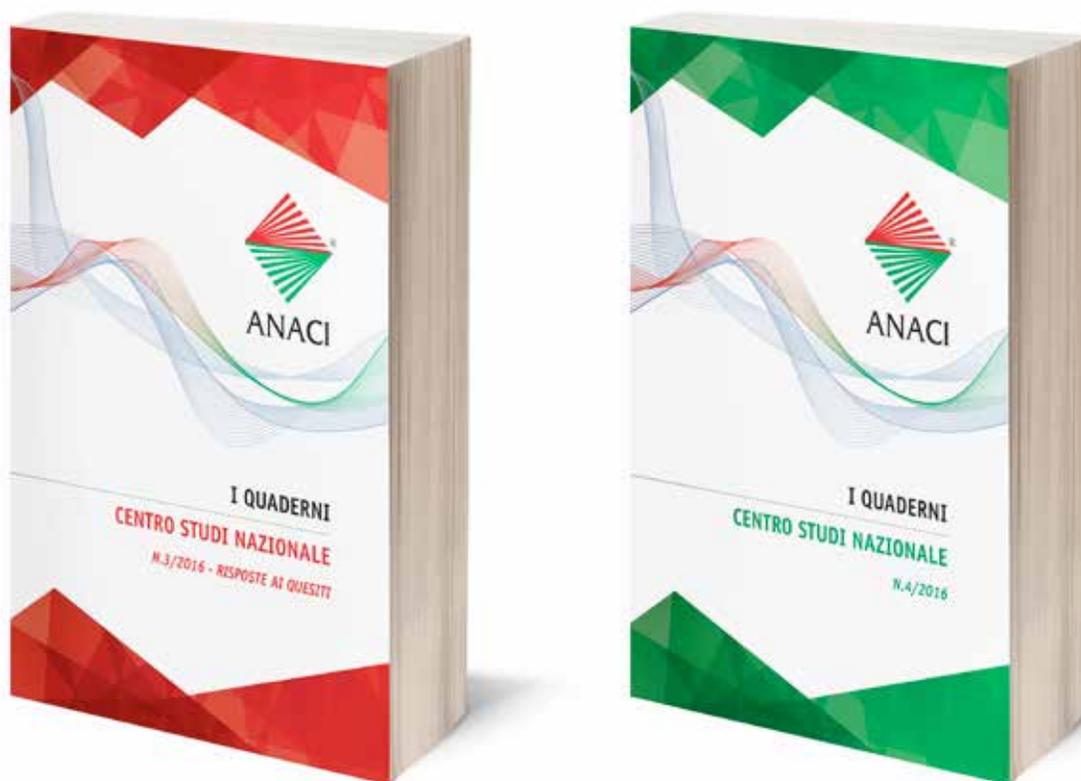


anaci.it



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.

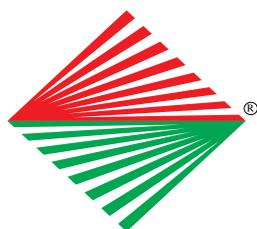


ANACI 1970

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 Oliviero Tronconi
Professore Ordinario Politecnico di Milano Dip. BEST

Le trasformazioni demografiche ed il loro impatto sociale e nuova residenzialità

La complessità dei bisogni sociali cresce e si differenzia sempre di più anche negli aspetti dell'abitare, **le cui forme sono in costante evoluzione** e presentano un sempre maggior profilo di specializzazione.

Un grande problema incombe sulle future generazioni dei Paesi occidentali, un problema che ha una duplice dimensione economica e sociale: la quota di anziani sul complesso della popolazione è in fase di significativa crescita.

Le conseguenze di questo sviluppo demografico non sono facilmente prevedibili perché in buona parte dipendono dalle risposte che i governi dell'Unione Europea saranno in grado di predisporre. In realtà l'invecchiamento della popolazione potrebbe non essere un problema, infatti, l'età media della popolazione dei principali Paesi europei sta crescendo da diversi decenni e questo non ha causato alcuna tensione, né sul piano economico, né su quello sociale. Il problema è dato dal cosiddetto "tasso di dipendenza" ovvero il rapporto tra la quota di popolazione pensionata o ultrasessantacinquenne e la quota di popolazione in età lavorativa. È questo rapporto che è cambiato negli ultimi anni in maniera accentuata. Se il "tasso di dipendenza" viene calcolato (come in effetti avviene) non solo tenendo conto delle persone in età pensionabile ma anche dei giovani non ancora in età lavorativa, escludendo questi ultimi, il risultato sarebbe ulteriormente peggiorativo. Gli anziani (gli ultrasessantacinquenni) costituiscono ormai il 30% della popolazione europea: questo significa un pensionato ogni 3 persone in età lavorativa. Dati elaborati dalle Nazioni Unite indicano che la proporzione di popolazione di 60 e più anni nel mondo: nel 1950 era dell'8%, nel 2007 dell'11% e nel 2050 potrebbe essere del 22%. Un'evoluzione spiegata dall'andamento della cosiddetta "speranza di vita" e dall'evoluzione del

tasso di fecondità. L'attesa di vita è cresciuta di più nella seconda metà del XX secolo che in tutti i precedenti 5000 anni di storia dell'uomo. A tutto questo si aggiunge un altro fenomeno di eguale portata e di altrettanta importanza. La variazione peggiorativa del "tasso di dipendenza generale" (quello che tiene conto anche dei giovani in età non lavorativa) non deriva solo dall'allungamento della vita media dell'uomo, ma anche dalla variazione del tempo dedicato al lavoro: il cosiddetto orario di lavoro.

Un solo esempio per chiarire la dimensione del fenomeno ed il breve lasso di tempo in cui si è pienamente manifestato. In Francia nel 1936 lavoravano metà dei settantaduenenni e metà di tredicenni.

Nei tre decenni seguenti l'età d'ingresso nel lavoro si è spostata a 18 anni e per molti, considerando gli studi superiori, anche oltre i 25-26 anni, mentre la partecipazione al lavoro è scesa drasticamente una volta superata la soglia temporale per accedere alla pensione. In conclusione, mentre negli anni '30 del secolo scorso l'uomo lavorava per una buona parte della propria vita, oggi il tempo di lavoro di una persona con una formazione media in Italia oscilla tra i 35 e i 40 anni (ovvero dai 20-25 ai 60-65) con una aspettativa di vita che cresce ormai da parecchi anni al ritmo di tre mesi ogni anno e che, nel nostro Paese, è arrivata alla rispettabile quota media di circa 80 anni per le donne e circa 78 per gli uomini. È chiaro come il prolungamento della vita sia una grande conquista dell'uomo, mentre la contrazione dell'orario e del tempo di lavoro è stata compensata dall'incremento della produttività del lavoro resa possibile dalle conquiste della scienza e dall'evoluzione tecnologica.

Occorre però considerare come la contrazione dell'orario di lavoro e del tempo di lavoro (che dipendono dall'età in cui scatta la pensione) sia avvenuta in una fase di significativa espansione demografica, ossia dopo la II guerra mondiale, in tutti i Paesi del mondo occidentale (il cosiddetto baby boom).

Ma, tra la fine degli anni '60 e '70, seppur con alcuni andamenti diversi nei Paesi europei, l'incremento dei nuovi nati è scemato e con gli anni '80 è

iniziata una netta inversione di tendenza. Il tasso di fertilità, ovvero il numero medio di nati vivi per donna, è sceso sotto la soglia di mantenimento della popolazione che è di poco superiore a 2 e, in breve tempo, è sceso ancora a 1,5, dato medio riferito ai Paesi del mondo occidentale. In diversi Paesi europei tra cui l'Italia questo dato si è assestato intorno a 1,2, valore molto più basso di quello che ogni coppia dovrebbe garantire per assicurare il ricambio generazionale che è di 2 per donna.

L'allargamento dell'UE ad est non è servito ad invertire questa tendenza; il tasso di fertilità delle nuove nazioni, infatti, è mediamente pari a 1,24 nati vivi per donna, che risulta inferiore alla media dei 15 paesi precedentemente membri che risulta di circa 1,5.

Questo fenomeno dell'invecchiamento della popolazione colpisce, seppur in maniera diversa, gran parte delle nazioni di tutto il mondo come evidenziato dai dati della figura seguente. >>

Numero di persone in età lavorativa per pensionato	1995	2050
Giappone	5,7	2,1
Europa occidentale	5,4	2,5
Nord America	7	3,6
Paesi non Ocse, in uno stadio avanzato di transizione demografica (1)	12,7	3,3
Paesi non Ocse, che stanno entrando in transizione demografica (2)	20	5,2
Paesi non Ocse, con popolazioni in crescita (3)	29,1	9

(1) Cina, Europa centrale e orientale e Russia
 (2) America centrale e meridionale, India, Indonesia e mercati emergenti nel sud-est asiatico
 (3) Africa, Asia centrale e Asia minore e sud-est asiatico meno sviluppato

Tab.1: Crescita mondiale dei pensionati.

Fonte: World economy and demography in the 21st century: numbers and knowledge. In Sauviat C. et Pernot J-M. (2000), *Fonds de pension et épargne salariale aux Etats-Unis: les limites du pouvoir syndical, dans Fonds de pension et "nouveau capitalisme", l'Année de la régulation, vol. 4, la découverte, Paris.*

	Popolazione totale			Popolazione attiva (15-65 anni)			Popolazione anziana (oltre 65 anni)		
	2004	2050	Variaz. %	2004	2050	Variaz. %	2004	2050	Variaz. %
Germania	82,5	77,7	-5,8	55,5	45,0	-18,9	14,9	23,3	+56,4
Francia	59,9	65,1	+8,7	39,0	37,4	-4,1	9,8	17,4	+77,6
Italia	57,9	53,8	-7,1	38,5	29,3	-23,9	11,1	18,2	+64,0
UK	59,7	64,2	+7,5	39,2	37,8	-3,6	9,5	17,0	+78,9
Spagna	42,3	43,0	+1,7	29,1	22,9	-21,3	7,1	15,0	+111,3
UE 15	382,7	388,3	+1,5	255,1	221,3	-13,2	65,2	114,2	+75,2

L'invecchiamento della popolazione determinerà anche un maggior bisogno di cure a favore degli anziani non autosufficienti e dunque una maggiore spesa per prestazioni e servizi di lunga durata (LTC). Secondo le previsioni elaborate dall'Ocse, l'incidenza del PIL sulla spesa per LTC dovrebbe passare in media dall'attuale 1,1% al 2,3% del 2050. L'Italia, insieme al Giappone, evidenzia il trend di crescita più sostenuto con un incremento di spesa stimato in 1,4 punti di PIL; si tratta di paesi che ad oggi presentano livelli di spesa per LTC abbastanza contenuti e che in prospettiva saranno interessati da un processo di invecchiamento più forte rispetto agli altri paesi. Tutte le maggiori economie si troveranno comunque a dover fronteggiare il problema.

Tab. 2: Le previsioni demografiche di alcuni paesi europei, 2004-2050 (valori in milioni; variazioni % nel periodo).

Fonte: Commissione Europea 2006

>> Secondo la Commissione Europea e le principali fonti internazionali, le previsioni al 2050 difficilmente potranno essere smentite perché i fenomeni demografici sono lenti nel manifestarsi, ma una volta in atto mostrano una grande inerzia. Il margine maggiore di incertezza sulle dimensioni demografiche dei diversi Paesi europei dipende soprattutto dalle politiche verso l'immigrazione. È noto, infatti, come le donne dei Paesi del terzo mondo tendono ad avere più figli e in più giovane età rispetto alle donne europee.

I probabili effetti dell'invecchiamento

Secondo la Commissione Europea gli effetti dell'invecchiamento della popolazione avranno un impatto di grande portata non dissimile dai risultati sul piano economico-sociale prodotti dall'innovazione delle tecnologie (in particolare l'Information Communication Technology - ICT) e del fenomeno della globalizzazione dei mercati e dell'economia. Tali effetti penalizzeranno le società più statiche dal punto di vista socio-



CAF LAVORO E FISCO

il CAF di ANACI

SERVIZI CAF E SERVIZI TELEMATICI



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

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

770S

CERTIFICAZIONE UNICHE

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

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

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

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

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

Compilazione del modello ministeriale riproposto a video

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

Nessuna installazione base né aggiornamenti

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

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

CU Certificazioni Uniche

Mod. 770 dei condomini

Contratti di locazione

Tutte le dichiarazioni fiscali

Visure catastali on line

Domanda esenzione Canone RAI

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

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

Clicca

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

*CAF LAVORO E FISCO aderisce alla:



economico e meno disposte ad innovare sul piano istituzionale le regole socio-politiche.

Per tutta una lunga fase i sistemi di solidarietà sociale e sanitaria saranno sottoposti a forte stress in una fase in cui i bilanci degli Stati offrono ben pochi margini per investimenti nella spesa sociale.

Le risposte a questo fenomeno, da parte degli Stati occidentali ed in particolare dell'Europa, sono state per ora molto timide ed incerte: i governi temono l'impopolarità che potrebbe derivare da scelte destinate a modificare più o meno consolidate prassi sociali.

La situazione sul piano politico può essere così sintetizzata nel quadro europeo:

- nessuna seria politica per favorire l'ingresso anticipato dei giovani nel mercato del lavoro;
- tentativo di un innalzamento generale dell'età pensionabile a 65/67 anni vista come standard a livello europeo, ma gli ostacoli in questa direzione non sono ancora stati del tutto rimossi in particolare per quanto riguarda l'Italia.

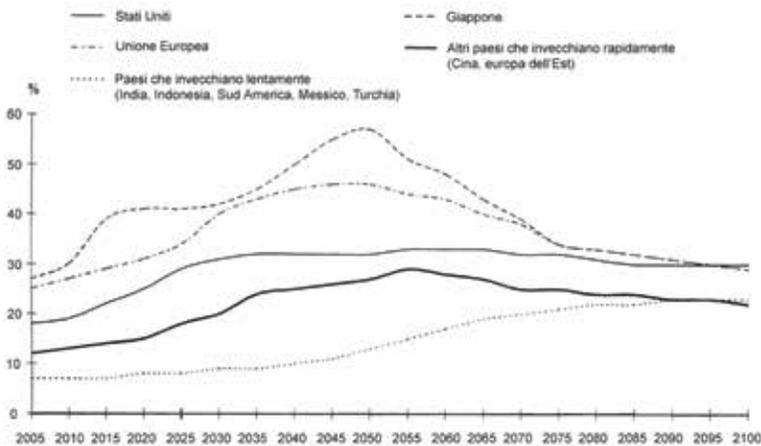


Fig. 1: Popolazione oltre i 65 anni rispetto a quella tra i 15 e i 64 anni.

Fonte: Turner, D. et al. (1998), *The Macroeconomic Implications of Ageing in a Global Context*, OECD Economics Department Working Papers, No. 193, OECD Publishing.

Non è del tutto certo che l'invecchiamento della popolazione comporti un forte aumento della spesa sanitaria: finora l'80% circa della spesa sanitaria in senso stretto avviene negli ultimi 18 mesi di vita della persona indipendentemente dall'età in cui avviene il decesso.

I fattori che determinano la crescita della spesa sanitaria sono da attribuire alle possibilità offerte dalla diagnosi precoce che consente di curare patologie che nel passato avevano un esito mortale e alle cure delle malattie croniche, che richiedono terapie e farmaci per tutta la vita del paziente. A

cambiare radicalmente sono, invece, i settori del mercato del lavoro, un fenomeno che è iniziato in sordina negli anni '80-'90 del secolo scorso. Gli effetti dell'innalzamento della scolarità e, quindi, dell'incremento dell'età con cui i giovani europei entrano nel mercato del lavoro e del conseguente venir meno della disponibilità a svolgere certe mansioni, sono stati compensati con i flussi migratori provenienti da Paesi extra europei e dell'Europa dell'est.

Oggi i flussi migratori sono indispensabili per coprire i vuoti determinati dal calo demografico e dal mutamento nel rapporto tra domanda e offerta di lavoro per quanto riguarda la popolazione nativa. Secondo i dati dell'UE tra il 2000 e il 2050, per effetto dell'evoluzione demografica, la popolazione attiva (ovvero in età di lavoro) avrà un saldo negativo di ben 150 milioni di persone. Una enorme distruzione di persone che richiama alla mente le grandi epidemie di peste del passato.

In queste condizioni, senza un considerevole flusso migratorio, sarebbe impensabile fare funzionare alcuni settori del comparto manifatturiero (costruzioni, ecc.), dell'agricoltura, della sanità e dei servizi sociali. Gli emigranti rappresentano quote crescenti della popolazione attiva e occorre riconoscere che il loro contributo alla vita sociale ed economica dei più importanti Paesi europei diviene sempre più importante. Una quota sempre maggiore di anziani sul complesso della popolazione determina inevitabilmente una crescita nei servizi di assistenza a basso o medio contenuto medico-sanitario: assistenza a persone anziane, rieducazione motoria, crescita numerica delle RSA (Residenze Socio Assistenziali) sono gli esempi attuali più manifesti di questa tendenza. Già oggi alcuni sistemi sanitari pubblici hanno difficoltà a finanziare gli interventi di assistenza, di rieducazione e di aiuto domestico.

Tra qualche anno questa difficoltà potrebbe trasformarsi in impossibilità in una fase in cui le tasse sul lavoro di due persone dovranno pagare tutti i servizi erogati a una persona anziana: questo è il quadro offerto da un contesto demografico nel quale il 30% della popolazione totale è ultrasessantacinquenne e pensionata. In questo scenario il mezzo milione (o forse ottocentomila) di "badanti" presenti nel nostro Paese potrebbe vedere incrementato il suo numero: forse, ma a patto che i flussi migratori comunitari ed extra comunitari verso il nostro paese permangano stabili; in caso contrario sarà difficile affrontare il problema.

Invecchiamento e risparmio

L'invecchiamento della popolazione nel mondo occidentale ha posto il problema della stabilità dei sistemi pensionistici nel futuro. La preoccupazione

pazione circa la capacità dei sistemi pensionistici pubblici di affrontare i problemi posti dal peggioramento palese del “tasso di dipendenza”, ha stimolato le nuove forme di previdenza privata e, in generale, il risparmio a lungo termine. Lo stock di risparmio è aumentato in tutto il mondo occidentale e soprattutto in Europa e nei cosiddetti Paesi emergenti (Brasile, Russia, India e Cina, i Paesi cosiddetti BRIC). Questa grande massa di risparmio ha contribuito in modo rilevante a determinare le condizioni di notevole liquidità, ricerca di impieghi, ridotta percezione del rischio che è all’origine di quel fenomeno di sovrapproduzione di titoli finanziari, i cosiddetti “derivati”, che sono alla base della grande crisi economica che ha travagliato tutti i Paesi del mondo.

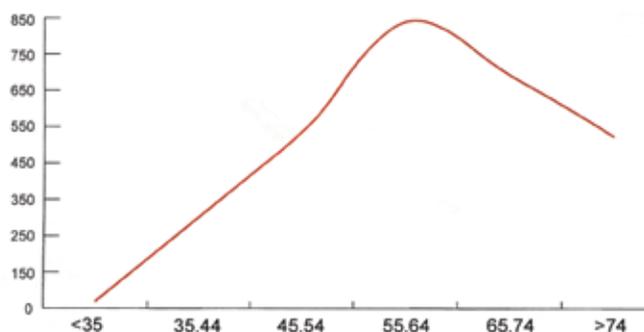


Fig. 2: Ricchezza media netta per fascia di età (in migliaia di \$ USA-2004). Fonte: SCF 2004.

I dati evidenziano come in questa fase siano proprio le persone anziane ad avere una maggiore propensione al risparmio: l’invecchiamento della popolazione dovrebbe produrre un aumento dello stock di risparmio depositato a vario titolo e forme presso gli intermediari finanziari.

A livello dei diversi governi europei si è fatto strada il dubbio che l’aumento della quota di popolazione anziana possa rendere non più sostenibili i sistemi pensionistici concepiti tempo addietro in contesti sociali ed economici molto differenti. I tentativi di affrontare il problema sono stati fino ad ora molto morbidi e orientati in due direzioni:

- legare sempre più strettamente il valore della pensione al valore dei contributi versati nel tempo dal lavoratore;
- stimolare, ed in qualche caso obbligare, i lavoratori a sottoscrivere strumenti pensionistici privati (i Fondi Pensione Integrativi di Categoria) , ma rigidamente controllati da organizzazioni parapubbliche. Questi strumenti non hanno però suscitato forti entusiasmi nei lavoratori che in buona parte hanno preferito continuare ad avvalersi di strumenti tradizionali.

Al fine di attenuare l’impatto diretto dell’invecchiamento della popolazione sui bilanci, connesso con l’operare dei sistemi pensionistici pubblici, le soluzioni individuate consistono nell’aumento dei contributi, nella riduzione del rapporto tra pensione e retribuzione e nell’innalzamento dell’età di pensionamento. In molti paesi del G10, l’opzione di affrontare il problema unicamente aumentando le aliquote fiscali o contributive trova un limite nel loro già elevato livello e nel timore di effetti negativi sul costo e sull’offerta di manodopera. In diversi paesi, tuttavia, una soluzione complessiva per salvaguardare la sostenibilità dei conti pubblici deve ancora essere definita e il conseguimento del necessario consenso tra le diverse generazioni e i partiti politici resta ancora una sfida di grande portata per i governi. Buona parte dei flussi addizionali sui mercati dei capitali, motivati dall’offerta di risparmio a fini pensionistici, sarà intermediata dai fondi pensione, che nelle economie del G10 sono ormai divenuti la principale categoria di investitori istituzionali, sebbene la loro importanza vari in misura considerevole da un paese all’altro.

Le riforme dei sistemi pensionistici non costituiscono la sola reazione all’invecchiamento della popolazione con effetti significativi sui mercati finanziari e sulle politiche economiche. In particolare, per molti paesi del G10, l’aumento implicito degli impegni di bilancio associato all’incremento dei costi sanitari può perfino superare quello delle pensioni; le azioni intraprese per fronteggiare questa minaccia alla sostenibilità dei bilanci pubblici sono generalmente rimaste indietro rispetto a quelle riguardanti le pensioni, ma appaiono sostanziali ed è anche possibile che vi siano, in alcuni casi, complementarità tra le implicazioni pensionistiche e quelle relative ai sistemi sanitari.”

Prospettive di nuova residenzialità

L’invecchiamento della popolazione è un fenomeno praticamente inarrestabile che ci porta ad affrontare inevitabili conseguenze abitative.

Quali potranno essere le ricadute dell’invecchiamento della popolazione sulle forme ed i modi dell’abitare è un terreno di studio ancora tutto da esplorare.

Le ipotesi che è possibile avanzare sono le più diverse:

- incremento della domanda di servizi domestici e contemporaneo sviluppo dell’offerta di una vasta gamma di servizi domiciliari proposti da organizzazioni private o pubbliche;
- sviluppo di nuove tecnologie residenziali dotate

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**

Rassegna stampa ANACI

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

data> 4 ottobre 2017

14 WIKU

Ratgeber

Mittwoch, 4. Oktober 2017

LESERFRAGEN



Rechte & Pflichten im Kondominium

Marco Lombardozi 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@athesia.it oder per Fax an die Nummer 0471/925 440 (mit Hinweis „WIKU“).

Zum Putzen verdonnert?

In unserem Kondominium hat eine Frau beschlossen, im Treppenhaus nicht mehr zu putzen, damit sie nicht haftbar gemacht werden kann, falls jemand stürzt. Man kann sie wohl nicht zum Putzen zwingen. Müssen wir das hinnehmen? Muss sie sich eine Putzhilfe nehmen?

Es ist zunächst zwischen einfachen Hausarbeiten und Dienstleistungen im Rahmen eines Werkvertrages zu unterscheiden, mögen diese durch eine Einzelkraft oder durch ein Unternehmen erfolgen. Ist Letzteres der Fall, muss der Beauftragte gemäß Vorgaben des Gesetzes 81/1994 dazu befähigt sein, auch wenn ein Miteigentümer beauftragt wird. Es gibt keine gesetzliche Vorschrift, wonach die Reinigung der gemeinschaftlichen Teile von einer dritten Person, einem Hausmeister oder einem spezialisierten Unternehmen durchgeführt werden muss. Die Versammlung kann darüber frei entscheiden, sie kann aber nicht entscheiden, dass die Miteigentümer selber turnusweise die Reinigung durchführen müssen. Die Versammlung kann diejenigen, die mit dem Beschluss nicht einverstanden sind, nicht dazu zwingen. Im Urteil Nr.



Kein Miteigentümer kann dazu gezwungen werden, sich an einer turnusmäßigen freiwilligen Reinigung im Kondominium zu beteiligen

16485 vom 22. November 2002 hat sich auch der Kassationsgerichtshof mit dieser Problematik auseinandergesetzt und dazu folgendermaßen geäußert: Die Versammlung kann über die Kosten und die Kostenverteilung entscheiden, den Haushaltsplan und die Abrechnung genehmigen, aber sie kann keinesfalls einzelnen Miteigentümern die Reinigungspflicht in gewissen Zeitabständen auferlegen, auch nicht, wenn die Möglichkeit eingeräumt wird, dass die Miteigentümer den Dienst von einer anderen Person durchführen lassen können. Ein solcher Beschluss wäre radikal nichtig, zumal die Versammlung dabei die eigenen Zuständigkeiten überschreiten und die Rechte einzelner Miteigentümer beeinträchtigen würde.

Die freiwillige Reinigung der Stiegen und sonstiger gemeinschaftlicher Teile ist nirgendwo verboten, nur kann man eben nicht alle dazu zwingen.

Kondominiumsfragen: Rechtliche Sicherheit?

Ich besitze eine Wohnung in einem Kondominium mit 4 Wohnungen und 7 Besitzern. Des öfteren gibt es Diskussionen über die Rechtslage. So genau weiß eigentlich niemand darüber Bescheid. Gibt es eine Möglichkeit, an solche Informationen heranzukommen?

Die Pflicht, einen Verwalter zu bestellen, besteht erst, wenn es in einem Haus mehr als 8 Miteigentümer gibt. Das heißt aber nicht, dass unter 9 Miteigentümern kein Verwalter bestellt werden darf. Es ist nämlich auch für kleine Wohnanlagen wichtig, eine Person zu haben, die alle Miteigentümer vertritt und als Verwalter aufsteht. Verwalter kann ein Miteigentümer sein oder, falls kein Miteigentümer diesen Auftrag übernimmt, jemand, der die von Artikel 71-bis ZGB vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt. Natürlich ist es besser, die Verwaltung einem Experten anzuvertrauen, der auch der vom Ministerialdekret 140/2014 vorgesehenen Fortbildungspflicht nachkommt.

DER EXPERTE ANTWORTET



Mirko Udovick ist Personalberater

Boshaftigkeit hat kurze Beine

Welche Charaktereigenschaften sind Ihrer Meinung nach besonders negativ und können im Berufsleben zu Problemen führen?

Man kann zwar auch mit negativen Persönlichkeitseigenschaften erfolgreich werden, allerdings niemals auf Dauer. Ein Beispiel eines stark negativen Charakterzuges ist die Boshaftigkeit. Beim boshafte Charaktertyp handelt es sich um risikofreudige Personen, die gerne ihre eigenen Grenzen sowie die ihres sozialen Umfeldes austesten und stets auf der Suche nach dem nächsten „Kick“ sind. Dabei gehen sie rücksichtslos vor. Besonders stark ausgeprägt ist der boshafte Persönlichkeitstyp bei Störungen wie Narzissmus oder Psychopathie. Das bedeutet keinesfalls, dass die betroffene Person nicht auch über positive Persönlichkeitstzüge wie Eloquenz, Hilfsbereitschaft oder Charisma verfügen kann, allerdings nicht selten ohne egoistische Hintergedanken.

Boshafte Menschen lieben das Risiko und können, beispielsweise aufgrund narzisstischer Züge, häufig charmant und überzeugend wirken. Dadurch klettern sie die Karriereleiter hinauf und sind zu Beginn ihrer Berufslaufbahn erfolgreich. Erst mit der Zeit macht ihnen ihre impulsive und manipulative Art einen Strich durch die Rechnung. Sie geraten mehr und mehr in zwischenmenschliche Konflikte, verstricken sich in einem Lügengebilde und scheitern.

Falls Sie Fragen zu Job und Beruf haben, dann schicken Sie diese an die „WIKU“-Redaktion (dolomiten.wirtschaft@athesia.it). Die Redaktion behält sich vor, eine Auswahl unter den eingelangten Fragen zu treffen

WARM

SOLL'S SEIN UND

NICHT TEUER!

Geoliving bringt Ihnen die sehr kostensparende und wartungsarme Technik der Geowärme-Heizung nahe.

Rufen Sie uns einfach an: 0471 05 28 28
Informieren Sie sich auf: www.geoliving.it

intelligentenergy



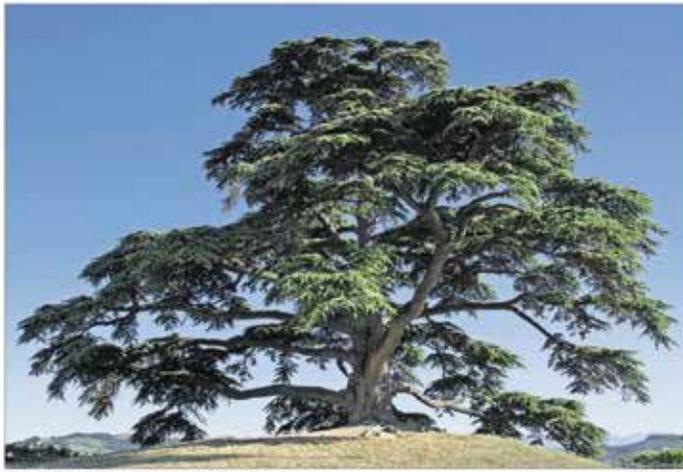
LESERFRAGEN



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@athesia.it oder per Fax an die Nummer 0471/925 440 (mit Hinweis „WIKU“).



Libanon-Zedern werden bis zu 50 Meter hoch.

Shutterstock

Zeder fällen?

In der ungeteilten Hälfte des Gartens in unserem Kondominium steht eine 18 Meter hohe Zeder, deren Äste weit über unsere Terrasse reichen. Wenn sie im Herbst blüht, bedecken ihre Pollen den Terrassenboden und der Blütenstaub überzieht die gesamte Außenfassade des Hauses schwefelgelb. Je nach Jahreszeit übersäen Zapfen, Samen oder Nadeln unsere Terrasse und verstopfen die Regenrinne. Deshalb möchten wir die Zeder fällen, die Miteigentümer verweigern aber die Zustimmung. Gibt es hierfür eine gesetzliche Regelung? Wer haftet, wenn Äste abbrechen und Schäden am Haus verursachen?

Bäume sind - wie alles andere, was sich auf dem Gemeinschaftsgrund befindet - Gemeingut aller Miteigentümer, sofern der Rechtsstitel nichts anderes vorsieht. Um den Baum überhaupt fällen zu können, kann, je nach Größe des Baumes, eine vorherige Genehmigung der Gemeinde erforderlich sein. Die Schäden einer Baumfällung sind aber, vor allem wenn es sich um hohe Bäume handelt, die sich in einem Ge-

meinschaftsgarten befinden, laut Kassationsgerichtshof nicht nur für die Miteigentümer sondern auch für die Bürger nicht mehr rückgängig zu machen. Hiermit hat das oberste Gericht Bäumen eine breitere gemeinnützige Funktion zugeschrieben, selbst wenn diese auf Privatgrund stehen.

Vorausgesetzt, dass die Gemeinde die Fällung genehmigt, muss in der Versammlung die Mehrheit der Anwesenden dafür stimmen und dabei mindestens 2 Drittel der Tausendstel vertreten.

Auf wie viele Parteien aufteilen?

Meine Familie ist Teil einer Wohngemeinschaft, die in den 80er Jahren als Wohnbaugenossenschaft verwirklicht worden ist. Es erfolgte dann die Aufteilung der Wohnungen und des Gemeinschaftsgrundes auf die 10 Mitglieder, das heißt wir sind kein Kondominium. Im letzten Jahr hat nun ein Mitglied der Wohngemeinschaft aufgrund des Kubaturbonus für die energetische Sanierung seine Wohnung vergrößert. Es wohnen jetzt in dem Haus nicht mehr eine, sondern 2 Familien. Bis

jetzt haben wir die allgemeinen Spesen (Außenbeleuchtung, Instandhaltungen usw.) immer auf 10 Einheiten aufgeteilt. Bleibt das weiterhin so, oder sollte das jetzt auf 11 Familien aufgeteilt werden?

Es ist nicht ganz klar, ob eine Wohnung dazugebaut wurde oder ob die bestehende Wohnung einfach vergrößert wurde. Klar ist jedenfalls, dass es sich um ein Superkondominium (mehrere eigenständige Kondominien mit Gemeinschaftsanteilen) handelt, mit allem, was daraus folgt. Eine Aufteilung in gleiche Teile scheint folglich nicht angemessen zu sein.

Wie viele neue Mieter zur Besichtigung?

Ich wohne in einer Mietwohnung und habe fristgemäß 6 Monate vor meinem Auszug gekündigt. Bin ich verpflichtet, den Vermieter mit Interessenten zur Besichtigung in die Wohnung zu lassen? Wenn ja, wie oft?

Diese Frage sollten Sie eigentlich an den Südtiroler Mieterschutz richten. Üblicherweise ist in Mietverträgen diese Pflicht zu Lasten des Mieters vorgesehen.

© Alle Rechte vorbehalten.

DER EXPERTE ANTWORTET



Mirko Udovich ist Personalberater

Leistung messen: aber wie?

Wie kann ich die Leistung meiner Mitarbeiter bewerten? Was halten Sie von der Leistungsmessung nach Zielvorgaben?

Das Management-Konzept der Zielvorgaben und Leistungsmessung stammt aus den 80er Jahren. Dabei setzt man sich am Anfang des Jahres bestimmte Ziele und am Ende legt man seine Messkriterien an. Dieser sehr statische Ansatz ist meines Erachtens in der Zwischenzeit überholt. Denn heute müssen wir unsere Ziele während eines Jahres mehrmals anpassen. Der Grundgedanke ist zwar richtig. Denn jeder will zielorientiert arbeiten und leistungsgerecht bewertet werden. Doch sollte man den Prozess der Leistungsbewertung anpassen.

Ich würde eher auf einen permanenten Austausch zu den Zielen zwischen Führungskräften und Mitarbeitern setzen. Dabei sollte man sich vor allem fragen: Was ist bislang erreicht worden und was muss eventuell noch angepasst werden?

Natürlich ist dies ein Mehraufwand für die Führungskräfte, deren Kommunikationsefähigkeit und -bereitschaft gefragt ist. Ihnen muss klar sein, dass man Führungskraft wird, weil man gerne mit Menschen zusammenarbeitet. Dazu kommt, dass man alleine als Führungskraft nichts erreicht, wenn die Mannschaft dahinter nicht funktioniert. Die Mitarbeiter müssen aber auch ein offenes Gespräch gewohnt sein. Eventuell ist die Firmenkultur schrittweise zu ändern, und die Manager müssen geschult werden, wie sie mit Konflikten und Meinungsverschiedenheiten etwa bei Beurteilungen umgehen.

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

Rassegna stampa ANACI

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

data> 24 ottobre 2017



Il confronto. Un sondaggio condotto su 1.164 amministratori mette in evidenza le difficoltà quotidiane Gestione affidata a piccoli studi Oggi al convegno del «Sole» il focus su responsabilità e professione

Saverio Fossati

Un lavoro sottopagato, impegnativo e irto di responsabilità professionali. Ma ancora poco considerato dal punto di vista sociale. Questi alcuni dei risultati del sondaggio sulla professione, inviato a un campione di 1.164 professionisti, elaborato in collaborazione con il Sole 24 Ore e che sarà commentato oggi da Francesco Schena nel corso del convegno «Amministratori, sicurezza dell'edificio e professione» che si terrà alle 14.30, presso la sede del Sole 24 Ore in via Monte Rosa 91 a Milano. Interviene anche il sottosegretario alla Giustizia, Costantino Ferrì, da sempre attento al condominio.

Almeno metà degli amministratori è sotto la soglia di un guadagno decoroso, anche perché amministra pochi stabili (mediamente meno di 500 unità immobiliari in meno di 20 condomini). La percezione del disvalore sociale della professione e i compensi troppo bassi sono tra le maggiori cause di delusione. Ma emerge anche un'incapacità di fare sinergie: i tre quarti degli amministratori lavorano in uno studio individuale e il 60% non ha dipendenti. La tavola rotonda vedrà,

con Schena, l'esperta del Sole 24 Ore Paola Pontanari e i presidenti delle associazioni: Anapi (Vittorio Fusco), Confabitare-Confamministrare (Franco Pani), Coram-Confedilizia (Vincenzo Nasini), Fna-Federeamministratori (Silvio Rezzonico), Gesticond (Massimo Bargiacchi) e Unai (Rosario Calabrese). I risultati completi del sondaggio saranno disponibili il 31 ottobre su www.quotidianonlinecondominio.it/sole24ore.com

La prima parte del convegno è dedicata alla sicurezza in condominio, con l'intervento di Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, di professionisti tecnici (l'Anie con Silvia Migliavacca e l'Ordine degli ingegneri di Milano con il suo presidente Bruno Finzi), della magistratura (Giulio Benedetti, sul tema delle responsabilità) e di un fiscalista (Giuseppe Merello) per il sisma-bonus.

Il convegno è gratuito (gli avvocati di Milano riconoscono 3 crediti), con iscrizione obbligatoria alla mail convegno7.milano@sole24ore.com. È visibile in streaming su www.quotidianonlinecondominio.it/sole24ore.com.

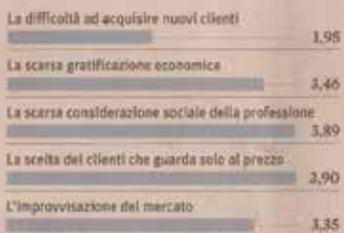
Quattro domande chiave all'amministratore

Alcuni dei risultati del sondaggio condotto su 1.164 amministratori professionisti

1 Quanti condomini amministra?



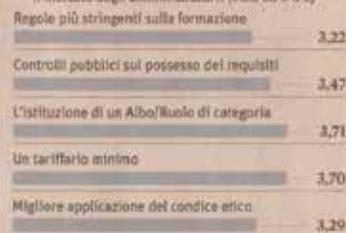
2 Cosa la delude di più? (voto da 0 a 6)



3 Quali è il compenso medio netto mensile per unità immobiliare, al netto delle attività straordinarie?



4 Quale strumento e come aiuterebbe a migliorare il mercato degli amministratori? (voto da 0 a 6)



Fonte: Studio Schena - Sole 24 Ore

data> 28 ottobre 2017

LA RUBRICA PIANETA CONDOMINIO IL CONCETTO DI SOLIDARIETÀ CONDOMINIALE

Un importante convegno tenutosi a Bolzano il 14 ottobre, perfettamente organizzato dall'Anaci, merita di essere ripreso dalla nostra rubrica "Pianeta Condominio", in quanto ha approfondito fondamentali aspetti del vivere condominiale. Oggi ci occuperemo del concetto di solidarietà condomini-

nale sviluppato dall'Avv. Carlo Patti, mentre in un secondo tempo faremo una sintesi di due relazioni sulle "immissioni di odore" e "animali in condominio" sviluppati rispettivamente dai relatori avv. Fausto Moscatelli e avv. Martina Figini. Come è noto nel condominio coesistono beni privati esclusivi (in prevalenza appartamenti) e beni comuni che sono usati da specifiche esigenze di utilizzo strumentale dei beni comuni (tetto, gioscala, sala caldaia ecc.) a vantaggio della proprietà privata. Nel corso del tempo, a questa impostazione tradizionale dei rapporti condominiali, si è andata sostituendo gradatamente quella di una "proprietà funzionale alle esigenze non solo del suo titolare ma della comunità

in cui questi opera". Detto in parole povere, in una comunità improntata alla socialità nelle relazioni interpersonali dovrebbe prevalere il principio costituzionale della solidarietà. In sostanza esiste un collegamento fra le norme costituzionali e il fenomeno dell'abitare. In pratica al centro del ragionamento del relatore c'è il richiamo a tre fondamentali articoli della Costituzione: art. 2 "adempimento dei doveri inderogabili di solidarietà politica economica e sociale"; art. 3 "uguaglianza formale e sostanziale dei cittadini davanti alla legge"; art. 42 "funzione sociale della proprietà". La sintesi di questi tre articoli della costituzione consiste nel fatto che nel condominio non troviamo solo, un stretto legame fra la proprie-

tà individuale e le parti comuni, ma "l'essenza" stessa di una formazione sociale e quindi una comunità di persone tenute alla solidarietà reciproca e nel confronto di terzi. Ma proviamo adesso, dopo aver delineato il quadro interpretativo del principio di solidarietà che necessariamente richiede un costante equilibrio fra le esigenze e gli interessi di tutti i condomini, di scendere nel pratico con un esempio che riguarda, non a caso, l'utilizzo delle parti comuni nell'edificio condominiale. Troviamo negli art. 1112 e 1139 cod. civ. la nozione di pari uso della cosa comune applicabile anche in materia di condominio, che non va intesa nel senso di uso identico e contemporaneo, ma bensì nel senso che ciascun condomino pub-

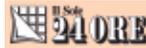
trare dalla cosa comune la più intensa utilizzazione, ma a condizione che la stessa utilizzazione sia compatibile con i diritti degli altri. Ne consegue che - se i condomini non ne faranno un pari uso - "la modifica apportata alla stessa dai condomini deve ritenersi legittima, dal momento che in una materia in cui è prevista la massima espansione dell'uso il limite al godimento di ciascuno dei condomini è dato dagli interessi altrui, i quali pertanto costituiscono impedimento alla modifica solo se sia ragionevole prevedere che i loro titolari possano volere accrescere il pari uso cui hanno diritto. (Cass. Civ. Sent. 30/05/2013 n. 8908). Non sarebbe giusto concludere queste importanti riflessioni dell'avv. Patti senza accennare a

cosa cambia per l'amministratore nell'esercizio del suo incarico professionale. Infatti, dice il relatore, è sicuramente destinato "a cambiare il suo approccio interpersonale che dovrà tener conto delle esigenze di correttezza e di bilanciamento dei contrapposti interessi, avendo presente la sua funzione sociale nell'ambito di quanto amministra. In poche parole: si delinea una rinnovata figura dell'amministratore, più simile ad un manager con importanti funzioni di pubblico interesse: non più amministratore di beni, ma gestore di essenziali servizi nell'interesse della collettività.

Walter Moro
consulente legale ANACI
Alfred Frei
consulente legale condominiale



data> 25 ottobre 2017



data> 17 ottobre 2017



www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Il convegno del Sole. Ieri a Milano parola alle Associazioni

I condòmini devono imparare la «sicurezza»

Saverio Fossati

«Sicurezza negli impianti, nelle strutture dell'edificio, negli ascensori: i condòmini sono un colabrodo e i condòmini, cioè i proprietari, sono i più lenti a capire i pericoli e le necessità. Questo, in sintesi, quanto è emerso dal convegno organizzato ieri dal Quotidiano del Sole 24 Ore - Condominio presso la sede del giornale.

Nella prima parte, dedicata alla sicurezza, Francesco Burrelli (presidente di Anaci), Silvia Migliavacca (Anac) e Bruno Finzi (presidente dell'Ordine degli ingegneri di Milano) hanno fatto il punto sui rischi: una selva di norme, ha spiegato Burrelli, ha ampliato le responsabilità di condòmini e amministratori, che hanno un ruolo centrale nell'avviare il condominio al rispetto delle prescrizioni di sicurezza. A cominciare da quelle sugli impianti elettrici: gli ascensori, per esempio, sono stati recentemente oggetto di un Dpr che ha recepito le norme Ue ma ha lasciato alla buona volontà dei condòmini la messa in sicurezza di quelli installati prima del 1999.

Proprio sulle cautele necessarie per evitare incidenti è importante muoversi subito: evitare che l'ascensore faccia lo "scalino" alla fermata, che le porte si chiudano improvvisamente o che manchino i dispositivi di allarme in cabina fa parte delle precauzioni minime per mettere al riparo chi usa il mezzo dagli incidenti e al condòmino e amministratore dalle inevitabili richieste di risarcimento.

Finzi, in particolare, ha ricordato la buona pratica inaugurata dal Comune di Milano per l'obbligatorietà della diagnosi di sicurezza statica degli edifici, cui le linee guida elaborate dagli ingegneri hanno dato corpo e gradualità. Giulio Benedetti (procura

generale di Milano) ha ribadito la rilevanza delle norme tecniche nell'individuazione delle responsabilità dell'amministratore (si veda anche «Il Sole 24 Ore» di ieri) e Giuseppe Merello (tesoriere Anaci) ha illustrato la procedura per ottenere il bonus fiscale sui lavori antisismici: per arrivare all'8% di detrazione occorre "passare" almeno due classi di rischio sismico ma anche con semplici (ed essenziali) lavori di consolidamento si arriva a detrarre il 50 per cento.

Nella seconda parte del convegno i presidenti delle associazioni di categoria Confabitare-Confamministrare (Franco Pani), Coram-Confedilizia (Vincenzo Nasini), Fna-Federeamministratori (Silvio Rozzonico), Gesticond (Massimo Bargiacchi), Unai (Rosario Calabrese) e Anapi (Vittorio Fusco) hanno analizzato i risultati del sondaggio realizzato dallo studio Schena in collaborazione con il Sole 24 Ore sulla professione (si vedano le anticipazioni sul Sole 24 Ore di ieri).

Sono prevalse, tra tutte, tre considerazioni: la prima, sulla necessità di rinunciare all'idea di un Albo professionale, ormai superato bloccato dalle norme Ue (nel sondaggio emergeva ancora una forte richiesta degli amministratori); la seconda, sull'opportunità che i condòmini verifichino con reale attenzione la frequenza dei corsi di formazione obbligatori da parte dell'amministratore; e la terza, più generale, di "formare" i condòmini stessi, mettendoli in grado di capire la differenza tra un professionista serio e un apprendista stregone, premiando il primo anche da punto di vista dell'onorario. Il video integrale del convegno sarà visibile a breve su www.quotidianofisco.ilssole24ore.com

Il Tribunale di Milano

Stop ai fondi «salva morosi»

di Paolo Accoti

L'assemblea non può ripartire tra i condòmini in regola con i pagamenti il debito di quelli morosi. Immanziana di una deliberazione adottata all'unanimità dei partecipanti al condominio, non è possibile costituire un «fondo» con il quale fare fronte alle morosità di alcuni condòmini. Lo ha chiarito il Tribunale di Milano.

Infatti, salva diversa convenzione assunta concordemente tra i partecipanti alla comunione - legittima manifestazione dell'autonomia contrattuale dell'assemblea - le spese condominiali devono essere ripartite proporzionalmente, secondo i criteri fissati dall'articolo 1123 C. del Codice civile. Pertanto, deliberare la costituzione di un fondo cassa speciale, per sopprimere al mancato versamento delle quote condominiali da parte di alcuni condòmini, con facendolo gravare esclusivamente su quelli in regola con i pagamenti, nei fatti, comporta una diversa ripartizione delle quote condominiali, e tanto, in violazione del dettato legislativo.

Il quotidiano online del Sole 24 Ore
La versione integrale dell'articolo

Anaci. La tutela Amministratori, recesso con congruo preavviso

Eugenio Antonio Corrao

«Nel jobs act si trova una chiave per interpretare la questione della revoca «in ogni tempo» dell'amministratore condominiale. Se ne è discusso ieri al convegno organizzato da Anaci Milano per l'inaugurazione del 4° corso di formazione.

Il passaggio è contenuto nella legge 81 del 2017, realtivamente ai lavoratori autonomi. All'articolo 3 si considerano abusive e prive di effetto alcune clausole che attribuiscono al committente la facoltà di modificare unilateralmente le condizioni del contratto. E, in particolare, «nel caso di contratto avente ad oggetto una prestazione continuativa, di recedere senza congruo preavviso o di permettere termini di pagamento superiori a 60 giorni dalla data del ricevimento da parte del committente della fattura o della richiesta di pagamento». Non solo. «In queste ipotesi il lavoratore autonomo ha diritto al risarcimento dei danni, anche promuovendo un tentativo di conciliazione mediante gli organismi abilitati». A questi rapporti contrattuali si applica, in quanto compatibile, l'articolo 9 della legge 192/98.

La legge 81/2017 merita quindi attenzione, sia per le nuovissime tutele assegnate ai lavoratori autonomi che per i riflessi nella gestione dei rapporti con i collaboratori, interni ed esterni, degli studi professionali. La prima valutazione è decisamente favorevole, anche se si aspetta di conoscere la decretazione delegata, che consentirà valutazioni più ampie

Milano. 24 ottobre Convegno del Sole su sicurezza e professione

«Sarà un pomeriggio intenso, quello di martedì prossimo, alle 14.30, presso la sede del Sole 24 Ore in via Monte Rosa 91 a Milano, si terrà il secondo convegno del Sole 24 Ore - Condominio "Amministratori, sicurezza dell'edificio e professione". Interverrà anche il sottosegretario alla Giustizia Cosimo Ferri, che da sempre segue il mondo condominiale. Il convegno è gratuito (gli avvocati di Milano riconoscono 3 crediti), con iscrizione obbligatoria alla mail convegno7.milano@ilssole24ore.com. Sarà visibile anche in streaming su www.ilssole24ore.com o su www.quotidianofiscocondominio.ilssole24ore.com.

La prima parte sarà dedicata alla sicurezza in condominio, con l'intervento di Francesco Burrelli, presidente nazionale Anaci, di professionisti tecnici (l'Anac con Silvia Migliavacca e l'Ordine degli ingegneri di Milano con il suo presidente Bruno Finzi), del mondo forense (con un magistrato di Corte d'appello, Giulio Benedetti, sul tema delle responsabilità) e di un fiscalista (Giuseppe Merello) per il sisma-bonus. Nella seconda parte la tavola rotonda sul sondaggio sulla professione, realizzato e commentato da Francesco Schena. Che ne discuterà con l'esperto del Sole 24 Ore Paola Pontanari e con i presidenti delle associazioni: Anapi (Giovanni De Pasquale), Anapi (Vittorio Fusco), Confabitare-Confamministrare (Franco Pani), Coram-Confedilizia (Vincenzo Nasini), Fna-Federeamministratori (Silvio Rozzonico), Gesticond (Massimo Bargiacchi) e Unai (Rosario Calabrese).



di Annalisa Galante
Membro del Comitato Scientifico Abitare Biotech



Abitare BioTech

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



Energia - Una strategia nazionale per l'energia

Presentata a novembre la nuova Strategia Energetica Nazionale per lo sviluppo, nel nostro Paese, di un sistema energetico più stabile e sicuro

Adottato tramite Decreto Ministeriale sottoscritto dal Ministero dello Sviluppo Economico e dal Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, il 10 novembre 2017 è stato presentato il documento di oltre 300 pagine che contiene la Strategia Energetica Nazionale (SEN), ovvero il piano decennale di gestione della transizione del sistema energetico. L'Italia si avvia il phase-out del carbone entro il 2025, questo uno dei principali obiettivi del documento, che descrive una strategia divisa in tre parti, competitività, ambiente e sicurezza, delineando un percorso per la decarbonizzazione dell'economia italiana, per rendere il sistema Paese più competitivo e più sostenibile dal punto di vista ambientale ed energetico, garantendo più stabilità e sicurezza del sistema energetico nazionale.

Il documento è frutto di un anno di lavori in cui sono stati coinvolti i principali stakeholder del sistema energetico nazionale e dopo l'istruttoria preliminare, sviluppata in condivisione con il mondo politico-istituzionale operatori del settore, è stata elaborata una proposta di SEN, posta in consultazione pubblica per 3 mesi, da cui sono scaturiti oltre 830 contributi, commenti e osservazioni da parte di 250 tra associazioni, imprese, organismi pubblici, cittadini e esponenti del mondo universitario.

Le azioni e i target entro il 2030

In coerenza con lo scenario al 2050 a lungo termine stabilito dalla road map europea, la SEN definisce un ventaglio di azioni da conseguire al 2030, visto che l'Italia ha raggiunto in anticipo alcuni degli obiettivi europei al 2020, è stato necessario fissarne di più virtuosi.

Per esempio, il target di penetrazione delle rinnovabili del 17% al 2020 rispetto al 2015 è stato di poco superato, infatti attualmente si attesta a circa il 17,5%.

La SEN si sviluppa su tre "pilastri":

- **Competitività:** cercando di ridurre la differenza dei prezzi energetici rispetto agli altri Paesi europei sia per le imprese che per gli utenti finali, favorendo l'apertura di nuovi mercati per le imprese innovative e la creazione di nuove opportunità occupazionali e incentivando l'innovazione e la Ricerca e sviluppo.
- **Sostenibilità:** perseguendo gli obiettivi ambientali e di decarbonizzazione definiti a livello europeo (COP21), come mitigare gli effetti ambientali e climatici migliorando l'efficienza energetica e incentivando il risparmio energetico, promuovere uno stile di vita responsabile, dalla mobilità sostenibile alle scelte di consumo energetico consapevole.
- **Sicurezza:** rafforzando l'indipendenza energetica dell'Italia, diminuendo la quota delle importazioni, aumentando la sicurezza di approvvigionamento energetico e la flessibilità dei sistemi e delle infrastrutture energetiche.

Con particolare attenzione all'ambito degli edifici, i target quantitativi a 2030 previsti dalla SEN riguarderanno principalmente:

- **Efficienza energetica** attraverso la riduzione dei consumi finali di energia a 108 Mtep al 2030 rispetto agli attuali 118 Mtep;
- **Fonti rinnovabili** raggiungimento il 28% di rinnovabili sui consumi complessivi al 2030 rispetto al 17,5% del 2015, suddivise in una quota rinnovabile nel settore elettrico del 55% al 2030 rispetto al 33,5% del 2015, per gli usi termici del 30% al 2030 rispetto al 19,2% del 2015 e nei trasporti del 21% al 2030 rispetto al 6,4% del 2015;
- **Riduzione del differenziale di prezzo dell'energia elettrica e del gas** rispetto alla media europea, contenendo il divario di costo tra il gas italiano e

quello del nord Europa (nel 2016 pari a circa 2 euro/MWh) e quello dell'energia elettrica rispetto alla media UE (pari a circa 35 euro/MWh nel 2015 per la famiglia media e al 25% in media per le imprese);

- Cessazione della produzione di energia elettrica da carbone con un obiettivo di temporale al 2025 attuato attra-

verso specifici interventi strutturali per il phase-out e una diminuzione delle emissioni del 39% al 2030 rispetto al 1990 e del 63% al 2050;

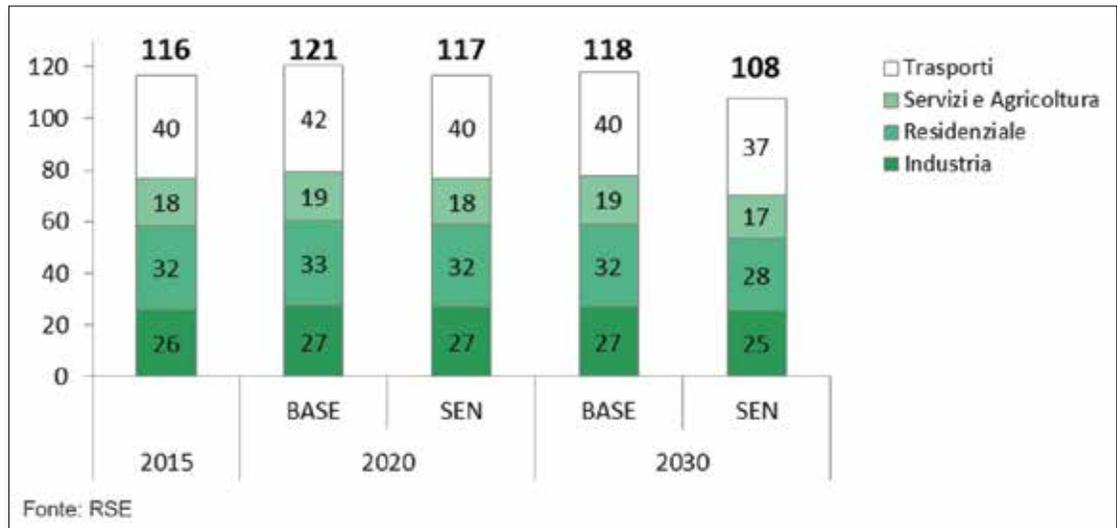
- Raddoppiare gli investimenti in ricerca e sviluppo tecnologico clean energy passando da 222 Milioni nel 2013 a 444 Milioni nel 2021;
- Promozione della mobilità sostenibile e dei servizi di mobilità condivisa
- Riduzione della dipendenza energetica dall'estero dal 76% del 2015 al 64% del 2030, tramite l'adozione di tecnologie di produzione energetica rinnovabili e grazie i benefici conseguiti con interventi di efficienza energetica.

Per raggiungere gli obiettivi e i target prefissati sono previste anche delle azioni trasversali necessarie a garantire i risultati attesi, come:

- Costi della transizione poiché la SEN adotta un approccio basato prevalentemente su fattori abilitanti e misure di sostegno che mettano in competizione le tecnologie e stimolino continui miglioramento sul lato dell'efficienza;
- Compatibilità tra obiettivi energetici e tutela del paesaggio in cui verrà data priorità all'uso di aree industriali dismesse, capannoni e tetti, per sfruttare il potenziale residuo del fotovoltaico e l'eolico, saranno individuate aree "non altrimenti valorizzabili" da destinare alla produzione energetica rinnovabile.
- Effetti sociali e occupazionali della transizione che dovrà essere accompagnata da interventi per formare nuove professionalità, generando opportunità di lavoro e di crescita, inoltre saranno previste delle misure per garantire che gli occupati in settori superati intraprendano un percorso di ricollocamento.

Investimenti necessari e coordinamento

La SEN prevede un totale di investimenti di 175



miliardi di euro al 2030, suddivisi in:

- 30 miliardi per reti e infrastrutture gas e elettrico;
- 35 miliardi per fonti rinnovabili;
- 110 miliardi per l'efficienza energetica.

Oltre l'80% degli investimenti è quindi diretto ad incrementare la sostenibilità del sistema energetico, si tratta di settori a elevato impatto occupazionale e innovazione tecnologica.

L'integrazione e la sinergia tra le Istituzioni è fondamentale per garantire coerenza e permettere un'applicazione territoriale omogenea.

Con la nuova SEN parte il lavoro per la presentazione alla Commissione europea la proposta di Piano integrato per l'energia e il clima (CEP) previsto dall'UE.

Il Governo sarà tenuto a riferire annualmente al Parlamento sullo stato di implementazione della SEN e sulle iniziative adottate utili al raggiungimento degli obiettivi fissati. Per questo si prevede l'istituzione di una "Cabina di regia", per il monitoraggio dell'attuazione della SEN, i cui membri del gruppo preposto alla governance e al monitoraggio sono:

- il Ministero dello Sviluppo Economico e il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
- una partecipazione dei Ministeri dell'Economia, dei Trasporti e dei Beni Culturali
- una rappresentanza delle Regioni
- un coinvolgimento periodico degli enti locali, degli stakeholders e delle parti sociali.

ANACI, che rappresenta la maggior parte dei gestori del patrimonio immobiliare residenziale italiano, potrà – e dovrà – avere un ruolo attivo in questa cabina di regia per implementare strategie efficaci di efficienza energetica sul costruito. ♦



di Edoardo Riccio
Coordinatore Giuridico CSN



Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

Il contratto di servizio energia

Prima parte

Il Contratto di Servizio Energia "base" e "plus"

Il Contratto di Servizio Energia (CSE) è disciplinato dal Decreto Legislativo 30 maggio 2008 n. 115 recante attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE.

Il CSE si inserisce in un quadro di misure volte al miglioramento dell'efficienza degli usi finali dell'energia sotto il profilo costi e benefici delineato dal citato decreto, al fine di contribuire al miglioramento della sicurezza dell'approvvigionamento energetico e alla tutela dell'ambiente attraverso la riduzione delle emissioni di gas a effetto serra

Infatti, tra l'altro, il citato Decreto:

- a) definisce gli obiettivi indicativi, i meccanismi, gli incentivi e il quadro istituzionale, finanziario e giuridico necessari ad eliminare le barriere e le imperfezioni esistenti sul mercato che ostacolano un efficiente uso finale dell'energia;
- b) crea le condizioni per lo sviluppo e la promozione di un mercato dei servizi energetici e la fornitura di altre misure di miglioramento dell'efficienza energetica agli utenti finali.

Prima di procedere alla trattazione è opportuno precisare quanto segue:

- per «efficienza energetica» si deve intendere il rapporto tra i risultati in termini di rendimento, servizi, merci o energia, da intendersi come prestazione fornita, e l'immissione di energia;
- per «miglioramento dell'efficienza energetica» si deve intendere un incremento dell'efficienza degli usi finali dell'energia, risultante da cambiamenti tecnologici, comportamentali o economici;
- per «risparmio energetico» si deve intendere: la quantità di energia risparmiata, determinata mediante una misurazione o una stima del consumo prima e dopo l'attuazione di una o più misure

di miglioramento dell'efficienza energetica, assicurando nel contempo la normalizzazione delle condizioni esterne che influiscono sul consumo energetico;

- per «servizio energetico» si deve intendere: la prestazione materiale, l'utilità o il vantaggio derivante dalla combinazione di energia con tecnologie ovvero con operazioni che utilizzano efficacemente l'energia, che possono includere le attività di gestione, di manutenzione e di controllo necessarie alla prestazione del servizio, la cui fornitura è effettuata sulla base di un contratto e che in circostanze normali ha dimostrato di portare a miglioramenti dell'efficienza energetica e a risparmi energetici primari verificabili e misurabili o stimabili.

Ai sensi dell'articolo 16 comma IV del citato Decreto 115/2008, fra i contratti che possono essere proposti nell'ambito della fornitura di un servizio energetico rientra il contratto di servizio energia di cui all'articolo 1, comma 1, lettera p), del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, rispondente a quanto stabilito dall'allegato II al decreto 115/2008.

Il Contratto Servizio Energia è quindi 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.

Al Contratto di Servizio Energia così detto "base", si aggiunge il contratto servizio energia «Plus» che, con ulteriori condizioni, si configura come fattispecie di un contratto di rendimento energetico (EPC).

Fornitori abilitati

Sono abilitate all'esecuzione del contratto servizio energia i fornitori di servizi energetici che dispongono dei seguenti requisiti:

a) abilitazione professionale ai sensi del Decreto Ministeriale 37/2008, testimoniata da idoneo certificato rilasciato dalle CCIAA competenti, per le seguenti categorie:

- 1) Settore «A» (impianti elettrici);
- 2) Settore «C» (riscaldamento e climatizzazione);
- 3) Settore «D» (impianti idrosanitari);
- 4) Settore «E» (impianti gas);

b) rispondenza ai requisiti previsti per il terzo responsabile di cui al decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, e successive modificazioni, con particolare riferimento alle prescrizioni di cui all'articolo 1, comma 1, lettera o), ovvero la persona fisica o giuridica che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di idonea capacità tecnica, economica, organizzativa, è delegata dal proprietario ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici.

Si ricordi, infatti, che ai sensi del DPR 74/2013 articolo 6 comma 7, il ruolo di terzo responsabile di un impianto è incompatibile con il ruolo di venditore di energia per il medesimo impianto, e con le società a qualsiasi titolo legate al ruolo di venditore, in qualità di partecipate o controllate o associate in ATI o aventi stessa partecipazione proprietaria o aventi in essere un contratto di collaborazione, a meno che la fornitura sia effettuata nell'ambito di un contratto di servizio energia, di cui al decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115, in cui la remunerazione del servizio fornito non sia riconducibile alla quantità di combustibile o di

energia fornita, ma misurabile in base a precisi parametri oggettivi preventivamente concordati. Nel contratto di servizio energia deve essere riportata esplicitamente la conformità alle disposizioni del decreto legislativo 30 maggio 2008, n. 115.

Il Fornitore del contratto servizio energia è obbligatoriamente tenuto a dichiarare dalla fase di proposta contrattuale il possesso dei citati requisiti, fornendo esplicita attestazione delle relative informazioni identificative.

Durata

Il contratto servizio energia "base" e "plus" devono avere una durata non inferiore ad un anno e non superiore a dieci anni.

Tuttavia, la durata può essere superiore:

a) qualora nel contratto vengano incluse fin dall'inizio prestazioni che prevedano l'estinzione di prestiti o finanziamenti di durata superiore alla durata massima sopra indicata erogati da soggetti terzi ed estranei alle parti contraenti.

b) qualora nel corso di vigenza di un contratto di servizio energia, le parti concordino l'esecuzione di nuove e/o ulteriori prestazioni ed attività conformi e corrispondenti ai requisiti del presente decreto, la durata del contratto potrà essere prorogata nel rispetto delle modalità definite dal presente decreto.

c) Nei casi in cui il Fornitore del contratto servizio energia partecipi all'investimento per l'integrale rifacimento degli impianti e/o la realizzazione di nuovi impianti e/o la riqualificazione energetica dell'involucro edilizio per oltre il 50 per cento della sua superficie. ♦





di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro

Omesso versamento delle ritenute Previdenziali

La corte di cassazione con la sentenza n° 39882 del 29 agosto 2017 ha affermato che in caso di omesso versamento all'Inps delle ritenute previdenziali, l'accertamento ispettivo deve seguire il criterio della competenza contributiva nell'anno solare per individuare l'importo e, quindi, la natura della sanzione. L'Ispettorato nazionale del lavoro (INL) con la lettera circolare n. 8376 del 25 settembre 2017, divergendo dall'interpretazione data dal ministero del Lavoro con la lettera circolare n. 9099/2016, si uniforma alla sentenza della Corte di Cassazione 39882/2017. Pertanto, alla luce di tale Sentenza, l'Ispettorato Nazionale del Lavoro comunica che dovranno essere presi in considerazione i versamenti a partire da quelli relativi al mese di gennaio (con versamento entro il 16 febbraio) fino a quelli relativi al mese di dicembre (con versamento entro il 16 gennaio dell'anno successivo).

Si ricorda, infine, che secondo la previsione contenuta nel decreto legislativo n.8/2016 l'omissione in un anno superiore a 10.000 euro è punita con la reclusione fino a 3 anni e con la multa fino a 1.032 euro, mentre, se inferiore, l'illecito viene depenalizzato con una sanzione amministrativa compresa tra 10.000 e 50.000 euro

Lavoro autonomo

Deducibilità delle spese per la FORMAZIONE

Il limite annuo di 10.000 euro va attribuito a ogni singolo professionista esercente l'attività professionale sia in forma individuale che associata. Questa la soluzione che è possibile dare alla questione del tetto massimo di deducibilità annua in

presenza di attività professionali svolte in forma associata, una delle tante che scaturiscono dall'introduzione, a opera del c.d. Jobs act del lavoro autonomo, dell'integrale deducibilità delle spese di formazione entro il limite annuo di 10.000 euro.

Infortunati brevi da segnalare all'Inail

In base a quanto stabilito, come stabilito dal D.M. n. 183/2016 – istitutivo del Sistema informativo nazionale per la prevenzione nei luoghi di lavoro (SINP), da giovedì 12 ottobre l'obbligo di comunicare all'Inail – a fini statistici e informativi - gli infortuni subiti dai lavoratori con prognosi superiore a un giorno oltre a quello dell'infortunio. Pertanto i datori saranno obbligati a comunicare all'Istituto, sempre entro 48 ore dalla ricezione del certificato medico, gli infortuni dei lavoratori anche se della durata di un solo giorno, oltre a quello dell'evento. In precedenza l'obbligo era solamente a fini assicurativi per gli infortuni oltre i tre giorni, termine che costituisce la soglia minima di intervento dell'Istituto. Inizialmente il nuovo obbligo sarebbe dovuto partire il 12 aprile 2017: il termine è stato poi rinviato di 6 mesi dalla L.19/2017 di conversione del D.L. Milleproroghe 244/2016.

Permessi Legge 104 riproporzionati al part time verticale solo se l'orario è inferiore al 50%/ La Cassazione riscrive il rapporto tra part time verticale e permessi ex Legge 104

Con la sentenza della Corte di Cassazione n. 22925 pubblicata il 29 settembre 2017, hanno bocciato il ricorso dell'azienda la quale affermava che i permessi previsti dalla Legge n. 104/1992 per l'assistenza



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.

a familiari, nel caso di lavoratore con contratto a tempo parziale verticale, sono da riproporzionarsi solamente se l'orario di lavoro svolto è inferiore al 50% dell'orario contrattuale del lavoratore a tempo pieno. I giudici della S.C. hanno sostenuto che gli oneri connessi al tempo parziale devono essere divisi pariteticamente tra azienda e lavoratore e, di conseguenza, e vista la necessità di contemperare i diversi interessi coinvolti, non da ultimo anche la necessità di assistenza a familiari dalla quale deriva il diritto ai permessi disciplinati dalla Legge n. 104/1992, stabilendo, così, un criterio oggettivo per il riproporzionamento dei permessi medesimi: se l'orario di lavoro del lavoratore part time verticale prevede un numero di giornate inferiore al 50% rispetto all'orario ordinario, i permessi possono essere riproporzionati, viceversa il lavoratore avrà diritto a tutti i permessi.

L'amministratore di SRL iscritto alla gestione commercianti solo se lavora in via continuativa nell'azienda

La Corte di Cassazione, con l'Ordinanza n. 22990 del 2 ottobre 2017, ha chiarito che l'iscrizione alla gestione commercianti da parte del socio amministratore di una SRL è dovuta solamente qualora lo stesso presti attività in via continuativa e con carattere di prevalenza, mentre non è dovuta quando l'attività è sporadica o di mera amministrazione. Ovvero è richiesta una partecipazione rilevante - in termini di tempo e reddito - alla attività operativa aziendale, nel suo momento esecutivo quindi quando il socio partecipi "personalmente al lavoro aziendale con carattere di abitualità e prevalenza": dunque, un'attività saltuaria o la mera attività di amministrazione non sono di per sé sufficienti a configurare l'obbligo assicurativo, che invece si riscontra nel momento in cui il socio amministratore svolge una "partecipazione rilevante, in termini di tempo e di reddito, alla stessa attività operativa aziendale, nel suo momento esecutivo".

Il datore di lavoro può esser denunciato solo per calunnia

La corte di Cassazione con la sentenza n° 22375 del 26 settembre 2017 ha asserito che Il lavoratore dipendente rischia il licenziamento solo se sporge la denuncia-querela in malafede, sussistendo gli estremi della calunnia, consapevole cioè dell'innocenza del datore di lavoro.

Nella sentenza i giudici della S.C. asseriscono che i fatti devono essere riconducibili al contesto aziendale ed idonei a integrare giusta causa di licenziamento solo se ne emerga il carattere calunnioso, nel senso che il lavoratore che ha sporto la querela deve essersi mosso nella consapevolezza della non veridicità dei fatti ascritti al legale rappresentante.

Se il recesso del rapporto di lavoro è comunicato al lavoratore al vecchio indirizzo e da considerarsi valido a tutti gli effetti

La corte dei conti con la sentenza n. 22295 del 25 settembre 2017 che per quanto riguarda la valenza quasi "moralizzante" che assume rispetto all'atteggiamento di alcuni lavoratori che non solo si mostrano inadempienti rispetto agli obblighi contrattuali, ma provano anche a trarre vantaggi dalle proprie mancanze. La vicenda verte principalmente sull'interpretazione degli obblighi di comunicazione previsti da un articolo del contratto dei metalmeccanici, il quale - dopo aver disposto che all'atto dell'assunzione i lavoratori debbano produrre un certificato di residenza di data non anteriore a tre mesi - prevede, a carico del dipendente, l'obbligo di «comunicare gli eventuali successivi mutamenti di residenza e di domicilio». Nel caso di specie un'azienda comunicava ad una dipendente il licenziamento disciplinare tramite una raccomandata spedita all'indirizzo indicato dalla stessa all'atto dell'assunzione e mai aggiornato nonostante la stessa avesse cambiato residenza. Per la Cassazione il (primo) licenziamento deve ritenersi validamente comunicato alla lavoratrice, nei cui confronti opera una presunzione di conoscenza della corrispondenza (articolo 1335, cod. civ.).

Lavoro occasionale (presto), il minimo raddoppia

È stato inoltrato all'INPS un chiarimento sul trattamento economico del prestatore occasionale nei casi in cui l'attività lavorativa inizi prima della mezzanotte e finisca dopo. L'Inps, nella risposta al quesito formulato dall'Ordine dei consulenti del lavoro e da questi pubblicata sul loro sito internet, sembra propendere per questa lettura: le prestazioni da inserire sono due, in quanto le "giornate" sono due, con la conseguenza che la prestazione, anche se dura 4 ore, deve essere pagata come se fossero 8 (quindi, 72 euro).

Istituti scolastici: precisazioni INAIL sul premio degli allievi

Al dipendente incolpato obbligo di visionare i documenti necessari alla difesa dalla contestazione del datore

La Corte di cassazione con la sentenza n.23408 del 6 ottobre 2017 ha chiarito ampliando il diritto di difesa del lavoratore dipendente contro una contestazione disciplinare o, addirittura, il licenziamento. In sintesi, la Corte ha stabilito che il lavoratore che subisce uno dei due eventi summenzionati ha diritto di consultare i documenti aziendali utili alla sua difesa. Anche se, si precisa, non esiste, da parte del datore di lavoro, un obbligo preventivo, ma la visione dei documenti deve essere concessa su esplicita richiesta del lavoratore sanzionato. ♦



di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI

Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese



Marie Curie

«Sono di quelli che pensano che la scienza abbia in sé una grande bellezza.

Uno scienziato nel suo laboratorio non è soltanto un tecnico:

è anche un fanciullo posto in faccia ai fenomeni naturali, che lo impressionano come in una fiaba»



Studiosa eclettica e versatile, è stata la prima donna a vincere il premio Nobel e l'unica a cui fu assegnato in due diverse tipologie: per la fisica nel 1903 e per la chimica nel 1911. La scienza in casa Curie era il pane quotidiano. Colante di questa straordinaria famiglia, che vedrà ben quattro dei suoi componenti insigniti del premio Nobel, è Marie Skłodowska Curie. La scienziata nasce a Varsavia nel 1867, quinta figlia dopo tre femmine e un maschio. Il padre è scienziato e insegnante di Fisica, la madre è direttrice di scuola. L'istruzione e lo studio diventano subito centrali nell'educazione dei figli, al punto che i due genitori fanno loro da insegnanti anche dopo le ore scolastiche, e già alle scuole di base si distingue per una forte passione per le scienze e un'ottima memoria. In quegli anni in Polonia le donne non possono accedere agli studi universitari e Marie, decide di trasferirsi, con una delle sorelle, a Parigi per studiare alla Sorbona. All'università

conosce il futuro marito e "compagno di laboratorio" Pierre che sposa nel 1895. I due giovani sposi, invece delle fedeli, si scambiano due biciclette che useranno per il loro viaggio di nozze, un tour dalle coste della Bretagna alle montagne dell'Auvergne. Nel laboratorio improvvisato di Rue Lohmond, con pochi mezzi e senza collaboratori, i coniugi Curie iniziano a studiare la "radiazione", il fenomeno da poco scoperto dal fisico Henri Becquerel. Alla capacità di emettere energia che, hanno solo alcuni atomi, i due scienziati la chiamano radioattività. Durante i loro esperimenti si trovano davanti al mistero che alcuni minerali hanno una radioattività più forte di altri. Decidono di concentrarsi su due minerali in particolare, la torbernite e la pechblenda, entrambi ricchi di uranio. I campioni analizzati risultano più radioattivi di quanto dovrebbero essere sulla base della quantità di uranio presente. Ipotizzano che, oltre l'uranio, in questi minerali debba esserci un altro

ENBIF
ENTE BILATERALE FEDERALE

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

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

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

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

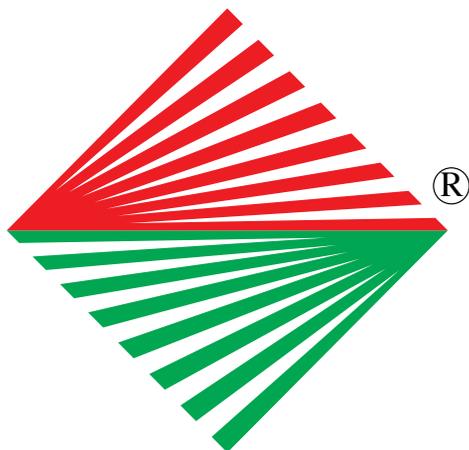
Risponde alle esigenze
specifiche del settore
condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

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

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

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



ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI



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

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:

infocontratto@enbif.it

validazione attestati e certificazione:

sicurezza_corsi@enbif.it

ENBIF
ENTE BILATERALE FEDERALE

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.

elemento più radioattivo dell'uranio stesso e iniziano un lungo lavoro per tentare di isolarlo. Marie e Pierre ci riescono nel 1898 e lo annunciano in una pubblicazione: «Crediamo che la sostanza che abbiamo tratto dalla pechblenda contenga un metallo non ancora scoperto, vicino al bismuto. Se l'esistenza di questo metallo verrà confermata noi proponiamo di chiamarlo Polonio». Però qualche cosa non torna: i campioni sono ancora troppo radioattivi, e la sola presenza del polonio e dell'uranio non spiega il fenomeno. Esiste una sola possibilità: l'esistenza di un altro elemento. Il 28 marzo del 1902 Marie Curie e Pierre nel loro laboratorio, annotano la scoperta del Radio «RA = peso atomico 225,93. La scoperta del polonio e del radio vale ai Curie e al fisico Henri Becquerel il Nobel per la fisica nel 1903. La fama e la notorietà acquisita non intaccano l'etica dei coniugi Curie che non depositano il brevetto del processo di isolamento del radio. Con il loro gesto vogliono permettere alla comunità scientifica di effettuare liberamente ricerche nel campo della radioattività. Dopo la tragica morte di Pierre, investito nel 1906 da un carro, Marie lo sostituisce nell'insegnamento universitario di fisica generale e diventa la prima donna a occupare una cattedra alla Sorbona. La scienziata, ormai considerata una vera autorità della fisica, dove le donne erano, e rimarranno ancora per molto tempo, mal tollerate, nel 1909 fonda a Parigi l'Institut du Radium. Più tardi la struttura è diretta dalla figlia che nel 1935 vincerà il Nobel per la chimica con il marito Frédéric Joliot per la scoperta della radioattività artificiale. Nel 1910 Marie Curie ha una breve relazione con un uomo già sposato e padre di quattro figli, il fisico Paul Langevin. Lo scandalo, amplificato dalla stampa sessuofoba, scatena una forma di odio nei confronti della donna. Quella che fino a otto anni prima era stata descritta come una madre devota e un'aiutante solerte, era diventata per l'opinione pubblica "la polacca", "la ladra di mariti". Il minuzioso lavoro della studiosa non si ferma: riesce a isolare il polonio e il radio puro e nel 1911 viene insignita del Nobel per la chimica. Durante la Prima Guerra Mondiale decide di attrezzare con apparecchiature a raggi X alcune automobili, le Petit Curie. Insieme alla figlia Irène si reca sul fronte di battaglia della Marna per insegnare personalmente ai medici e agli infermieri come usare i nuovi strumenti che permettono di individuare le pallottole nei corpi dei soldati feriti. Provata da un'anemia perniziosa, dovuta alle lunghe esposizioni alle sostanze radioattive, Marie Curie muore il 4 luglio 1934. Sulla tomba, come ultimo saluto, i fratelli depongono una manciata di terra della sua amata Polonia. Nel 2011, si è celebrato il centenario del secondo No-

bel per la chimica a Marie Curie. All'epoca, la Polonia era spartita tra Austria, Prussia e Russia zarista e la capitale faceva parte dell'Impero Russo. Entrambi i genitori di Maria, ferventi patrioti polacchi, erano insegnanti: il padre, professore di matematica e fisica, diresse per anni un liceo statale, mentre la mamma, morta per tubercolosi quando la figlia aveva appena 10 anni, prima del matrimonio era direttrice di una scuola femminile. La piccola Maria crebbe, insieme al fratello e a tre sorelle, in un ambiente familiare in cui l'istruzione veniva considerata un valore fondamentale. Quando il padre fu licenziato per motivi politici, casa loro fu trasformata in scuola privata. Maria aveva molta facilità negli studi e terminò il liceo nel 1883, a soli 15 anni, come migliore allieva. Dopo il diploma iniziò a impartire lezioni di matematica e fisica, ma la sua aspirazione, condivisa dalla sorella maggiore Bronia, era di continuare gli studi scientifici. Poiché in Polonia le donne non avevano ancora la possibilità di frequentare l'università, Maria fece un patto con lei: avrebbe cercato un impiego stabile come istitutrice privata per permetterle di trasferirsi a Parigi per studiare medicina, poi quando Bronia si fosse laureata, l'avrebbe raggiunta. Così fu. Maria lavorò per sei anni presso una famiglia molto facoltosa. Si innamorò, ricambiata, del figlio dei padroni di casa, ma la loro relazione, ostacolata dai genitori di lui per la differenza di censo, si interruppe. Per questo motivo Maria decise di lasciare la Polonia. Marie e la sorella Bronia, aveva 24 anni quando raggiunse a Parigi la sorella che nel frattempo si era laureata, praticava la professione medica e si era sposata con un collega psichiatra. Decise di cambiare il suo nome in Marie e si iscrisse alla Facoltà di scienze naturali della Sorbona. Frequentava l'ambiente colto dei rifugiati polacchi in Francia e viveva molto modestamente in una piccola mansarda concentrandosi esclusivamente sullo studio. Nel 1893 conseguì la licenza in fisica, l'equivalente dell'odierna laurea, risultando la miglior studentessa del suo corso. Nell'anno successivo ottenne una seconda laurea in matematica, classificandosi seconda. Nel frattempo aveva conosciuto Pierre Curie (1859, 1906), uno scienziato di otto anni maggiore e già molto affermato. Il loro rapporto si consolidò in pochissimo tempo: entrambi avevano in comune molti interessi e ideali e dopo soli tre mesi di fidanzamento decisero di sposarsi. Ha dato il suo nome a un'unità di misura, il Curie, che misura la radioattività degli elementi. Marie Curie è stata scienziata, e madre, riuscendo in tutti quei campi che gli uomini del suo tempo, ma anche del nostro, ritenevano inadatti alle donne, considerate incapaci di fare tutto quello che Marie e tante donne prima e



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

dopo di lei hanno fatto. I coniugi, Marie Curie e il marito Pierre Maria sveltano su tutti per le loro capacità e intelligenza, ma finito il ginnasio si trova un ostacolo all'apparenza insormontabile: alle donne l'accesso all'università è proibito. I suoi genitori non erano dello stesso avviso, oltre che dell'idea che uomini e donne dovessero avere naturalmente gli stessi diritti sociali. Questo pensiero che oggi è quasi dato per scontato, non lo era affatto non solo alla fine del XIX secolo, ma anche fino a pochi decenni fa: basti pensare che in Italia le donne hanno potuto votare per la prima volta solo nel 1946, poco meno di settant'anni fa. Università al maschile: Marie studia nell'epoca in cui la scuola non era aperta alle donne. Nel 1878 muore di tisi la madre di Maria e il padre, entrato in conflitto con le autorità russe che all'epoca governano la Polonia, deve lasciare il suo posto di professore per dirigere una pensione per studenti, quindi non ci sono più soldi per far studiare all'estero Maria e Bronya, le due figlie più capaci, ma solo all'"università volante", ossia ai corsi universitari clandestini per le donne, in attesa di tempi migliori. Per Maria non è sufficiente e ha un'idea: lei lavorerà e con i suoi soldi pagherà gli studi da medico a Parigi di Bronya, che sarà

una delle tre studentesse su mille iscritti del suo anno; poi sarà Bronya, con il suo lavoro, a pagare gli studi a Maria. L'idea prese piede, e nel 1891 si iscrive alla facoltà di Fisica dell'università Sorbona di Parigi e cambia il nome da Maria a Marie. Marie si laurea in Fisica nel 1893 con risultati eccezionali, al punto da ottenere un premio dalla sua stessa Polonia che le permette di laurearsi anche in Matematica nel 1894. Nonostante uno dei suoi professori, Gabriel Lippmann, sui cui lavori si baserà la fotografia a colori, le trovi un piccolo stipendio per studiare il magnetismo dell'acciaio, Marie fatica a trovare un lavoro all'altezza dei suoi studi e sta per tornare in patria, come aveva fatto la sorella Bronya dopo il matrimonio, quando conosce il suo futuro marito: Pierre Curie anche lui fisico, che ha fatto delle importanti scoperte sulle proprietà dei minerali con il fratello Jacques. Glielo presenta un comune amico, Józef Kowalski, sperando che Pierre possa trovarle un lavoro alla Scuola di Fisica e Chimica industriale di Parigi dove lui insegna. I due si sposano nel 1895, e nel 1897 nasce Irene, futura scienziata. La coppia comincia a lavorare insieme continuando le ricerche di Henri Becquerel sull'uranio, ampliandole alla pechblenda, il minerale da



cui si estrae l'uranio stesso. Marie e Pierre si erano accorti che la pechblenda priva di uranio continuava a emettere radiazioni, quindi al suo interno dovevano esserci elementi sconosciuti che producevano questo fenomeno. Nel marzo 1898 scoprono un minerale che Marie chiama polonio, in onore della sua patria; a luglio Marie inventa la parola radioattività per descrivere l'emissione di radiazioni da parte della materia e, alla fine dello stesso anno, scopre il radio, dal latino radius, "raggio". Nel 1903 Marie, Pierre e Henri Becquerel vincono il premio Nobel per la Fisica, premio nato solo nel 1901. Purtroppo Pierre non riuscì a godersi il premio: il 19 aprile 1906 viene travolto e ucciso da un carro a Parigi mentre sta tornando a casa dall'università. Il dolore per la perdita dell'amato marito non ferma l'attività scientifica di Marie. Nel 1910 riesce a isolare il radio sotto forma di metallo, e renderlo più facilmente lavorabile: per questo, nel 1911, riceve il suo secondo premio Nobel. Nello stesso anno partecipa al Congresso Solvay di Bruxelles che riunisce tutti i più importanti scienziati dell'epoca che in quegli anni stanno cambiando la Fisica: un nome per tutti, Albert Einstein. Marie è l'unica donna, ma il suo prestigio è tale che l'anno prima viene chiamata con il

suo nome l'unità di misura della radioattività. Negli anni successivi si impegna a trovare impieghi pratici alla radioattività, soprattutto nella diagnosi medica: oggi alcuni tumori sono curati con radiazioni. È ancora Marie, insieme alle figlie Irene e Eve, a far realizzare le prime macchine per radiografie, che in suo onore furono chiamate "Piccole Curie", sfruttando la scoperta dei raggi X del fisico tedesco Wilhelm Röntgen del 1896. Per tutta la vita Marie, e prima ancora Pierre, non ricaveranno mai soldi da quelle scoperte che ritengono patrimonio di tutta l'umanità: un atto che ben pochi saprebbero e hanno saputo fare. A causa della continua esposizione a materiali radioattivi senza protezione, all'epoca non si sapeva ancora che le radiazioni potessero anche essere pericolose. Nel 1933 Marie si ammala di una grave forma di anemia. L'anno successivo muore nell'ospedale di Sancellemoz, nelle Alpi francesi; il corpo verrà sepolto accanto a quello di Pierre, nel cimitero di Sceaux, vicino Parigi. Il 20 aprile 1995 i resti di Pierre e Marie Curie sono trasportati con tutti gli onori al Panthéon di Parigi, che contiene le tombe degli uomini e delle donne che hanno fatto la storia di Francia, non solo per le loro scoperte scientifiche, ma anche per il loro esempio di

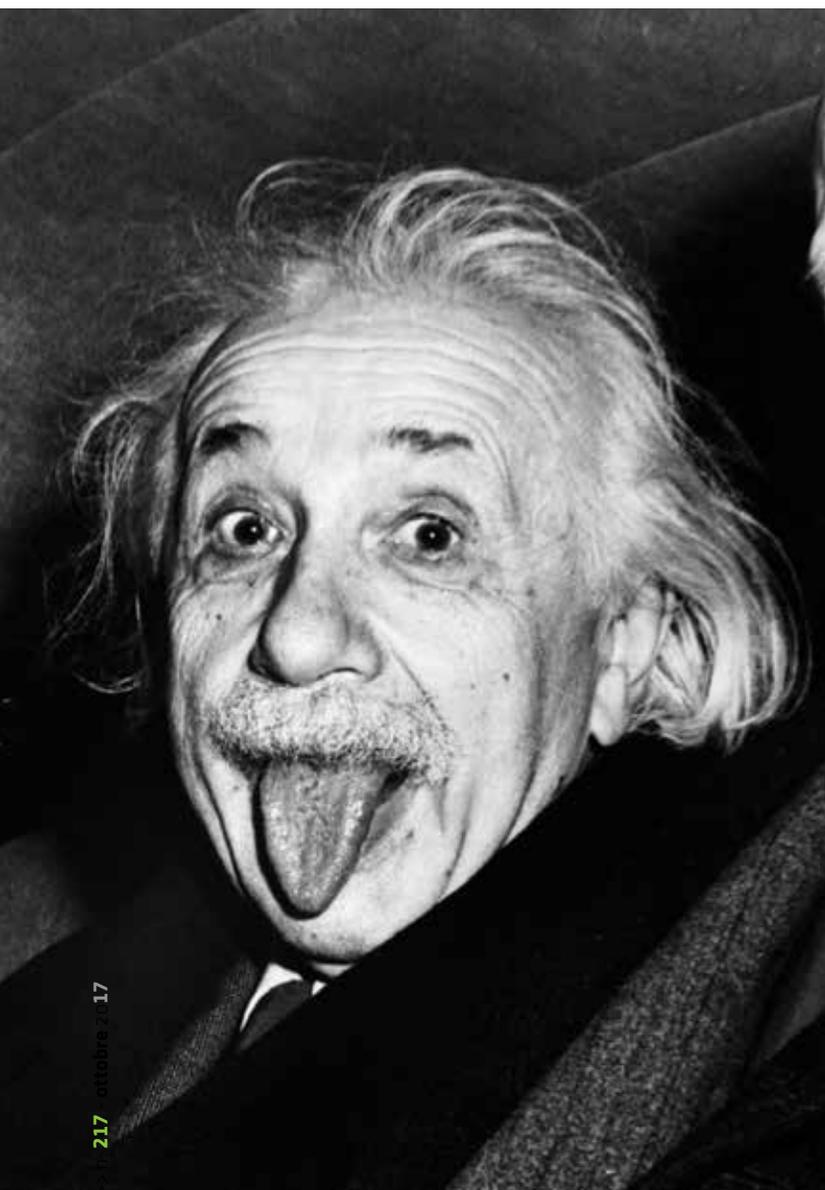


una vita straordinaria. Albert Einstein, il 23 novembre 1911 è a Praga, nel suo studio tra mille scartoffie piene di appunti, scritti con tutti i passaggi di un'importante ricerca che sta conducendo da tempo. Il soggiorno a Praga gli serve per dare forma a questa sua teoria, che pochi anni dopo cambierà la storia della scienza. Tra una ricerca e l'altra, vede un articolo di una rivista, dove si parla di Marie Curie; purtroppo non vengono raccontati i suoi successi in campo scientifico, ad esempio che le era già stato assegnato un Nobel per la Fisica nel 1903, ma dello "scandalo" che riguarda la sua vita privata. Infatti, Marie aveva iniziato una relazione con Paul Langevin, un giovane professore di fisica, da poco separato dalla moglie. La loro storia diventa di dominio pubblico, scatenando l'indignazione del mondo accademico. Pettegolezzi che andavano a pesare sulla già triste storia di Marie.

La morte del marito sconvolge la vita della donna, che da quel giorno si chiude in se stessa, dedicandosi anima e corpo alla ricerca. Nel 1910, approfondisce la conoscenza con il giovane Paul, già dottorando del marito Pierre. Si innamora e inizia a frequentarlo. Nonostante sia separato dalla moglie, Langevin è ancora tecnicamente sposato. L'ex moglie decide di vendicarsi: dà ordine a un suo uomo di fiducia, di rubare le loro lettere d'amore, chiuse in una lettera le indirizza alla stampa: lo scandalo è servito. I giornali calcano la mano, gonfiano la storia, passando al setaccio la vita di Marie, dipingendola come la "perfida ebrea straniera colpevole di aver distrutto una famiglia felice". La vita di Marie prende una piega inaspettata. La sua storia scatena il dissenso del pubblico, che ci mette ben poco a dimenticarsi dei successi della donna, ricordandosi solo e unicamente dello sua "scandalosa" nomea di sfascia famiglie. Marie partecipa a un'importante conferenza a Bruxelles, dove si riuniscono i più importanti scienziati dell'epoca. Tra questi è presente Albert Einstein. Colpito istantaneamente dalla "brillante intelligenza" di Marie Curie, una donna "modesta e onesta". Nel frattempo Einstein è ritornato a Praga, ancora compiaciuto dall'incontro con quella donna brillante, rimane di sasso quando viene a conoscenza dello scandalo.

S'infuria e s'indegna della crudeltà della stampa che aveva reso di pubblico dominio una situazione privata con la deliberata intenzione di distruggere la reputazione scientifica di Curie.

Si mette a scrivere una lettera che verrà poi indirizzata: "Stimatissima signora Curie, non rida di me se Le scrivo senza avere nulla di ragionevole da dirle, ma sono talmente in collera per le maniere indecenti con cui il pubblico si sta interessando a Lei, da sentire di dovere assolutamente dare sfogo a questo mio sentimento. Sono convinto che Lei coerentemente disprezzi questa gentaglia, sia che questa elargisca ossequiosamente stima nei suoi confronti sia che tenti di soddisfare il proprio appetito per il sensazionalismo! Mi sento spinto a dirle quanto io sia arrivato ad ammirare il suo ingegno, la sua energia e la sua onestà, e che mi sento fortunato ad aver avuto la possibilità di conoscerla di persona a Bruxelles. Chiunque non appartenga a questa schiera di rettili è certamente felice, che abbiamo tra noi persone come Lei, e anche come Langevin, persone reali rispetto alle quali si prova il privilegio di essere in contatto. Se la gentaglia dovesse continuare a occuparsi di lei, non legga quelle fesserie ma piuttosto le lasci ai rettili per cui sono state prodotte. Con i miei più amichevoli ossequi a lei, Langevin. Cordialmente. Albert Einstein" ♦

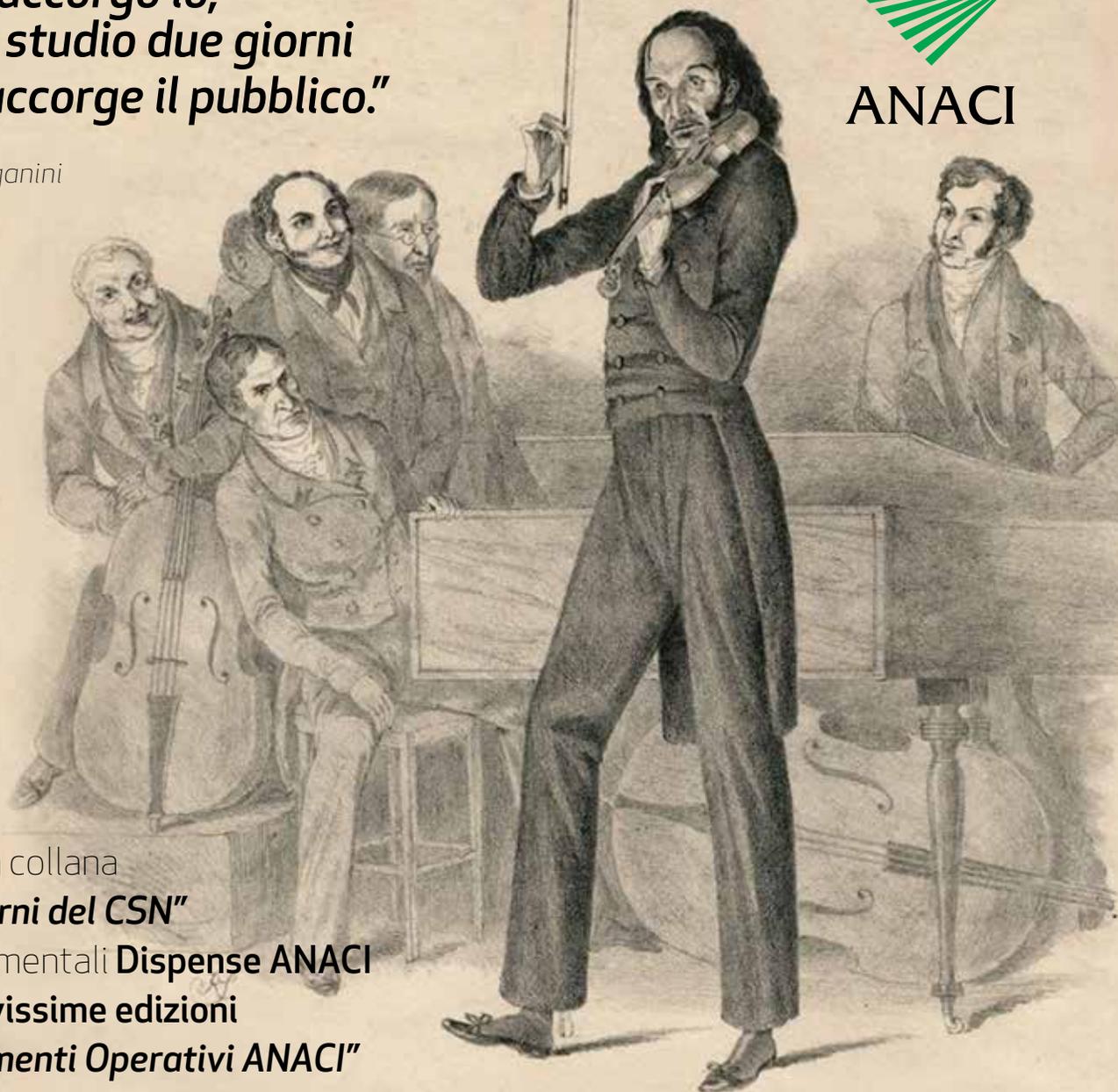


***“Se non studio un giorno
me ne accorgo io,
se non studio due giorni
se ne accorge il pubblico.”***

Niccolò Paganini



ANACI



Scopri la collana

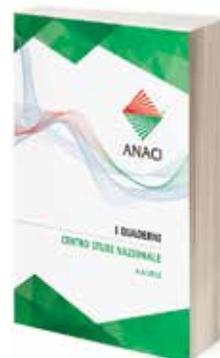
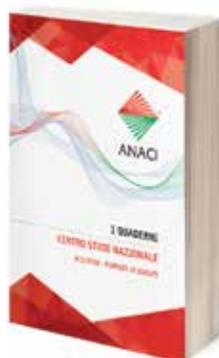
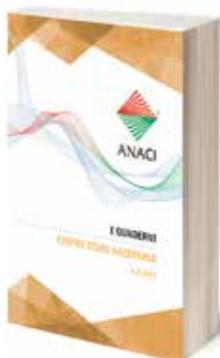
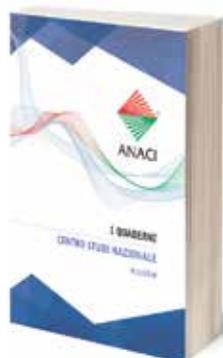
“I quaderni del CSN”

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:

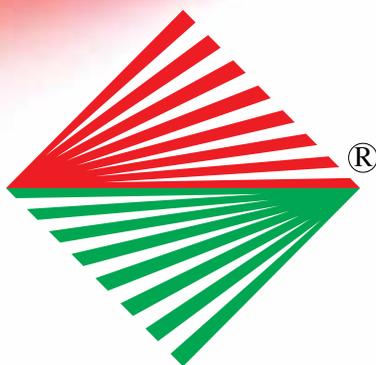
Servizio Clienti Business 800 999 222

eon-energia.com



L'impianto Elettrico

(seconda parte)



ANACI

ANACI ha intrapreso la strada della qualità ottenendo, tra le altre, la certificazione della Sede Nazionale, conformemente alla **normativa UNI EN ISO 9001:2008** nonché ideando e concretizzando il **“Progetto APQ - ANACI Progetto Qualità”**, un percorso finalizzato alla certificazione dei suoi professionisti secondo la normativa UNI 10801:1998.

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

Un Amministratore ANACI...

*il migliore investimento
dopo la tua casa!*

RESPONSABILITÀ DEL COMMITTENTE O DEL PROPRIETARIO

ART. 8, D.M. N. 37/2008 - (9)

(1) Come esempio nel caso di impianti a gas, con "altro" si può intendere la sostituzione di un apparecchio installato in modo fisso.

(2) Indicare: nome, cognome, qualifica e, quando ne ricorre l'obbligo ai sensi dell'art. 5 comma 2 del D.M. n. 37/2008, estremi di iscrizione nel relativo Albo professionale, del tecnico che ha redatto il progetto.

(3) Citare la o le norme tecniche e di legge, distinguendo tra quelle riferite alla progettazione, all'esecuzione e alle verifiche.

(4) Qualora l'impianto eseguito su progetto sia variato in opera, il progetto presentato alla fine dei lavori deve comprendere le varianti realizzate in corso d'opera. Fa parte del progetto la citazione della pratica prevenzione incendi (ove richiesta).

(5) La relazione deve contenere, per i prodotti soggetti a norme, la dichiarazione di rispondenza alle stesse completata, ove esistente, con riferimenti a marchi, certificati di prova, ecc. rilasciati da istituti autorizzati.

Per gli altri prodotti (da elencare) il firmatario deve dichiarare che trattasi di materiali, prodotti e componenti conformi a quanto previsto dagli articoli 5 e 6 del D.M. n. 37/2008. La relazione deve dichiarare l'idoneità rispetto all'ambiente di installazione.

Quando rilevante ai fini del buon funzionamento dell'impianto, si devono fornire indicazioni sul numero o caratteristiche degli apparecchi installati od installabili [ad esempio per il gas: 1) numero, tipo e potenza degli apparecchi; 2) caratteristiche dei componenti il sistema di ventilazione dei locali; 3) caratteristiche del sistema di scarico dei prodotti della combustione; 4) indicazioni sul collegamento elettrico degli apparecchi, ove previsto]. Per schema dell'impianto realizzato si intende la descrizione dell'opera come eseguita (si fa semplice rinvio al progetto quando questo è stato redatto da un professionista abilitato e non sono state apportate varianti in corso d'opera).

Nel caso di trasformazione, ampliamento e manutenzione straordinaria, l'intervento deve essere inquadrato, se possibile, nello schema dell'impianto preesistente.

Lo schema citerà la pratica prevenzione incendi (ove richiesto).

(7) I riferimenti sono costituiti dal nome dell'impresa esecutrice e dalla data della dichiarazione.

Per gli impianti o parti di impianti costruiti prima dell'entrata in vigore del decreto, il riferimento a dichiarazioni di conformità può essere sostituito dal rinvio a dichiarazione di rispondenza (art. 7 comma 6 del D.M. n. 37/2008). Nel caso che parte dell'impianto sia predisposto da altra impresa (ad esempio ventilazione e scarico fumi negli impianti a gas), la dichiarazione deve riportare gli analoghi riferimenti per dette parti.

(8) Esempio: eventuali certificati dei risultati delle verifiche eseguite sull'impianto prima della messa in esercizio o trattamenti per pulizia, disinfezione, ecc.

9) Al termine dei lavori, previa effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice è tenuta a rilasciare al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'art. 6. Di tale dichiarazione fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art. 5. (D.M. n. 37/2008, art. 7).

La Dichiarazione di RISPONDEZZA in sostituzione della Dichiarazione di conformità per tutti gli impianti effettuati alla data del 27/03/2008 che non erano dotati di certificato di conformità. Le difficoltà nel compilare il certificato oltre alle responsabilità dell'accertatore crea diverse complicazioni nel rilasciarlo praticamente, vista la poca efficacia del documento oltre alla grande discrezionalità dell'accertatore stesso. Questo tipo di ragionamento lo dobbiamo estendere anche all'applicazione della normativa CE 95/16 sugli ascensori recepita dallo Stato italiano con DPR del 30/04/99 n. 162 dove si traccia lo spartiacque tra ascensori che rispettano e sono adeguati o meglio mantenuti in esercizio alla data del 29/06/99 e gli altri di nuova installazione che hanno l'obbligo di rispettare normative più sicure e restrittive.

Praticamente il condomino, il cittadino qualunque ha enorme difficoltà ad orientarsi nel groviglio di norme che attanagliano la casa, rendendo sempre più difficile e complicato il lavoro che l'amministratore deve effettuare nell'assemblea condominiale. La non certezza delle normative emanate, il continuo spostare i termini per l'adeguamento, la mancanza di seri controlli programmati e non a campione, l'inesistenza di controlli e sanzioni che servano quale deterrente agli operatori del settore per costruire rispettando le leggi, portano al disorientamento dell'utente finale che non decide un po' per mancanza di fondi un po' perché c'è tempo

e si rischia poco e quindi le assemblee di condominio si trasformano in bagarre e luoghi di litigi e insoddisfazione non sede deputata a valutare e risolvere i problemi della casa. Bisogna avere un coordinamento nazionale con tutti gli operatori del settore per fornire a tutti informazioni certe e univoche, stabilire protocolli di intervento riconosciuti da tutti ed estesi a tutto il territorio Nazionale rispetto alle normative vigenti.

Il MSE (Ministero dello Sviluppo Economico), con parere del 23/4/2008, afferma che: " Quanto ai quesiti concernenti la dichiarazione di rispondenza, si conferma che il Regolamento consente di ricorrere a tale nuovo strumento qualora la dichiarazione di conformità non sia stata prodotta o non sia più reperibile, assegnandogli una funzione assimilabile a quella della stessa dichiarazione di conformità, vale a dire quella di attestare che l'impianto è conforme alle norme di sicurezza vigenti al momento della loro realizzazione ovvero del loro ultimo adeguamento previsto obbligatoriamente in base a norme sopravvenute". Si ritiene comunque indispensabile sottolineare che la funzione della dichiarazione di rispondenza è la medesima che il legislatore affida alla dichiarazione di conformità; cioè attestare al sicurezza di un impianto, per questo motivo tale atto dovrà essere sostanzialmente dall'effettuazione di rilievi, esami e misure che possano documentare nel modo più oggettivo possibile lo stato dell'impianto. La Dichiarazione di Rispondenza può essere utilizzata per attestare lo stato degli impianti in caso di compravendita o di affitto di un immobile, tuttavia nel decreto non è presente alcun modello di riferimento per la stesura di questo documento, inoltre, considerando che è richiesto un periodo di esperienza di cinque anni nel settore specifico, si sottolinea che ad oggi non è previsto alcun meccanismo di garanzia. Viene comunemente identificato con la sigla DIRI. L'obbiettivo è quello di sensibilizzare i cittadini, le scuole formando gli operatori perché si sviluppi una cultura sociale, nel condominio tra gli amministratori, gli imprenditori, e siano in possesso di quelle informazioni per orientare l'utente finale ad accedere alla sicurezza quale bene più prezioso con costi accessibili previo consulenze qualificate, efficienza tecnica univocità di indirizzo ottenendo davvero la tanto sperata sicurezza e la vivibilità delle abitazioni. È ormai trascorso più di mezzo secolo da quando è entrato in vigore il DPR. n. 547 del 27/4/1955 che può essere considerato il capostipite delle leggi successivamente emanate per migliorare la sicurezza degli impianti negli edifici. Nel 1990 esattamente il 5 marzo con l'entrata in vigore della legge n. 46, che regolamentava la sicurezza degli impianti c'è stata una svolta storica, ma sono dovuti trascorrere ancora circa venti anni per

emettere un Decreto Ministeriale che ha la pretesa di mettere ordine in un settore tra i più importanti e delicati per la sicurezza dei cittadini. Chi può rilasciare la "Dichiarazione di Rispondenza" ?

- libero professionista con almeno 5 anni di esperienza, per gli impianti con l'obbligo di progetto da parte di professionista;
- responsabile tecnico con almeno 5 anni di esperienza per gli impianti progettati da un responsabile tecnico.

Non è stato previsto un fac-simile per la Dichiarazione di Rispondenza, quindi chi rilascia l'attestato se né assume personalmente la responsabilità di quanto dichiara, cioè la completa Rispondenza alle norme vigenti al momento dell'installazione. Esistono dei casi che praticamente è impossibile o molto oneroso rilasciare la dichiarazione di Rispondenza come negli impianti di adduzione gas:

- impianti in cui le tubazioni sono interrato o sottotraccia;
- camini o canne fumarie che sono inserite nella struttura dell'edificio.

Dato che le norme UNI (11137-1 e 10845) approvate ai sensi della legge n.1083/71 prevedono il rapporto di prova per gli impianti non ispezionabili, si potrebbe prevedere una dichiarazione di rispondenza che facesse riferimento a tale rapporto. Anche in questo caso il Ministero deve fornire una direttiva. Per concludere sono tre le copie di dichiarazione di Rispondenza:

- copia al committente;
- copia all'installatore;
- copia depositata allo Sportello Unico del Comune dove è ubicato l'impianto;

a cura dell'installatore se si ha già l'agibilità, del committente se si richiede il permesso di costruire, o dichiarazione di inizio attività. In questo caso, il progetto degli impianti dovrà essere presentato prima dell'inizio dei lavori, contestualmente al progetto edilizio. Pertanto gli uffici del comune dovranno sottoporre ad approvazione entrambi i progetti prima dell'inizio dei lavori. Sarà il Comune a consegnare alla Camera di Commercio copia della dichiarazione senza gli allegati. Le considerazioni effettuate anche se in modo non esaustivo fanno capire al lettore attento che la confusione e la chiarezza non sono proprio il massimo e che ancora siamo lontani dall'aver un testo chiaro, semplice e facilmente applicabile soprattutto che consenta di verificare la sicurezza in tutti gli edifici.

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE

(D.M. 22 GENNAIO 2008 N.37 ART.7)

Il sottoscritto _____ in qualità di responsabile tecnico da almeno cinque anni di una impresa abilitata operante nel settore impiantistico a cui si riferisce la presente dichiarazione e attualmente responsabile tecnico dell'impresa installatrice,(ragione sociale)

operante nel settore _____ con sede in via _____ N° _____
comune _____ (prov. _____) tel. _____

Partita I.V.A. _____
iscritta al registro delle imprese (D.P.R. 7/12/1995, n.581) della Camera C.C.I.A.A.

di _____ n° _____
iscritta all'Albo Provinciale delle Imprese Artigiane (LEGGE 08/08 - 1995 - n. 433)

di _____ n° _____
in esito a sopralluogo ed accertamenti dell'impianto _____
realizzato indicativamente nell'anno _____

installato nei locali siti nel Comune di _____ (prov. _____)
via _____ n.° _____ scala _____ piano _____ interno _____
di proprietà di (nome, cognome, indirizzo) _____

n edificio ad uso: industriale civile commercio altri usi a seguito della richiesta di: _____

DICHIARA

sotto la propria personale responsabilità e per quanto materialmente verificabile, la **rispondezza dell'impianto** alla norma tecnica vigente all'epoca della costruzione, secondo quanto previsto dall'art. 7 del DM 37/08, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio. **Allega, come documentazione facente parte integrante della presente dichiarazione:**

- relazione di verifica impianto
- altro _____

Allegati relativi al possesso dei requisiti:

copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.

DECLINA

Ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose successivi alla presente dichiarazione e derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Data _____

Responsabile Tecnico

Timbro e firma

(Avvertenze per il committente: il proprietario dell'impianto ha l'obbligo di mantenere la sicurezza e l'efficienza dell'impianto, tenendo conto delle istruzioni per l'uso e manutenzione fornite dall'installatore ed affidando i lavori esclusivamente ad imprese abilitate.

Il committente (firma per ricevuta) _____

RELAZIONE TECNICA - ALLEGATO I (DI CUI ALL'ART. 7)

Risultati dei controlli effettuati sull'impianto per il rilascio della dichiarazione di rispondenza

Dati del responsabile tecnico dell'impresa installatrice:

Nome e cognome responsabile Tecnico _____

Dati dell'impresa installatrice

Dati dell'impianto _____

Committente

Amministratore _____

Proprietario dell'impianto

Impresa _____

Indirizzo dell'impianto

Via _____

Descrizione dell'impianto

Condominio _____

Normativa di riferimento

La presente relazione è redatta ai sensi dell'art. 7, comma 6, del Decreto 22 gennaio 2008, n. 37 **"Regolamento concernente l'attuazione dell'art. 11-quaterdecies impianti all'interno degli, comma 13, lettera a), della legge n. 248 del 2 dicembre 2005 recante riordino delle disposizioni in materia di installazione degli edifici"**.

Esito dei controlli sull'impianto

A seguito del sopralluogo e degli accertamenti eseguiti (DM 37/08, art. 7, comma 6) è emersa l'idoneità dell'impianto per il rilascio della dichiarazione di rispondenza. Tale idoneità consegue alla effettuazione degli interventi sull'impianto che sono stati considerati necessari; la dichiarazione di conformità relativa a tali interventi costituisce, come la presente relazione, un allegato alla dichiarazione di rispondenza. Nel seguito si riporta, in forma sintetica, l'esito dei controlli eseguiti.

Sezionamento e sovracorrenti

L'impianto elettrico ha circuiti di sezione adeguata, dispositivi di sezionamento e protezione contro le sovracorrenti posti all'origine dell'impianto.

Contatti diretti

Tutte le parti attive sono inaccessibili. Le prese sono protette contro i contatti diretti. Gli interruttori di comando unipolari sono installati correttamente. Nessun conduttore di fase è di colore giallo/verde.

Indiretti Contatti

L'impianto è protetto contro i contatti indiretti.

Misure e prove

La resistenza di isolamento dei circuiti è adeguata. L'interruttore differenziale funziona correttamente. Il valore della resistenza di terra è adeguato. Le prove di continuità non hanno evidenziato lacune nella messa a terra delle masse. È presente un idoneo **collegamento equipotenziale principale (EQP)**.

Nota

La presente dichiarazione di rispondenza è limitata all'impianto elettrico, vero e proprio, con esclusione quindi degli apparecchi utilizzatori che alimenta, compresi gli apparecchi di illuminazione (ordinaria e di sicurezza). Valutare il livello di illuminamento dei luoghi di lavoro e l'eventuale necessità dell'illuminazione di sicurezza esulano dai limiti dell'incarico ricevuto.

Data _____

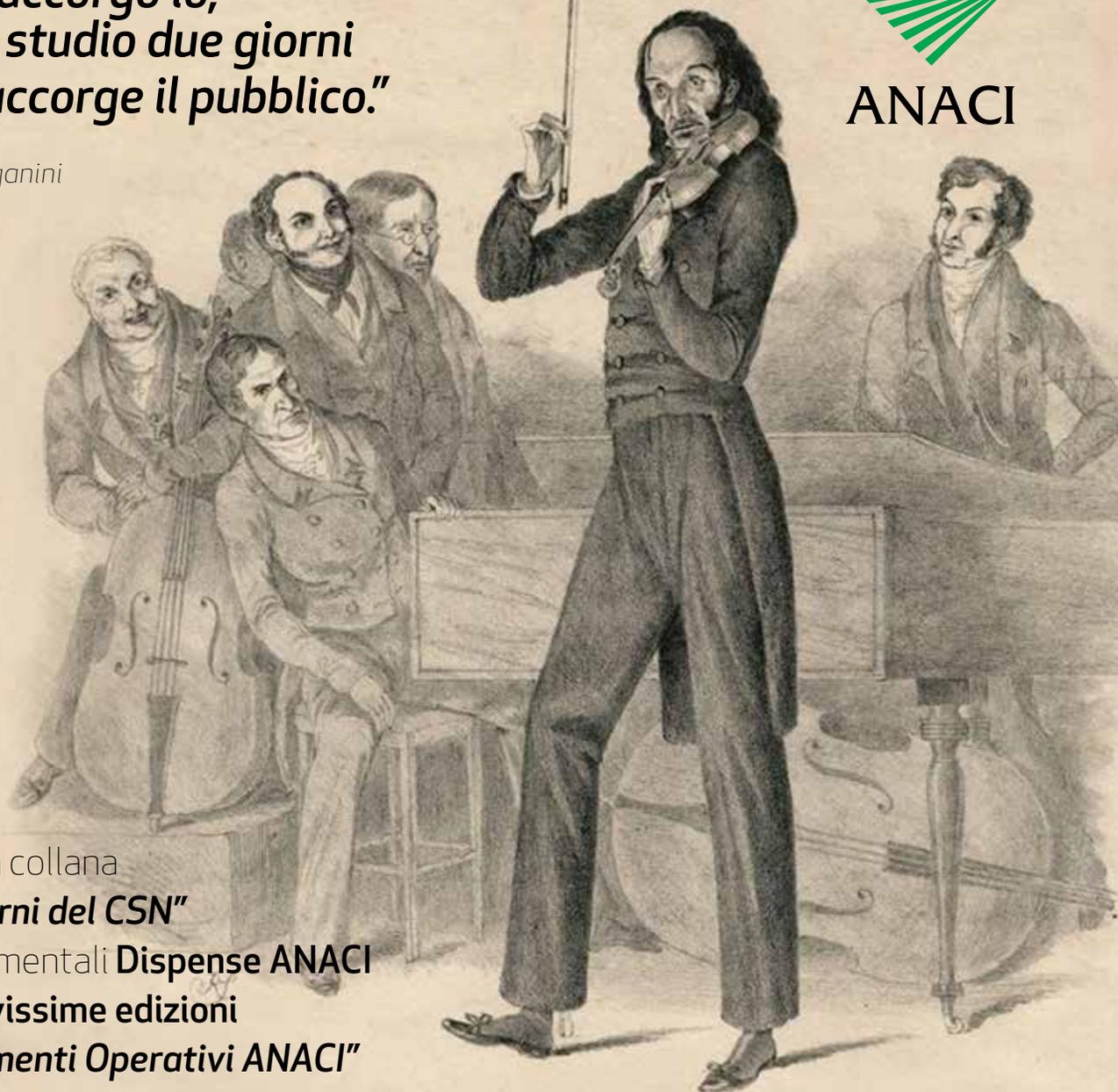
Timbro e firma

***“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

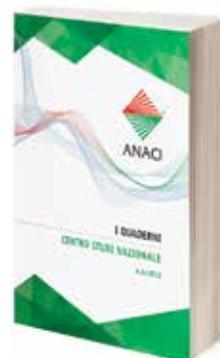
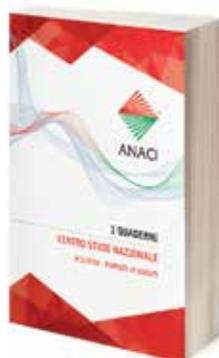
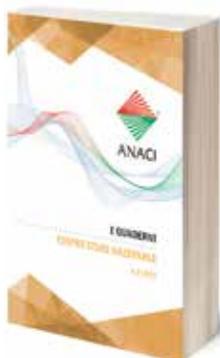
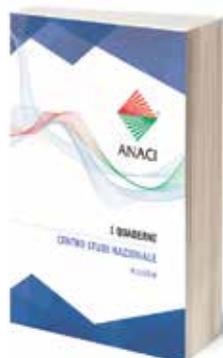
“I quaderni del CSN”

le fondamentali **Dispense ANACI**

e le **nuovissime edizioni**

di ***“Strumenti Operativi ANACI”***

MIGLIORIAMOCI!



visita anaci.it



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

IMPIANTI CON OBBLIGO DI PROGETTO

a) Impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), per tutte le utenze condominiali e per utenze domestiche di singole unità abitative aventi potenza impegnata superiore a 6 kW o per utenze domestiche di singole unità abitative di superficie superiore a 400 MQ.

b) impianti elettrici realizzati con lampade fluorescenti a catodo freddo, collegati ad impianti elettrici, per i quali è obbligatorio il progetto e, in ogni caso, per impianti di potenza complessiva maggiore di 1200 VA resa dagli alimentatori;

c) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera a), relativi agli immobili adibiti ad attività produttive, al commercio, al terziario e ad altri usi, quando le utenze sono alimentate a tensione superiore a 1.000 V, inclusa la parte in bassa tensione, o quando le utenze sono alimentate in bassa tensione, con potenza impegnata superiore a 6 kW o qualora la superficie superi i 200 m²;

d) impianti elettrici relativi ad unità immobiliari provviste, anche solo parzialmente, di ambienti soggetti a normativa specifica del CEI, in caso di locali adibiti ad uso medico o per i quali sussista pericolo di esplosione o a maggior rischio di incendio, nonché per gli impianti di protezione da scariche atmosferiche in edifici di volume superiore a 200 m³;

e) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera b), relativi agli impianti elettronici in genere, quando coesistono con impianti elettrici con obbligo di progettazione;

f) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera c), dotati di canne fumarie collettive ramificate, nonché impianti di climatizzazione per tutte le utilizzazioni, aventi una potenzialità frigorifera pari o superiore a 40.000 frigoriferi/ora;

g) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera e), relativi alla distribuzione e all'utilizzazione di gas combustibili con portata termica superiore a 50 kW o dotati di canne fumarie collettive ramificate, o impianti relativi a gas medicali per uso ospedaliero e simili, compreso lo stoccaggio;

h) impianti di cui all'art. 1, comma 2, lettera g), se sono inseriti in un'attività soggetta al rilascio del certificato prevenzione incendi e, comunque, quando gli idranti sono in numero pari o superiore a 4 o gli apparecchi di rilevamento sono in numero pari o superiore a 10.

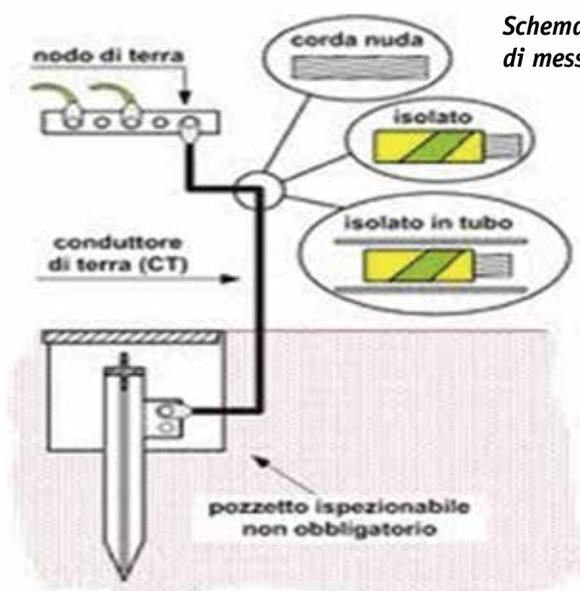
I REQUISITI DELL'IMPIANTO DI MESSA TERRA

Lo scopo dell'impianto di terra è quello di fornire alla corrente di guasto una via facile verso terra per consentire l'istante intervento delle protezioni. La bontà dell'impianto di terra si misura da quanto più facile è reso il percorso perché la corrente arrivi a terra e quindi rendere più agevole l'intervento delle protezioni. Pertanto è chiara l'importanza di un impianto di terra che funzioni correttamente, salvando così non poche vite umane.

Questo operativamente avviene tramite collegamento diretto tra queste parti, eliminando pericoli a cui si potrebbe andare incontro toccando contemporaneamente un elettrodomestico guasto e un rubinetto dell'acqua. Le norme CEI definiscono queste parti metalliche masse estranee.

La tempestività con la quale si riesce ad avere una protezione contro lo shock elettrico, in gergo "scossa", è definita come protezione contro i contatti indiretti. Pertanto la tempestività di interruzione della corrente di guasto che attraversa il corpo umano. Esiste un apparecchio capace di assolvere tale compito, detto "interruttore magnetico - termico differenziale", impropriamente detto "salvavita". Una caratteristica importante che indica la soglia di sensibilità di intervento è la corrente differenziale nominale (Idn). Il criterio di realizzazione dell'impianto di terra deve rispettare i seguenti elementi:

- insieme di dispersioni;
- conduttore di terra;
- collettore principale;
- conduttori di protezione;
- conduttori equipotenziali;
- masse;
- masse estranee.



Schema impianto di messa terra

I REQUISITI CHE DEVE AVERE L'IMPIANTO DI TERRA

I dispersori hanno il compito di disperdere nel terreno la corrente di guasto; essi sono soggetti a corrosione e a sollecitazioni meccaniche, pertanto le norme CEI n.° 64-8, cap. IX, stabiliscono le sezioni minime in base ai materiali impiegati. E' importante che in ogni condominio tutti i dispersori siano collegati tra di loro, pertanto l'impianto deve essere utilizzato da tutte le unità immobiliari, tutti i vani condominiali compresi i locali di sgombero e non utilizzati. Si utilizza spesso come "dispersori naturali" (ferri dei plinti o delle platee in cemento armato) sono considerati ottimi e consentono di realizzare in modo generale ed economico l'impianto di terra. Se esiste l'impianto di protezione contro le scariche atmosferiche; il dispersore deve avere dei requisiti minimi stabiliti dalle norme CEI n.° 81-1 fasc. 687. Il DPR.462/2001, le verifiche periodiche degli impianti possono essere effettuate oltre che dalla ASL/ARPA, anche da organismi autorizzati dal Ministero delle Attività Produttive. Con questa normativa il datore di lavoro ha l'obbligo di effettuare la verifica ogni due/cinque anni, in caso di mancata verifica il datore di lavoro è responsabile. Il DPR, si applica sia ai nuovi che agli impianti esistenti, la verifica va richiesta dopo 2/5 anni dalla denuncia, o dall'ultima verifica periodica. Nei luoghi con pericolo di esplosione D.M. 22/12/1958, la verifica si deve effettuare dell'intero impianto elettrico. Bisogna classificare gli impianti ed individuare la periodicità delle verifiche:

- 1) Verifica Biennale
- 2) Verifica Quinquennale;

Verifica Biennale:

impianti in cantiere, locali adibiti a uso medico, ambienti a maggior rischio in caso di incendio, luoghi con pericolo di esplosione;
 Verifica Quinquennale : per gli impianti ordinari. Per mancanza di spazio non posso continuare le conseguenti analisi e provvedimenti che impongono le normative, per gli altri tipi di impianti elencati. Credo però che sia chiaro il concetto che l'amministratore quale rappresentante legale del condominio, in molti casi, anche come datore di lavoro è responsabile del mancato adeguamento degli impianti elettrici alle normative vigenti. Caratteristiche e modalità di utilizzo degli impianti in sicurezza.

Dovranno essere effettuati i seguenti controlli periodici:

- verifica dell'efficienza dell'impianto di terra ad intervalli inferiori a cinque anni, o a due anni in

presenza di attività a maggior rischio (ad esempio di una centrale termica considerata luogo a rischio di esplosione, in presenza di lavori straordinari);

- verifica dell'efficienza del funzionamento elettrico dei dispositivi a corrente differenziale ad intervalli non superiori a 6 mesi;
- Le responsabilità che si configurano sono normalmente di tipo civile, ma anche penale dipende dal tipo di infortunio accaduto.

L'amministratore professionista ANACI deve essere informato e conoscere la legislazione in materia di sicurezza, comunicando in sede di assemblea condominiale quali siano i rischi e gli obblighi, a carico dei condomini se non verranno incaricati professionisti qualificati e ditte certificate per progettare ed adeguare alle normative vigenti gli impianti elettrici nei fabbricati. E' in questa fase che l'ANACI gioca un ruolo fondamentale (viste le carenze delle istituzioni), nel promuovere corsi, convegni, seminari sull'argomento per informare /formare gli associati e gli operatori del settore. Verifiche Periodiche

Quindi le maggiori novità introdotte dal, DPR. 462/2001 sono:

- 1) maggiori responsabilità per l'installatore;
- 2) maggiori obblighi in capo al datore di lavoro;
- 3) maggiori garanzie del rispetto delle verifiche;
- 4) introduzione di Organismi abilitati ad effettuare le verifiche.

Il DPR. 462/2001 abroga gli art.40 del D.M. 12/9 /59 e i modelli di denuncia A, B, C., definendo nuove modalità di denuncia di verifica e di omologazione degli stessi modelli di seguito elencati: Modello A di verifica impianti di messa a terra; Modello B dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche; Modello C impianti elettrici nei luoghi con pericolo di esplosione.

Restano in vigore gli articoli 11 e 12 e il modello (o), quindi non cambia nulla per gli impianti di terra delle cabine e centrali elettriche di aziende produttrici o distributrici di energia elettrica, la cui verifica continua ad essere affidata ai datori di lavoro ed il verbale continua ad essere conforme al modello (o).

Dal 10/9/2003 quando entra in vigore il D.lgs.233/03,dove si individuano i luoghi con pericolo di esplosione ai sensi dell'applicazione del DPR. 462/2001. In base a tale decreto riferimento ad una classificazione effettiva dei luoghi pericolosi.

Il datore di lavoro deve denunciare all'ASL/ARPA,

gli impianti realizzati, in zone 0 e 1 in caso di presenza di gas, e quelli in zone 20 e 21 in caso di presenza di polveri.

Il datore di lavoro deve provvedere affinché le installazioni elettriche, nelle aree suddette siano sottoposte a verifiche biennali come da obbligo previsto dal DPR. 462/2001.

Le novità introdotte dal nuovo D.M. 37/2008 ?

Questo Decreto non costituisce una rivoluzione in materia di sicurezza, ma effettua un riordino razionale che coordina ed integra quanto la precedente normativa aveva regolamentato. Le novità più rilevanti sono:

abbandono della previsione di istituzione dell'Albo Installatori qualificati;

estensione del campo di applicazione della disciplina a tutte le categorie di edifici privati e pubblici, qualunque sia la destinazione d'uso;

nella classificazione degli impianti vengono apportate alcune integrazioni delle denominazioni previste dalla precedente normativa ;

i requisiti di qualificazione tecnico - professionale selezionano maggiormente e sono aumentati i periodi di pratica nelle imprese abilitate del settore: il responsabile tecnico ha un rapporto esclusivo con l'impresa che rappresenta ed è incompatibile con altra attività continuativa;

la "dichiarazione di inizio di attività" deve essere seguita dalla "comunicazione di avvio dell'attività" come stabilito dall'art. n. 19 della legge n. 241 del 7 agosto 1990; (la "denuncia di inizio attività come prevista dall'art. 9 del D.P.R. n. 558 del 14 dicembre" è abrogata);

Obbligo della redazione del progetto per: l'installazione, la trasformazione e l'ampliamento degli impianti prevedendo per gli impianti più complessi, la stesura da parte di un "professionista abilitato", mentre per impianti più semplici la redazione può essere effettuata dal "responsabile tecnico dell'impresa installatrice".

Non è più obbligatorio inviare copia della "dichiarazione di conformità" alla Camera di Commercio, ma è obbligatorio depositarla presso lo sportello unico dell'Edilizia del Comune.

Il nuovo Decreto Ministeriale n.37/2008, non si occupa delle verifiche da effettuare sugli impianti prima e dopo l'entrata in vigore della legge. Le verifiche sono quanto di più importante la legge deve prevedere per controllare che, si sia ottemperato a quanto previsto dalla normativa per avere impianti a regola dell'arte.

Per quanto riguarda le verifiche dobbiamo rifarci a quanto previsto nell'art. 14 della 46/90 che è rimasto in vigore, con il D.M. 37/2008, il nuovo quadro normativo che disciplina l'attività di impiantistica non è del tutto comparabile a quella

che istituiva l'Elenco dei Verificatori degli Impianti a norma del suddetto articolo. Pertanto per eseguire i collaudi dove previsti, e verificare la conformità degli impianti alla normativa vigente, i Comuni, le A.S.L. , l'I.S.P.E.S.L., e i Comandi Provinciali dei Vigili del Fuoco, possono avvalersi della collaborazione dei liberi professionisti, nell'ambito delle rispettive competenze, secondo quanto stabilito dal regolamento di attuazione ma che è stato abrogato.

- Quindi gli Enti si possono avvalere della collaborazione dei liberi professionisti, ma non si ha nessuna regolamentazione. In conclusione gli Enti, possono rivolgersi a liberi professionisti non utilizzando le liste della Camera di Commercio, ma affidando l'incarico mediante gara pubblica, specificando i requisiti richiesti e l'oggetto dell'incarico.

- Visto che la normativa non è chiara il comportamento delle Camere di Commercio in merito non è uniforme sul territorio Nazionale. Il legislatore quanto prima dovrà legiferare in merito per evitare confusione e consentire un indirizzo univoco per la "Lista dei Verificatori".

- Non è stato previsto un arco temporale per l'adeguamento, non sono state definite le modalità, per la messa a norma degli impianti già in servizio al 27 marzo 2008. Il decreto esclude qualsiasi adeguamento degli impianti esistenti, dimentica quelli installati in edifici ad uso non abitativo, tranne gli elettrici.

- Devono essere regolarizzate da un provvedimento legislativo le pratiche effettuate nel periodo che vige il D.P.R. n. 380/2001, dall'1 gennaio 2008 al 27 marzo 2008. (abilitazione e autorizzazione al rilascio della dichiarazione di conformità alle ditte con attestazione SOA- Società Organismo di Attestazione in base D.P.R. n. 34 del 25 gennaio 2000) .

- Scompare la clausola della "Pari Sicurezza" significa un livellamento verso il basso del livello di sicurezza, in quanto l'art. 6 del D.M. n. 37/2008 considera a regola d'arte gli impianti a norme UNI e CEI, di tutti i paesi dello Spazio Economico Europeo (S.E.E.), ma con l'eliminazione della clausola "sé dette norme garantiscono un livello di sicurezza equivalente". Il MSE (Ministero Sviluppo Economico) ha chiarito che il D.M. non prevede adeguamenti in quanto:

tutti gli impianti in servizio prima del 13 marzo del 1990 sono già stati adeguati mentre quelli installati successivamente sono a norma. Le Camere di Commercio terranno ancora le "Liste dei verificatori" visto che erano regolamentati dal Regolamento di Attuazione (della L. n. 46 /90) D.P.R. 447/91), che stabiliva i criteri sia per la formazione che la tenuta ma è stato abrogato?

• Nel condominio sono generalmente installati impianti o utilizzatori che si possono definire “elettrici” in quanto sono alimentati da energia elettrica condominiale da parte di un fornitore. La legge n.46 del 05/03/1990 classifica gli impianti presenti nel condominio nel seguente modo:

(A)

1. impianti elettrici utilizzatori suddivisi in più circuiti (art. 1, comma 1 lettera (a) della 46/90);
 - a) circuiti di illuminazione delle varie aree condominiali;
 - b) circuiti di alimentazione delle prese a spina per le attività di servizio del condominio;
 - c) circuito di alimentazione della centrale termica e illuminazione del locale;
 - d) alimentazione dell'accesso e cancelli automatici;
 - e) alimentazione dei circuiti elettronici, antenne, centralizzate tv;
 - f) circuito di alimentazione impianto citofonico e campanelli e apri - porte. Gli installatori utilizzati dal committente ad operare su questi impianti dovranno essere in possesso della abilitazione rispetto alla lettera (a) dell'art. 1, comma 1 della legge 46/90 rilasciata dalla Camera di Commercio competente.

(B)

2. impianti radiotelevisivi ed elettronici in genere, antenne tv ed impianto di protezione contro le scariche atmosferiche (art.1, comma 1 lettera (b) della legge 46/90);
 - a) impianto citofonico completo di campanelli e apri - porta per ogni singola unità immobiliare;
 - b) impianto antintrusione nel condominio;
 - c) impianto centralizzato dell'antenna tv;
 - d) impianto di protezione contro le scariche atmosferiche.
 - Gli installatori utilizzati dal committente ad operare su questi impianti dovranno essere in possesso dell'abilitazione rispetto alla lettera (b) dell'art. 1, comma 1 della legge 46/90 rilasciata dalla Camera di Commercio competente.

(C)

3. Impianto di riscaldamento centralizzato (art. 1, comma 1 lettera (c) della legge 46/90).
 - Il circuito di alimentazione a partire dal quadro è considerato a “bordo macchina” ed è di competenza e sotto la responsabilità dell'installatore termotecnica;
 - trattamento dell'acqua igienica sanitaria con autoclave condominiale o pompe elettriche e simili secondo l'art. 1, comma 1 lettera (d) della legge 46/90;

- l'impianto di ascensore e montacarichi, per i diversamente abili come da art., comma 1 lettera (f) della L.46/90. L'intero impianto, compresa la linea di alimentazione, è di competenza e sotto la responsabilità dell'installatore di impianti di sollevamento, come DPR.162/99;
- l'impianto di protezione antincendio, di rilevamento gas, fumi e incendi (art. 1, comma 1 lettera (g) della legge 46/90). Questi componenti sono sotto la responsabilità e di competenza dell'installatore abilitato per il settore specifico degli impianti di protezione antincendio. Quindi l'amministratore per evitare la “Culpa in eligendo” art.2049C.C. deve conoscere bene la normativa prima di affidare l'incarico.

Impianto illuminazione aree condominiali

Non richiede particolari precauzioni ai fini della sicurezza delle persone e cose. Sè però l'edificio è munito di impianto di ascensore, si applica il D.M. 268/94 e la normativa UNI-EN 81. L'art. 7.61 di tale norma prescrive: *“l'illuminazione naturale o artificiale, a livello del pavimento in prossimità della porta di piano, deve essere non inferiore a 50 lux in modo che l'utente possa vedere cosa succede quando apre la porta di piano per entrare in cantina, anche nel caso di mancanza di illuminazione di questa”*.

Devono essere illuminati anche i locali comuni di accesso alle cantine o interrato. Si deve tener conto dell'ambiente in cui l'impianto andrà installato. Se l'ambiente è umido e polveroso bisognerà installare componenti dotati di un più elevato grado di protezione rispetto ai componenti normali (IP55 - IP45 rispettivamente)

Nel 1994 è entrata in vigore la norma UNI 10380 relativa “illuminazione di interni con luce artificiale” e che viene applicata agli impianti nuovi e alle trasformazioni radicali degli impianti esistenti. Nella norma si prescrive che l'illuminazione della zona di transito (atri, scale, corridoi) deve permettere il chiaro riconoscimento del percorso e dei punti di pericolo. Una tabella nella diapositiva che segue ci dà i valori di riferimento per i parametri di illuminazione per gli ambienti condominiali. In rispetto del D.lgs.81/2008, bisogna effettuare la valutazione del rischio per i vari casi considerati all'interno delle parti comuni.

illuminazione

valore medio in lux Ambienti condominiali

- | | |
|--------------------|---|
| - 50 - 100 - 150; | - aree di passaggio; |
| - 100 - 150 - 200; | - scale, ascensori; |
| - 50 - 100 - 200; | - locale caldaia; |
| - 50 - 100 - 100. | - aree di manovra delle autorimesse condominiali e aree di passaggio. |



illuminazione parti comuni



Pubblica illuminazione

In particolari condizioni all'esterno, oltre ad usare componenti con un particolare grado di protezione, è anche possibile usare un impianto con il sistema del doppio isolamento. Esiste anche l'illuminazione d'emergenza e di sicurezza, è regolamentata dal D.M. 246/87 e regola gli edifici con altezza antincendio superiore a 32 m. E' consigliabile installare l'illuminazione di emergenza anche negli altri edifici dove ci possono essere dei problemi come;

- sono presenti barriere architettoniche che possono costituire pericolo per le persone;
- dove, per l'assenza di illuminazione, in caso di guasto possa esistere pericolo (caduta, urti, aggressioni, ecc.).

Sanzioni

Le sanzioni amministrative previste dall'art.15 del DM n.37/2008 vengono determinate nella misura variabile tra il minimo ed il massimo, con riferimento all'entità e complessità dell'impianto, al grado di pericolosità e alle altre circostanze obiettive e soggettive della violazione. La sanzione amministrativa da euro 100,00 a euro 1.000,00 viene applicata nei seguenti casi:

- all'installatore il per mancato o irregolare rilascio della DICO;
- al professionista iscritto all'albo o al responsabile tecnico dell'impresa abilitata per il rilascio irregolare della DIRI.

Per tutte le altre violazioni previsti dal decreto si applica una sanzione amministrativa da euro 1.000,00 a euro 10.000,00, esempio il proprietario o committente che affida ad una impresa installatrice non abilitata i lavori diversi dalla manutenzione ordinaria, o al libero professionista per la redazione di progetti non conforme alle norme relative alla sicurezza degli impianti. Le violazioni comunque accertate, anche attraverso verifica, a carico delle imprese installatrici sono comunicate alla Camera di Commercio competente per territorio, che provvede all'annotazione nell'albo provinciale delle imprese artigiane o nel registro delle imprese in cui l'impresa inadempiente risulta iscritta, mediante apposito verbale. All'irrogazione delle sanzioni amministrative, comunque accertate, provvedono le camere di commercio. La violazione reiterata tre volte delle norme relative alla sicurezza degli impianti da parte delle imprese abilitate comporta altresì, in casi di particolare gravità, la sospensione temporanea dell'iscrizione delle medesime imprese dal registro delle imprese o dall'albo provinciale delle imprese artigiane, su proposta dei soggetti accertatori e su giudizio delle commissioni che sovrintendono alla tenuta dei registri e degli albi. Alla terza violazione delle norme riguardanti la progettazione ed i collaudi, i soggetti accertatori propongono agli ordini professionali provvedimenti disciplinari a carico dei professionisti iscritti nei rispettivi albi. Sono nulli, ai sensi dell'articolo 1418 del Codice Civile, i patti relativi alle attività disciplinate dal presente regolamento stipulati da imprese non abilitate. La nullità può essere fatta valere solo dal committente, fermo restando il diritto al risarcimento di eventuali danni. Gli organi accertatori per le violazioni delle disposizioni previste dal nuovo decreto.

SPESE DI MANUTENZIONE

Si rammenta che la disciplina legislativa "dispone" che le spese di conservazione e di ordinaria manutenzione siano a carico del Locatario (art. 1576 del Cod. Civile), mentre le spese di manutenzione straordinaria devono considerarsi a carico del Locatore dell'immobile.

- Il legislatore non abbandona la tutela della sicurezza e della salute alla libera iniziativa ed alle scelte contrattuali di soggetti che assumono la veste di venditore o locatore, di acquirente o con-

duttore e, l'art. 1580 del C.C., prevede che:

- “se i vizi della cosa o di parte notevole di essa espongono a serio pericolo la salute del conduttore o dei suoi familiari o dipendenti, il conduttore può ottenere la risoluzione del contratto, anche se i vizi gli erano noti, nonostante qualunque rinunzia”. La prevenzione negli ambienti domestici è tutelata dalla Costituzione che garantisce al cittadino il diritto alla salute. Manutenzione straordinaria

- Nel caso in cui sia necessario effettuare interventi negli edifici in condominio aventi ad oggetto la manutenzione straordinaria dell'impianto elettrico, occorre richiamare l'articolo 1136 comma IV del codice civile secondo il quale le deliberazioni che concernono riparazioni straordinarie di notevole entità, devono essere sempre approvate con la maggioranza stabilita dal secondo comma dello stesso articolo e cioè la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

- Affinché una riparazione straordinaria possa essere considerata di notevole entità ai sensi dell'articolo 1136 comma 4 del Codice Civile, occorre fare riferimento all'ammontare della spesa, al suo rapporto col valore dell'edificio ed alla ricaduta economica sui singoli condomini (Cassazione Civile, 14.12.2009 n. 26168). La valutazione di ciò che corrisponde alla “notevole entità” delle riparazioni straordinarie è rimessa, in difetto di un criterio normativo, alla discrezionalità del giudice di merito (Cass. civ. Sez. II, 26-11-2014, n. 25145)

Innovazioni

- Il legislatore, nel 2012, con la Legge 220 che ha modificato la disciplina del condominio negli edifici contenuta nel codice civile, ha voluto incentivare l'adozione di delibere aventi ad oggetto innovazioni volte allo sfruttamento delle fonti energetiche.

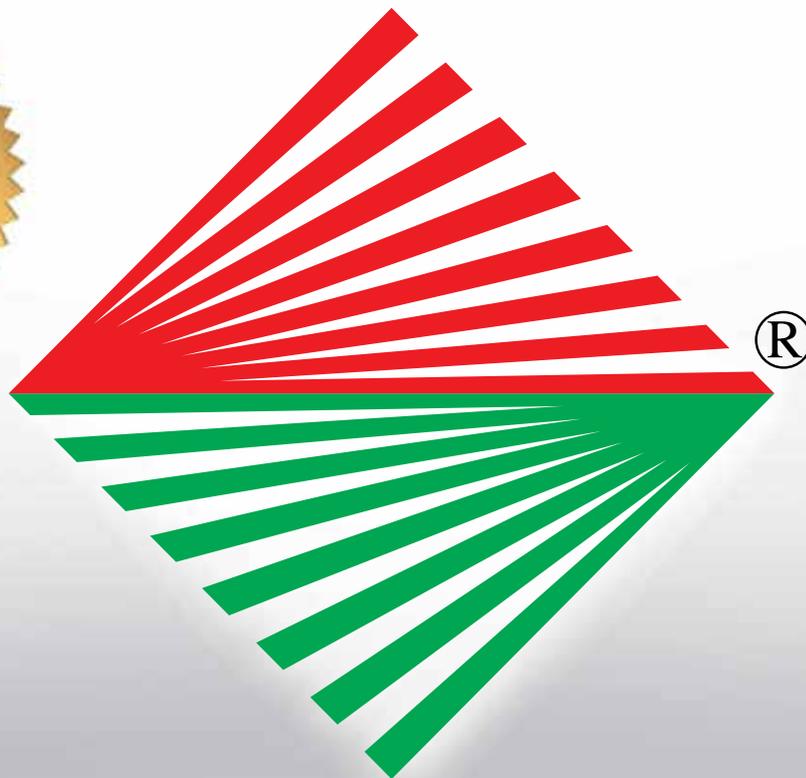
- In tema di condominio negli edifici, la distinzione tra modifica ed innovazione si ricollega all'entità e qualità dell'incidenza della nuova opera sulla consistenza e sulla destinazione della cosa

comune, nel senso che per innovazione in senso tecnico - giuridico deve intendersi non qualsiasi mutamento o modificazione della cosa comune, ma solamente quella modificazione materiale che ne alteri l'entità sostanziale o ne muti la destinazione originaria, mentre le modificazioni che mirano a potenziare o a rendere più comodo il godimento della cosa comune e ne lasciano immutate la consistenza e la destinazione, in modo da non turbare i concorrenti interessi dei condomini, non possono definirsi innovazioni nel senso suddetto (Cassazione Civile, Sez. II, 05.10.2009 n 21256).

- Ai sensi dell'articolo 1120 comma 2, i condomini, con la maggioranza indicata dal secondo comma dell'articolo 1136 (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, cioè la stessa maggioranza per la manutenzione straordinaria di notevole entità), possono disporre le innovazioni che, nel rispetto della normativa di settore, hanno ad oggetto le opere e gli interventi per il contenimento del consumo energetico degli edifici nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune.

- L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni sopra riportate. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

- Ai sensi dell'ultimo comma dell'articolo 1120 sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino. ♦



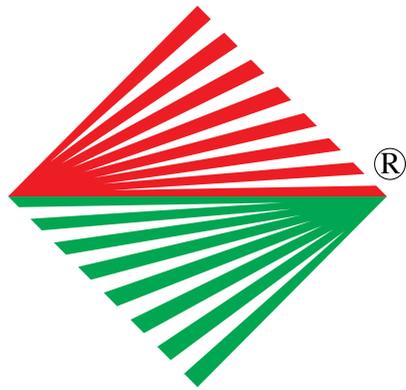
ANACI

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