periodico mensile - euro 4,00

anno XXII - numero 217 - **settembre** 2017

AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI

Gli esami non finiscono mai... p.10

Scosse di terremoto, onde emotive ed interventi equilibrati p.31

Opposizione agli atti esecutivi tributari p.34

Il licenziamento disciplinare del lavoratore p.40

Il paesaggio chiama Politica p.53

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

L'impianto Elettrico *(prima 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.

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

A.N.A.I.

anaci
associazione italiana amministratori di condominii e immobili

anno XXII - numero **217**
settembre 2017

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

Direttore editoriale - Franesco Burrelli
Direttore responsabile - Franesco Burrelli

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

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

Impaginazione - Lorenzo Rapparini

Stampa - STCC Vicolo della Guardiola, 22 Roma

Poste italiane spa
spedizione in abbonamento postale 70%
dcb Roma

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

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

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

fvconsulting srl
Management&Consulting
Vuoi acquistare o realizzare spazi pubblicitari su Amministrare Immobili?
Affidati all'esperienza della Francesco Venunzio Communication

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

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

SOMMARIO

L'EDITORIALE p.4

Gli esami non finiscono mai... p.10
di Francesco Maniscalco

Le spese per la manutenzione e "sostituzione" delle scale: chi paga? p.13
di Roberto Triola

A proposito di cass. N. 6649/2017 e di cass. N. 12580/2017 p.16
di Antonio Scarpa

Profili giuridici della valutazione di sicurezza tecnologica e statica negli edifici condominiali p.20
di Giulio Benedetti

Scosse di terremoto, onde emotive ed interventi equilibrati p.31
di Alberto Celeste

Opposizione agli atti esecutivi tributari p.34
di Maurizio Villani

Il principio di capacità contributiva limita il fisco nella scelta dell'accertamento analitico o induttivo p.38
di Iolanda Pansardi

Il licenziamento disciplinare del lavoratore p.40
di Vincenzo Di Domenico

Il paesaggio chiama Politica p.53
di Francesco Chiavegato

Art. 71 Bis disp. att. e trans c.c. p.56
di Franco Folli

ABITARE BIOTECH **Energia e sicurezza** p.58
di Annalisa Galante

LEGISLAZIONE TECNICA **I principali adempimenti per gli impianti termici** p.60
di Edoardo Riccio

FLASHLAVORO p.62
di Vincenzo Di Domenico

INVENZIONI CULTURA E STORIA **Margherita Hack** p.64
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:

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

L'esame di certificazione è composto da due prove:
- prova scritta con 40 domande a risposta multipla;
- prova orale individuale composta da 4 domande.

TÜV Italia prevede un esame ridotto (solo prova orale) per chi è in possesso di certificazione accreditata rilasciata da altri enti di certificazione.
Il contratto per la certificazione ha validità triennale con tacito rinnovo ed è vincolato al rispetto delle condizioni richieste dallo schema per il suo mantenimento.

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

Documenti necessari per accedere all'esame di certificazione

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

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

Costo della certificazione per i soci ANACI

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

Sessioni di esame di certificazione TÜV Italia organizzate da ANACI

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

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

TÜV®

di Francesco Burrelli

Amministratori senza Formazione? (prima parte)

I corsi di formazione professionale, si distinguono dai generici corsi di formazione; i corsi "non professionali" prevedono che al termine del corso si rilasci un "attestato di frequenza" mentre quando parliamo di un corso di formazione "professionale" è previsto la consegna di una "qualifica professionale". Lo studente che ha frequentato questo tipo di corso si intende che abbia raggiunto, un modello deciso di conoscenze, competenze e abilità richieste per lo svolgimento di una determinata professione. La differenza tra un "attestato di frequenza" e una "qualifica professionale" è fondamentale: il primo non è riconosciuto valido nel mondo del lavoro, mentre il secondo ha valore di legge. Nel caso di partecipazione ad un concorso pubblico per un posto di lavoro ed è prevista la graduatoria in base ad un punteggio, un attestato di frequenza non consente di guadagnare dei punti, mentre una qualifica professionale permette di ottenere un punteggio che dipende dalla qualifica posseduta e dell'ente che fa il concorso, quindi ha anche un diverso valore che viene valutato e riconosciuto dal mondo del lavoro.
Questo non vuol dire che frequentare un corso che ti rilascia un attestato di frequenza non possa essere valido o che sia una truffa, assolutamente! Ci sono tantissimi enti seri che organizzano ottimi corsi di formazione, con docenti di alto livello, ma che rilasciano solo un attestato di frequenza che non si può "rivendere" sul mercato del lavoro, in quanto non consente di raccogliere punti. Le qualifiche professionali possono essere di tre tipi:

- qualifiche professionali di I° livello;
- qualifiche professionali di II° livello;
- qualifiche professionali di III° livello-ovvero, specializzazioni.

La legge delega del 28 marzo 2003 n.53, determina l'obbligo scolastico e l'obbligo formativo, oltre ad essere stati ampliati e ridefiniti nel diritto-dovere all'istruzione e alla formazione per almeno 12 anni, ovvero sino al conseguimento di una qualifica professionale entro il 18° anno di età. Il diritto alla formazione professionale dei cittadini disabili è pienamente riconosciuto dalla Costituzione Italiana all'art.38: " gli inabili ed i minorati hanno diritto all'educazione e all'avviamento professionale…". Affinché i principi costituzionali trovino riscontro nella legislazione successiva bisognerà aspettare 25 anni. Fino agli inizi degli anni settanta, infatti, le disposizioni in materia non prevedevano interventi a favore dei diversamente abili. Nel 1971 la Legge n. 118, per la prima volta ha previsto specifiche norme in merito, come sancito all'articolo 23 che stabilisce che i mutilati e gli invalidi civili, dopo il termine dell'obbligo scolastico, siano ammessi a fruire delle provvidenze intese all'orientamento, all'addestramento, alla qualificazione e riqualificazione professionale a cura del Ministero del lavoro e della Previdenza sociale". Le persone nel tempo possono essere certificate, attestando il possesso e il mantenimento nel tempo delle abilità e delle competenze che rendono i professionisti idonei a svolgere specificate attività. Il certificato di conformità rappresenta il riconoscimento formale, da parte di un organismo di "parte terza indipendente" rispetto al professionista valutato, dei requisiti necessari per poter operare con competenza in un precisato settore di attività. Le certificazioni delle figure professionali sono uno strumento primario alla base dei processi di costruzione della qualità. Motivano il professionista ad acquisire, mantenere e migliorare con continuità, nel tempo, le necessarie competenze. L'attestazione della qualità e le certificazioni sotto accreditamento assicurano la conformità di sistemi, processi, prodotti, servizi e persone, garantendo il rispetto da parte di professionisti, imprese e organizzazioni pubbliche ai requisiti fissati dalle norme e dagli standard internazionali. È ACCREDIA l'unico Ente nazionale di accreditamento deputato dal Governo italiano, in applicazione del Regolamento europeo n.765/2008, ad attestare la competenza, l'indipendenza e l'imparzialità degli organismi di certificazione, ispezione e verifica, e dei laboratori di prova e taratura. ACCREDIA è un'associazione riconosciuta che opera senza scopo di lucro, sotto la vigilanza del Ministero dello Sviluppo Economico. Il regolamento CE del Parlamento Europeo e del Consiglio del 9 luglio 2008 "che pone norme in materia di accreditamento e vigilanza del mercato per quanto riguarda la commercializzazione dei prodotti, che abroga il regolamento CE n.339/93" pubblicato in G.U. dell'Unione Europea il 13 agosto 2008. Quindi i fattori della qualità: accreditamento e certificazione possono essere rilasciati dall'unico

Ente nazionale di accreditamento in Italia. L'Ente né assicura il rispetto alle norme e conferisce valore e credibilità ai servizi di valutazione della conformità da questi rilasciati sul mercato. Di conseguenza la certificazione accreditata comporta per tutti gli attori coinvolti, dalle imprese alla Pubblica Amministrazione, ai consumatori, benefici concreti sul piano ambientale, sociale ed economico, in termini di aumento della produttività, e contribuisce in maniera decisiva a rendere il mercato dei servizi energetici più sicuro e competitivo. Come si arriva alla certificazione delle PROFESSIONI non ordinistiche? La certificazione delle professioni è un tema "nuovo", ma già nel 2005 l'Unione Europea aveva emanato una direttiva europea che istituiva un regime di riconoscimento delle qualifiche professionali, al fine di contribuire alla flessibilità dei mercati del lavoro, realizzare una maggiore liberalizzazione della prestazione di servizi, favorire un maggiore automatismo nel riconoscimento delle qualifiche, nonché semplificare le procedure amministrative. Il 26 gennaio 2013 in Italia, è stata pubblicata in G.U. n.22, la Legge n.4, lo statuto delle professioni non regolamentate, che entra in vigore il 10 febbraio 2013; benchè non nasca direttamente per recepire la direttiva, consente di muovere i primi passi verso una direzione che nei fatti si è rivelata come quella corretta per dare corpo alle attese della UE. Con questa legge si riconosce un ruolo specifico alle associazioni professionali, nella tutela dei professionisti (autonomi o dipendenti) che esercitano una professione non organizzata in albi e ruoli, creando un sistema di certificazione della professione, chiarendo che le Associazioni debbono essere riconosciute secondo le norme europee, e spiega che anche gli Organismi di certificazione accreditati dall'Organismo unico nazionale di accreditamento, ACCREDIA ai sensi del regolamento della Comunità Europea n.765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio, del 9 luglio 2008, possono rilasciare, su richiesta del singolo professionista anche non iscritto ad alcuna associazione, il certificato di conformità alla norma tecnica UNI definita per la singola professione. Questo apre il tema del riconoscimento ufficiale e legale di ogni professionista che fino a ieri non era tutelato; chiunque, potenzialmente carente sotto il profilo tecnico e della formazione specifica, poteva esercitare una professione "non regolamentata". La mancanza di un sistema come quello introdotto dalla legge 4/2013, permetteva quindi a chiunque di entrare nel mercato dei professionisti senza alcuna barriera. In conseguenza di questo, il cliente o datore di lavoro sono poco tutelabili nei confronti di chi millanta esperienze e competenze. Mancavano garanzie e strumenti di controllo e soprattutto mancava, per il professionista, la possibilità di difendere il proprio valore ed il proprio posizionamento di fronte a chi si improvvisava tale o aveva comunque una visione o una esperienza limitata. Il CENSIS nel 2009 ha stimato che sono 3 milioni i lavoratori che svolgono professioni non regolamentate, cioè sprovviste di ordine o collegio o che volontariamente decidono di non iscriversi all'Ordine di riferimento in quanto svolgono una professione per cui l'iscrizione non risulta necessaria. Di questi, il 65,40% svolge la propria attività esclusivamente come lavoratore dipendente, mentre il 18,2% come dipendente, o collaboratore di altre società o enti. Di conseguenza sono circa 500.000 i professionisti autonomi non iscritti ad un albo. Vediamo i vantaggi per un Professionista Autonomo o inserito nell'impresa:

1. Riconoscibilità della professionalità;
2. Distintività sul mercato nazionale ed internazionale;
3. Posizionamento economico;
4. Ufficialità dei documenti;
5. Punteggio nella partecipazione a bandi e concorsi;
6. Liberatoria per l'azienda da culpa in Eligendo o in Vigilando.

1-Il mercato del lavoro e l'economia sono fortemente cambiati dal 2008 ad oggi: l'esigenza quindi di emergere qualificandosi è sempre più sentita soprattutto se si apre alla mobilità europea. Fino ad oggi mancava uno strumento ufficiale per certificare in modo univoco, a livello nazionale e internazionale, quali le competenze, le esperienze ,quindi la Certificazione delle Competenze professionali. La certificazione risponde all'esigenza di garantire al nostro datore di lavoro o committente:

- la piena capacità di integrare il sapere fare e saper essere del professionista in quanto verifica sia l'esperienza sul campo sia la conoscenza tecnica;
- la completezza della professionalità in quanto la norma UNI identifica l'elenco delle competenze che la caratterizzano.

2-Certified Professional. La serietà dell'iter di certificazione ed il suo riconoscimento a livello normativo italiano, permettono al professionista di ottenere un vantaggio competitivo sul mercato anche rispetto a chi possegga certificazioni internazionali non accreditate, quali PMI, IPMA, ICF. A tal fine l'esame prevede il superamento di prove teorico-pratiche esclusivamente presso

Centri d'Esame Autorizzati ed il rilascio del certificato da parte dell'Ente di Certificazione Accreditato.

3-L'ottenimento di una certificazione che ufficializzi e garantisca il possesso di competenze distintive, favorisce il giusto posizionamento economico. Il mercato è infatti disposto a riconoscere maggiore valore a chi può oggettivamente dimostrare la propria professionalità e la capacità di seguire un iter di lavoro corretto e completo.

4-Al professionista certificato viene consegnato il corredo personale che include tutti gli strumenti per certificare ufficialmente i documenti relativi alla propria professionalità:

- Certificato;
- Logo elettronico personalizzato;
- Timbro indicante nome, cognome Ente di certificazione, norma UNI di riferimento, numero di certificato rilasciato;
- Tesserino personale;
- Open badge: nuovo sistema elettronico per certificare le competenze e formazione.

5-Analogamente alle certificazioni di processo legate alla qualità aziendale oramai richieste in molteplici contesti, la certificazione della propria professionalità è un elemento che, in quanto regolamentato da una legge nazionale, apre il tema dell'attestazione dei requisiti per la partecipazione a bandi e concorsi. Può essere infatti utilizzata in ogni bando, concorso o gara pubblica e privata nel quale venga richiesto il possesso di determinate competenze/esperienze e sia dato maggior punteggio nel caso di possesso di una certificazione. Una certificazione che risponda alle norme italiane ed europee, ha maggior valore rispetto alle certificazioni proprietarie di associazioni professionali.

6-L'articolo 2049 del codice civile stabilisce che il datore di lavoro è tenuto ad esercitare il suo potere/dovere di direzione e controllo sull'attività cui è destinato il dipendente ed è pienamente responsabile per i danni che può arrecare ad un cliente. La mancanza di controllo configura la Culpa in Vigilando. L'esistenza di una certificazione riconosciuta legalmente a livello nazionale, quindi Valore legale della certificazione della professione, contribuisce ad attenuare la responsabilità del datore di lavoro che abbia assegnato un'attività al suo collaboratore coerente con la professionalità certificata. Analogamente il committente o datore di lavoro è responsabile quando, consapevolmente, abbia affidato un lavoro ad un professionista privo della capacità e dei mezzi tecnici indispensabili per eseguire la prestazione oggetto del contratto senza che si determinino situazioni di pericolo per i terzi. Questa situazione configura la Culpa in Eligendo che può essere evitata dimostrando di aver affidato l'incarico ad un professionista certificato secondo la normativa italiana ed europea. Il riconoscimento delle qualifiche professionali nell'Unione europea è disciplinato dalla direttiva 2005/36/CE, modificata nel 2013 sulla base di una proposta presentata dalla Direzione Generale Mercato interno e servizi e volta a migliorarne il funzionamento. Essa consolida tre testi precedenti relativi al regime generale di riconoscimento delle qualifiche e dodici direttive settoriali relative a specifiche professioni. L'obiettivo perseguito dalla direttiva è facilitare l'esercizio delle libertà di stabilimento(implica la possibilità, per il cittadino dell'Unione, di esercitare un'attività economica stabile in uno Stato membro diverso da quello di cui è cittadino) e di prestazione di servizi nell'Unione europea, aumentare la flessibilità del mercato del lavoro, permettere una maggiore liberalizzazione dei servizi e semplificare le procedure amministrative.◆

PROGRAMMA EVENTO

Venerdì 15 dicembre 2017

dalle ore 9.00 alle 13.00 Giunta Nazionale per gli aventi diritto

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

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_____cellurale_____e-mail_____

Consigliere Nazionale: ❑ SI ❑ NO

Dati Accompagnatore: Cognome_____Nome_____

	Camera singola/Doppia uso singola	*Camera doppia*
Hotel Villa Igiea	❑ 137,00 euro	❑ 164,00 euro
Supplemento camera Superior	❑ 24,00 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

_____

ANACI

Grand Hotel Villa Igiea - Salita Belmonte 43 - Palermo

15/16 dicembre 2017

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

e·on · EUROCERT Organismo di certificazione · Duferco Energia · Unogas · Posta Power · Cremonesi Sustainability Company · arti & sarti Napoli — la tua camicia su misura

di Francesco Maniscalco
Socio Fondatore ANACI

Gli esami non finiscono mai...

A margine degli Esami per la NORMA UNI 10801:2016 che si sono tenuti a Catania il 23/9/2017

In quell'aula non mi sono sentito solo. Ho vissuto con altri un momento di solidale intesa che tutti ***ci univa in un muto interrogativo***, ma con la volontà di raggiungere un traguardo divenire: ***"amministratori certificati"!***

Esame di maturità, esame della patente, esami universitari, esami di stato, esami di idoneità, esami medici....., la vita è un susseguirsi di esami dove spesso, però, manca quello più importante: l'esame della nostra coscienza.
Proprio con la mia coscienza ho voluto confrontarmi alla soglia di un età che non ha tempo, ancora una volta per raccomandare, specialmente ai giovani, di seguire una strada tracciata da un modello di vita associativo. Non vogliamo essere i migliori, ma i più preparati.
Gli esami sono difficili anche per i più preparati, perché il più grande somaro al mondo può fare più domande di quante l'uomo più saggio non sappia rispondere.
Così sono tornato sui banchi di scuola con la trepida ansia di tentare una prova, preoccupato più della mia coscienza che della reputazione. Perché la coscienza è quello che tu sei, la tua reputazione è ciò che gli altri pensano di te.
Forse la mia coscienza mi ha detto: dai un esem-

pio. Un esempio per rendere ancora più grande la nostra Associazione in un percorso ostico ma che riempie d'orgoglio nella strada della formazione e della conoscenza.

Ho sempre pensato che dopo il verbo "amare" il verbo "aiutare" è il più bello del mondo.

In quell'aula non mi sono sentito solo. Ho vissuto con altri un momento di solidale intesa che tutti ci univa in un muto interrogativo, ma con la volontà di raggiungere un traguardo divenire : "amministratori certificati" !

Un esame non è che un'indagine sul sapere di un uomo, condotta nel modo più cortese e più conveniente da entrambe le parti. Ma il candidato non è in grado di vederlo sotto questa luce: l'esame risveglia i suoi istinti battaglieri. Diventa un'aspra lotta fra lui e gli esaminatori, lotta a cui egli si reca come alla conquista di un campionato sportivo, aspettandosi di vederla svolgersi secondo regole e programmi ben definiti.

Ma questo per noi di ANACI è un grande passo, una corsa verso l'olimpo della professione che certamente ci accrediterà come professionisti qualificati, sempre più formati.

Da fuori della nostra finestra osserviamo i tanti che promuovono cultura con facili parole, irridendo agli sforzi di chi si batte per cambiare la "p" minuscola con una "P" maiuscola la parola professione.

Quante volte ci capita nella nostra quotidianità di subire provocazioni, cattiverie, tradimenti di ogni genere sia da parte di persone che a stento conosciamo che, nel caso più grave, da parenti o da chi considerava amici fidati.. Purtroppo in alcune persone è insito un certo desiderio di prevalere sugli altri, ricorrendo ad ogni mezzo, anche quelli più vigliacchi e barbari. Lo fanno per sentirsi superiori a noi… una superiorità che naturalmente è fasulla, frutto di una mente contorta e probabilmente di un cervello non molto più grande del guscio di una noce. Noi non dobbiamo cadere nei loro tranelli, se ci abbassassimo al loro livello avrebbero vinto automaticamente loro… La scelta migliore è allontanarli, dando loro indifferenza…è ciò che più li ferisce e li manda in bestia…sia perché non si sentono presi in considerazione, sia perché in quel che resta della loro materia grigia avariata, sorge un sospetto… che il passo che li separa dalla stupidità non è poi tanto lontano… Sorridiamo a chi ci vuole male… il sorriso è più potente di tante parole…facciamo del bene a noi e forse aiutiamo loro a farsi un piccolo esame di coscienza…

Ma in quell'aula d'esami mi ha sostenuto una fede: quella che non solo i dirigenti, ma i tanti associati, ed in particolare i nostri giovani, siano in un prossimo giorno qualificati e certificati, per abbattere quelle barriere che ancora ostacolano il nostro cammino.

Così, seduto davanti ad una commissione d'esami, mi sono illuminato dalla gioia di poter dire ai tanti compagni di viaggio Fate le cose difficili quando sono facili, ed iniziate le grandi cose quando sono piccole. Un viaggio di mille miglia deve iniziare con un singolo passo. E questa che il nostro Statuto ci da è una occasione da non perdere.

Seneca ci ha tramandato un saggio insegnamento: Molte cose, non è perché sono difficili che non osiamo farle, ma è perché non osiamo farle che sono difficili. ◆

IMBESTIALITO DA
OFFERTE
MOSTRUOSE.
Niente paura, niente scherzi: passa a Unogas Energia.
Per maggiori informazioni contatta
il numero verde 800 089952 o scrivi a info@unogas.it
Unogas
Libertà di scegliere.
www.unogas.it

di Roberto Triola
già Presidente della Seconda Sezione Civile della Cassazione

Le spese per la manutenzione e "sostituzione" delle scale: chi paga?

La Suprema Corte ha affermato ***che le scale, essendo mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura,*** conservano, in mancanza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come ***indicato nell'art. 1117 c.c.***

1.L'art. 1224, primo comma, c.c., dopo avere premesso che le scale egli ascensori sono mantenuti e "sostituiti" dai proprietari delle unità immobiliari a cui servono, aggiunge che la spesa relativa è ripartita tra essi, per metà in ragione del valore delle singole unità immobiliari e per l'altra metà esclusivamente in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo.
Il secondo comma, poi, precisa che al fine del concorso nella metà della spesa che è ripartita in ragione del valore l'altezza si considerano come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari qualora non siano di proprietà comune.
Il legislatore ha inteso stabilire che contribuiscono alle spese da ripartire in base al valore anche quelle parti dell'edificio servite dalle scale che non possono considerarsi unità immobiliari nel senso in cui tale espressione è utilizzata nelle disposizioni in tema di condominio, pur avendo una

loro autonomia fisica (i lastrici solari non in proprietà comune), oppure che hanno caratteristiche tali da non consentirne la normale vivibilità (i palchi morti, le soffitte o camere a tetto) oppure ancora costituiscono pertinenze di unità immobiliari servite dalle scale (le cantine).
Il primo problema interpretativo che tali disposizioni pongono consiste nello stabilire se alle spese ripartite in base ai millesimi devono contribuire anche i proprietari dei locali a piano terra e dei locali strada, i quali non utilizzano le scale per accedere a tali unità immobiliari.
Recentemente la S.C. ha affermato che le scale, essendo mezzo indispensabile per accedere al tetto ed al terrazzo di copertura, conservano, in mancanza di titolo contrario, la qualità di parti comuni, come indicato nell'art. 1117 c.c., anche relativamente ai proprietari di negozi o locali terranei con accesso dalla strada, poiché anche tali condomini ne fruiscono, quantomeno in ordine alla conservazione e manutenzione dell'edificio; ne consegue l'applicabilità della tabella millesimale generale ai fini del computo del quorum per la ripartizione delle spese di manutenzione straordinaria (ed eventualmente ricostruzione) cui anche detti condomini sono obbligati a concorrere in rapporto ed in proporzione all'utilità che possono in ipotesi trarne.
Prima di procedere alla critica della correttezza della conclusione cui è pervenuta la S.C., pur partendo dalla esatta premessa che le scale sono comuni anche ai proprietari dei locali a piano terra o esterni con accesso dalla strada, non si possono non rilevare alcune perplessità che suscita la "massima" trascritta.
Non è esatto, in primo luogo, che le scale consentano sempre l'accesso al tetto ed al lastrico solare.
E' difficile, poi, comprendere il senso della affermazione che i condomini di cui si discute fruiscono delle scale "quantomeno in ordine alla conservazione e manutenzione dell'edificio".
La menzione del "computo del quorum per la ripartizione delle spese" non tiene conto il termine quorum è riferibile al calcolo delle maggioranze assembleari.
Ugualmente non si comprende il senso del riferimento alla tabella millesimale generale, che comporterebbe l'obbligo anche dei condomini di cui si discute di contribuire in base al valore delle unità immobiliari di cui sono proprietari, se poi contraddittoriamente si afferma che la misura della contribuzione deve essere determinata in base all'utilità che a tali condomini forniscono le scale e che pertanto dovrebbe essere prevista da una tabella millesimale ad hoc.
Venendo al merito del problema, la lettera della legge sembra contrastare con la conclusione cui è giunta la S.C., in quanto individua i soggetti su cui gravano le spese relative alle scale nei "proprietari delle unità immobiliari a cui servono".
Se il legislatore avesse voluto stabilire che l'obbligo di contribuzione grava anche a carico dei proprietari dei locali di cui si discute, avrebbe usato una formulazione diversa, analoga a quella dell'art. 1123, secondo comma, c.c., cioè avrebbe previsto tale obbligo a carico di tutti i condomini e in misura proporzionale all'utilità che essi possono trarre dalle scale.
Dalla interpretazione proposta dalla S.C., poi, risulterebbe una improbabile dimenticanza del legislatore, il quale, pur dovendo essere a conoscenza che anche i proprietari di locali a piano terra o esterni all'edificio possono accedere ad altre parti comuni (il tetto e il lastrico solare) utilizzando le scale ha posto le spese che le riguardano a carico soltanto dei condomini che se ne servono per accedere alle unità immobiliari in loro proprietà esclusiva.
Sembra pertanto preferibile ritenere che il legislatore non ha tenuto conto di tali elementi quando nell'art. 1123, ultimo comma, e nell'art. 1124 c.c. ha posto le spese di manutenzione delle scale a carico dei soli condomini che traggano utilità ai fini dell'accesso alle unità immobiliari in loro proprietà esclusiva.
A ciò si deve aggiungere che, come rilevato dalla stessa S.C., sarebbe difficile accertare l'entità della utilità alla quale fa riferimento può l'orientamento in questione, va osservato che, basandosi il criterio dettato dall'art. 1124 c.c. sul presupposto che le scale servano per accedere ad unità immobiliari di proprietà esclusiva, esso non essere applicato per calcolare l'eventuale contribuito nelle spese con riferimento all'ipotesi che le scale servano anche ad accedere a parti comuni.
Ne consegue che non può essere condivida la tesi sostenuta in dottrina , secondo la quale non costituendo il lastrico solare comune un piano a sé, in quanto è comune ai proprietari dei piani dell'edificio, il numero dei piani da conteggiare per la distribuzione della metà della spesa che è ripartita in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, comprenderà anche il piano terreno, così come comprenderebbe anche le cantine (che verrebbero considerate come un piano a sé) qualora il proprietario di queste fosse proprietario del lastrico solare.
Non si vede, infatti, come si possano addebitare delle spese da ripartire in base all'altezza dei piani dal suolo al proprietario del piano terra, che ha un'altezza dal suolo pari a zero, e al proprietario delle cantine che sono al di sotto del livello del suolo.
Non si può, poi, non rilevare l'iniquità di tale soluzione, in quanto in base i proprietari delle

cantine e del piano terra verrebbero a contribuire - sia pure per la sola metà - alle spese delle scale, che non utilizzano per accedere alle loro unità in proprietà esclusiva, sulla base di un criterio dettato per i condomini per i quali, invece, tale utilizzo è normale.

2. Il secondo problema che pone l'interpretazione dell'art. 1124 c.c. è costituito dall'inserimento delle cantine, unitamente ai palchi morti alle soffitte o camere a tetto ed i lastrici solari che non siano di proprietà comune, tra i "piani" in base al cui valore va ripartita metà della spesa, dal momento che le cantine, di regola, si trovano al di sotto del suolo e quindi, non potrebbero essere considerate come "piani".
In dottrina è sorto il dubbio se, nel caso in cui la cantina appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano terreno o ad un terzo estraneo alla comunione e la scala della cantina è collegata alla scale principale, la cantina si debba considerare come piano, per cui il proprietario a contribuire alle spese di tutta la scala (dalla cantina all'ultimo piano) così come avverrebbe per il proprietario della soffitta o del lastrico solare, e si è osservato che la conseguenza, pur essendo coerente alla lettera della legge, urterebbe contro il principio che le spese relative alle scale devono essere sopportate dai proprietari dei diversi piani a cui servono.
In definitiva, le scale di accesso alle cantine devono essere considerate come entità fisiche e giuridiche a sé stanti e non come una semplice parte delle scale dell'edificio . Si è, in proposito, osservato che. se altrimenti si ritenesse, il proprietario del piano terreno, per il semplice fatto di essere titolare di una cantina, sarebbe assurdamente tenuto a contribuire alle spese delle scale dal piano terreno all'ultimo piano, di cui egli non usa.
I proprietari delle altre strutture considerate unitamente alle cantine, infatti, utilizzano la scala "principale" (quella, cioè, che dal piano terra porta all'ultimo piano ed eventualmente anche al tetto o al lastrico solare) per accedere dal piano terra ad esse, anche se, in base all'id quod plerumque accidit, con una intensità minore dei proprietari delle altre unità immobiliari il che giustifica l'obbligo di contribuire in misura ridotta alle spese relative a tale scala.
I proprietari delle cantine, invece, ai fini dell'accesso a tali locali, non utilizzano la scala principale, ma la scala che ha la funzione specifica di consentire tale accesso.
La menzione delle cantine ha pertanto una diversa giustificazione logica.
L'obbligo di contribuzione è da considerare a carico dei soli proprietari di unità immobiliari cui acceda come pertinenza la cantina e trova il suo fondamento nel fatto che essi per accedere a tale cantina utilizzano, prima in discesa e poi in risalita la scala principale.
Se la cantina appartiene in proprietà esclusiva al proprietario del piano terreno o ad un terzo estraneo alla comunione la scala della cantina è collegata alla scale principale, dovendosi la cantina considerare come piano, dovrebbe obbligarsi il proprietario a contribuire alle spese di tutta la scala (dalla cantina all'ultimo piano) così come avverrebbe per il proprietario della soffitta o del lastrico solare.
In definitiva, quindi, il proprietario di una unità immobiliare cui acceda come pertinenza una cantina dovrà contribuire alle spese per scale per la metà sommando il valore di tale unità immobiliare a quello della cantina.
Il problema è stato creato dalla imperfetta formulazione dell'art. 1124, secondo comma, c.c., quando ha unificato ai fini di un parziale obbligo di contribuzione nelle spese delle scale i proprietari di cantine, palchi morti, soffitte o camere a tetto e lastrici solari non di proprietà comune, come se tale obbligo avesse la stessa ratio, costituita dalla utilizzazione della scala "principale", che, invece, è diversa per le cantine.

3. Il legislatore non disciplina espressamente la ripartizione delle spese relative alla scala di accesso alle cantine.
Tali spese devono essere ripartite dai proprietari esclusivi delle cantine in base ai millesimi ove, come in genere accade, le cantine siano tutte ad uno stesso livello.
Ove, invece, le cantine fossero su più livelli, si sostiene che troverebbe applicazione anche il criterio dell'altezza di cui al primo comma dell'art. 1124 c.c., e le altezze si stabilirebbero dal piano delle singole cantine al piano terreno, restando invertita la progressione del concorso, venendo, cioè, ad essere gradualmente aumentata la quota dal basso all'alto.
Si tratta una affermazione che desta perplessità.
Se, infatti, si considera che l'art. 1124, primo comma, c.c., nella parte in cui prevede che metà delle spese relative alle scale si ripartisce in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano dal suolo, è dettata per la scale principale e costituisce norma eccezionale, in quanto deroga al principio secondo il quale tali spese andrebbero ripartite integralmente in base al valore delle singole unità immobiliari che di tali scale si servono, l'estendere tale disposizione alle spese relative alla scala di accesso alle cantine comporta la applicazione analogica (sotto il profilo della analogia iuris) vietata. ◆

di Antonio Scarpa
Consigliere della Corte di Cassazione

A proposito di cass. N. 6649/2017 e di cass. N. 12580/2017

Nel giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1137 c.c l'eventuale allegazione della proprietà esclusiva di un bene, ***può essere oggetto di accertamento di carattere incidentale***, funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ***ma privo di efficacia di giudicato ai diritti dei singoli.***

I.Non è facile, e nemmeno elegante, difendere accoratamente le proprie idee o le proprie opere. Anzi, è talmente scomodo provare a convincere gli altri dell'onestà e della bontà dei propri pensieri e delle proprie azioni, che addirittura Marco Tullo Cicerone (non uno a caso, quindi), per rendere credibile l'orazione contro Publio Clodio Pulcro, pronunciata dinanzi ai pontefici al fine di chiedere la restituzione dell'area del Palatino dove si trovava la sua casa, incendiata dopo il suo esilio, nonché il denaro occorrente per ricostruirla, sentì il bisogno di legittimare la sua dotta opinione di giurista addirittura con un'investitura discendente dagli Dei, perché venissero rispettate le norme religiose e dello Stato.

II. Cass. 15 marzo 2017, n. 6649, ha deciso che, se un condomino, convenuto dall'amministratore con azione di rilascio di uno spazio di proprietà comune, proponga (non un'eccezione riconvenzionale di usucapione, al fine limitato di paralizzare la pretesa avversaria, ma) una domanda riconvenzionale, ai sensi degli artt. 34 e 36 c.p.c., diretta a conseguire la dichiarazione di proprietà esclusiva del bene, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore rispetto alla controdomanda, dovendo la stessa, giacchè incidente sull'estensione del diritto dei singoli, svolgersi nei confronti di tutti i condomini, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile su cui deve statuire la richiesta pronuncia giudiziale. Nell'ipotesi in cui una siffatta domanda riconvenzionale venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio può essere denunciata o essere rilevata d'ufficio fino ancora al giudizio di legittimità.

Spostandoci dalla retorica latina ancora indietro per giungere all'Ecclesiaste, questa pronuncia poteva essere commentata con un laconico «nihil sub sole novum».

È evidente che Cass. 15 marzo 2017, n. 6649, pronuncia in un caso in cui la domanda del singolo condomino di rivendica della proprietà esclusiva del bene altrimenti comune, stando alla presunzione di cui all'art. 1117 c.c., era stata proposta in via riconvenzionale avverso una domanda del Condominio. Ma nulla cambia, e nulla può cambiare, se una domanda avente simili petitum e causa petendi provenga in via principale dal condomino che convenga egli il condominio. Non esiste nella teoria generale del processo domanda che imponga il litisconsorzio necessario sol se proposta in via riconvenzionale, e non anche se proposta in via principale.

La soluzione è stata già ribadita da Cass. 31 agosto 2017, n. 20612, secondo la quale "esula dai limiti della legittimazione passiva dell'amministratore medesimo una domanda che sia volta ad ottenere l'accertamento della proprietà esclusiva di un singolo su un bene altrimenti compreso fra le parti comuni ex art. 1117 c.c., imponendo una tale domanda il contraddittorio processuale di tutti i restanti condomini (...). Ne consegue che, nel giudizio di impugnazione di deliberazione dell'assemblea, ai sensi dell'art. 1137 c.c., per il quale all'amministratore di condominio spetta la legittimazione passiva, l'eventuale allegazione della proprietà esclusiva di un bene, sul quale l'impugnata delibera abbia inciso, può essere oggetto di accertamento di carattere meramente incidentale, funzionale alla decisione della causa sulla validità dell'atto collegiale, ma privo di efficacia di giudicato in ordine all'estensione dei diritti reali dei singoli".

«Nihil sub sole novum», perché anche per il condominio, come per ogni persona o soggetto giuridico, ovvero per ogni parte soggettivamente complessa, vige il principio secondo cui la legittimazione processuale va d'ufficio accertata dal giudice con riferimento all'astratta idoneità della veste del soggetto che agisca in nome e per

conto dell'ente ad abilitarlo alla rappresentanza sostanziale in ordine al rapporto dedotto in giudizio. In tal senso, l'ambito della legittimatio ad processum dell'amministratore di condominio non può non coincidere con l'ambito delle sue attribuzioni, sul fondamento del principio dell'interesse ad agire (art. 100 c.p.c.), inteso non soltanto come obiettiva presenza o probabilità della lite, ma altresì come «appartenenza» della stessa a chi agisce, nel senso che la relazione della lite con l'amministratore agente debba consistere in ciò che l'interesse in lite sia «condominiale».

Se, dunque, l'oggetto della controversia riguarda l'estensione dei diritti dominicali dei singoli condomini sulle parti comuni, ossia se l'esito del processo intentato possa essere quello di accertare che un determinato bene, rientrante nella presunzione di attribuzione condominiale ex art. 1117 c.c., sia stato acquistato, a titolo derivativo o originario, da un singolo condomino, o da un terzo rispetto alla compagine dei partecipanti, allora la rappresentanza dell'amministratore rimane del tutto estranea. Come ai sensi dell'art. 1108, comma 3, c.c. (applicabile al condominio: art. 1139 c.c.), occorre il consenso di tutti i condomini per gli atti di alienazione dei beni comuni, così sussiste, per la necessaria corrispondenza tra l'unitarietà del rapporto sostanziale sottostante e l'integrità del contrattiddittorio processuale, il litisconsorzio necessario dei condomini tutti ove nel giudizio sia in gioco l'accertamento o la costituzione di una vicenda acquisitiva di taluno di quei beni in favore di chi si sia reso attore nel processo.

«Nihil sub sole novum», soprattutto a rileggere tutto quel che segue: 1) poiché per la sussistenza della rappresentanza processuale occorre sempre il conferimento di un mandato espresso rivestito della forma scritta, ove in un verbale di assemblea condominiale si conferisca all'amministratore l'espresso specifico mandato di stare in giudizio in nome e per conto di alcuni o di tutti i condomini per far valere, nel loro rispettivo interesse, una pretesa assegnata alla loro sfera giuridica dalle fattispecie negoziali di acquisto, lo stesso verbale (sia pure consacrante una deliberazione unanime) in tanto può essere idoneo a conferire all'amministratore il potere di rappresentanza convenzionale nel processo di singoli condomini solo in quanto esso sia stato sottoscritto individualmente da ciascun mandante (Cass. 3 agosto 1984, n. 4623; Cass. 12 febbraio 1981, n. 869); 2) poiché la legittimazione ad agire in giudizio dell'amministratore in caso di pretese concernenti l'affermazione di diritti di proprietà (anche comune), può trovare fondamento soltanto nel mandato a lui conferito da ciascuno dei condomini, l'assenza dell'apposito potere rappresentativo in capo all'amministratore in relazione all'azione esercitata cagiona la mancata costituzione del rapporto processuale per difetto della legittimazione processuale, inscindibilmente connessa alla capacità di rappresentanza sostanziale, con conseguente nullità della procura alle liti, di tutti gli atti compiuti e della sentenza (Cass. 13 marzo 2007, n. 5862); 3) in ordine alla legittimazione attiva dell'amministratore, esorbita dai poteri rappresentativi "ex lege" del medesimo la proposizione di una domanda diretta non alla difesa della proprietà comune, ma alla sua estensione mediante declaratoria di appartenenza al condominio di un'area adiacente al fabbricato condominiale (siccome, si assumeva nella specie, acquistata per usucapione), implicando essa non solo l'accrescimento del diritto di comproprietà, ma anche la proporzionale assunzione degli obblighi e degli oneri ad esso correlati (Cass., 24 settembre 2013, n. 21826; questa sentenza ribadiva che il sistema codicistico creato dagli artt. 1130 e 1131 c.c. separa le situazioni di carattere condominiale da quelle di carattere individuale del singolo condomino, nel senso che soltanto in ordine alle prime l'amministratore è legittimato ad esercitare le funzioni di rappresentanza, rappresentanza, peraltro, del tutto speciale, in ragione della determinazione legale delle relative attribuzioni); 4) in tema di condominio degli edifici, poiché l'accertamento della proprietà di un bene non può essere effettuato se non nei confronti di tutti i soggetti a vantaggio o verso i quali esso è destinato ad operare, secondo l'effetto di giudicato richiesto con la domanda, ove quest'ultima sia proposta da alcuni condomini per far dichiarare la natura comune di un bene nell'ambito di un edificio condominiale, il giudizio deve svolgersi nei confronti di tutti gli altri partecipanti al condominio stesso, i quali, nel caso di esito della lite favorevole agli attori, non potrebbero altrimenti né giovarsi del giudicato, né restare terzi non proprietari rispetto al convenuto venditore-costruttore (ad esempio, Cass. 30 aprile 2012, n. 6607); 5) in tema di condominio degli edifici, l'azione di accertamento della proprietà comune, in quanto ha ad oggetto la contitolarità del diritto di proprietà in capo a tutti i condomini, è relativa a un rapporto sostanziale plurisoggettivo unitario, dando luogo a un'ipotesi di litisconsorzio necessario fra tutti i condomini; infatti, il giudicato si forma ed è opponibile nei confronti dei soli soggetti che hanno partecipato al giudizio; d'altra parte, poiché non è applicabile ai rapporti assoluti la disciplina specifica dei rapporti obbligatori, non è estensibile alla specie il criterio dettato in materia di obbligazioni indivisibili dall'art. 1306 cod. civ., in virtù del richiamo di cui all'art.1317 cod. civ., secondo cui gli effetti favorevoli di una sentenza pronunciata nei confronti di uno o di alcuni

dei diversi componenti dell'obbligazione solidale o indivisibile si comunicano agli altri (Cass. 17 marzo 2006, n. 6056); 6) in tema di condominio degli edifici, ove alcuni condomini, convenuti per l'accertamento della proprietà comune di un bene, propongano domanda riconvenzionale di accertamento della proprietà esclusiva, in base ai titoli o per intervenuta usucapione, dev'essere disposta l'integrazione del contraddittorio nei confronti di tutti i condomini, configurandosi un'ipotesi di litisconsorzio necessario, in quanto viene dedotto in giudizio un rapporto plurisoggettivo unico e inscindibile. Ne consegue che, qualora nessuna delle parti provveda all'integrazione del contraddittorio, l'eccezione di estinzione sollevata dal convenuto, ancorché limitata alla sola domanda riconvenzionale, investe necessariamente l'intero rapporto processuale, e comporta l'estinzione totale del processo (Cass. 8 settembre 2009, n. 19385. Ma ancora, potrebbero richiamarsi Cass. 8 febbraio 2012, n. 1768 (in motivazione), o Cass. 6 agosto 2001, n. 10828, per cui: in tema di condominio negli edifici, l'art. 1131, comma secondo, cod. civ. prevede la legittimazione passiva dell'amministratore solo in ordine alle liti riguardanti le parti comuni dell'edificio, con la conseguenza che, ove un condomino chieda che l'accertamento della proprietà esclusiva di parte del sottotetto, viene meno la legittimazione passiva dell'amministratore, dovendo la causa, riguardante l'estensione del diritto dei singoli in dipendenza dei rispettivi acquisti, svolgersi nei confronti di tutti i condomini; nell'ipotesi in cui la suddetta controversia venga proposta e decisa solo nei confronti dell'amministratore, il contraddittorio non può ritenersi validamente instaurato, e, in difetto di giudicato esplicito o implicito sul punto, tale invalida costituzione del contraddittorio deve essere rilevata d'ufficio anche in sede di legittimità.

C'è poi stata Cass. sez. un., 13 novembre 2013, n. 25454, la quale ha affrontato la questione della necessità del litisconsorzio di tutti i comproprietari con riguardo a controversia tra due singoli condomini, volta all'accertamento della natura condominiale di un'area adiacente ad un box auto ed alla rimozione dei manufatti ivi realizzati dal convenuto, il quale aveva, tuttavia, eccepito di essere titolare dello spazio conteso in forza di precedente assegnazione, senza formulare al riguardo un'apposita domanda riconvenzionale.

III. Vengo ora a Cass. 18 maggio 2017, n. 12580. Questa pronuncia ha ritenuto valida la clausola del regolamento contrattuale che, in ipotesi di rinuncia o distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato, ponga, a carico del condomino rinunciante o distaccatosi, l'obbligo di contribuzione alle spese per il relativo uso in aggiunta a quelle, comunque dovute, per la sua conservazione, potendo i condomini regolare, mediante convenzione espressa, adottata all'unanimità, il contenuto dei loro diritti ed obblighi e, dunque, ferma l'indisponibilità del diritto al distacco, suddividere le spese relative all'impianto anche in deroga agli artt. 1123 e 1118 c.c. L'autonomia privata può infatti derogare alla disciplina dell'art. 1118 c.c., prescegliendo un accordo di valore negoziale che si risolve in un impegno irrevocabile di determinare quantitativamente le quote di contribuzione alle spese in un certo modo (così già Cass. 26 marzo 2010, n. 7300; e poi Cass. 23 dicembre 2011, n. 28679; Cass. 20 marzo 2006, n. 6158; Cass. 28 gennaio 2004, n. 1558).

I criteri legali di ripartizione delle spese condominiali possono, invero, essere derogati, come prevede l'art. 1123 c.c., e la relativa convenzione modificatrice della disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), sia in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condomini. La natura delle disposizioni contenute negli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei artecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella scaturente dalla rispettiva quota individuale di proprietà. In assenza di limiti posti dall'art. 1123 c.c., la deroga convenzionale ai criteri codicistici di ripartizione delle spese condominiali può arrivare a dividere in quote uguali tra i condomini gli oneri generali e di manutenzione delle parti comuni, e finanche a prevedere l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di partecipare alle spese medesime (Cass. 4 agosto 2016, n. 16321; Cass 25 marzo 2004, n. 5975; Cass. 16 dicembre 1988).

Una volta, però, rinvenuto il fondamento scriminante delle convenzioni in tema di spese condominiali nell'esercizio dell'autonomia privata e nella disponibilità e derogabilità dei criteri legali di ripartizione, non c'è fondamento giuridico per ritenere valide le sole convenzioni sulle spese che obblighino uno o più condomini a pagare di più o, rispettivamente, di meno di quanto avrebbero comunque dovuto pagare in proporzione al valore della loro proprietà o all'uso, e per ritenere, invece, invalide le clausole che obblighino a contribuire alle spese il condomino che altrimenti non vi sarebbe affatto tenuto. Sarebbe come dire che è valido il patto con cui Tizio, che dovrebbe per legge pagare uno, si obblighi invece a pagar cento, mentre è nullo il contratto con cui lo stesso Tizio si obblighi a pagare soltanto uno, quando per legge non doveva pagare nulla. ◆

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

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

Profili giuridici della valutazione di sicurezza tecnologica e statica negli edifici condominiali

L'applicazione dei principi di sicurezza sul lavoro e sui luoghi di vita è assai attuale negli edifici che contengono impianti tecnologici i quali hanno ***la finalità di renderli più funzionali alle esigenze quotidiane di vita:*** la sempre maggiore complessità tecnologica delle strumentazioni di servizio degli immobili.

- La valutazione del rischio statico degli edifici
I crolli avvenuti negli edifici riportano l'attualità dell'annoso dibattito sul fascicolo del fabbricato ed a tal riguardo il Comune di Milano nel vigente regolamento edilizio (Deliberazione n. 9 – Seduta consiliare del 14.4.2014 – Deliberazione n. 27 –Seduta consiliare del 2.10.2014; pubblicate su BURL – Serie Avvisi e concorsi – n. 48 del 26.11.2014) nella voce "manutenzione e revisione periodica delle costruzioni (art. 11.6)prevede quanto segue:

*tutti i fabbricati, entro cinquanta anni dalla loro fabbricazione o, in assenza di tale requisito, dalla loro ultimazione, devono essere sottoposti ad una verifica dell'idoneità statica di ogni loro parte secondo la normativa vigente alla data del collaudo, o in assenza di questo, alla data di ultimazione del fabbricato che dovrà essere certificata da un tecnico abilitato;
*detta verifica interessa anche gli edifici interessati, per almeno metà della loro superficie da un cambio di destinazione d'uso, da interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione se non sussistono gli estremi di legge per un nuovo collaudo statico;
*dette certificazioni devono essere allegate al fagiolo del fabbricato o alla documentazione dell'edificio e dovranno indicare la scadenza oltre la quale è necessaria la successiva verifica;
* decorsi dieci anni dall'entrata in vigore del regolamento la predetta verifica deve interessare tutti i fabbricati esistenti con data di collaudo delle strutture superiori a 50 anni o che raggiungano i 50 anni nel predetto periodo;
* il certificato di idoneità statica deve anche indicare gli elementi strutturali che potrebbero essere non idonei per le normative vigenti al momento della redazione del certificato stesso, pur non inficiandone la regolarità;
*il certificato deve essere integrato da una relazione sullo stato di conservazione degli elementi strutturali secondari e degli elementi non strutturali dell'edificio (parapetti, facciate,, tamponamenti ..), ponendo particolare attenzione al rischio di crollo di elementi esterni e/o su zone comuni e alla presenza di lesioni e di cedimenti in atto;
* nel caso del mancato rilascio di tale certificazione nei limiti temporali previsti viene meno l'agibilità dell'edifico o delle parti di questo non certificate;
* in caso di compravendita i notai dovranno allegare tali certificazioni all'atto di vendita.
Giova notare che il regolamento per l'effettuazione di dette operazioni richiama le norme tecniche per le costruzioni del D.M. 14 –01- 2008 che al punto 7.2.3.elenca i criteri di progettazione di elementi strutturali secondari e gli elementi non strutturali. Detto capitolo è inserito nel paragrafo 7 che riguarda la progettazione per azioni sismiche. Occorre aggiungere che i principi fondamentali di tali norme sono i seguenti:

*le opere e le componenti strutturali devono essere progettate, eseguite, collaudate e soggette a manutenzione in modo da consentirne la prevista utilizzazione, in forma economicamente sostenibile e con il livello di sicurezza previsto dalle norme del decreto;
*la sicurezza e le prestazioni di un'opera o di una parte di essa devono essere valutate in relazione agli stati limite che si possono verificare durante la vita nominale;
* stato limite è la condizione superata la quale l'opera non soddisfa più le esigenze per le quali è stata progettata;
* il superamento di uno stato limite ultimo ha carattere irreversibile e si definisce collasso.

-Le qualifica giuridica delle norme tecniche.
Il D.M. 14 –01 –2008 contiene le norme tecniche ed a tal riguardo si deve precisare la natura giuridica delle norme tecniche volontarie.
Si rileva una differenza concettuale tra regole dell'arte e le norme tecniche con differenti con-

seguenze giuridiche. Invero i due concetti trovano una netta distinzione nella legge n. 317 del 21/6/1986, attuazione della direttiva n. 83/189/CEE relativa alla procedura d'informazione nel settore delle norme e delle regolamentazioni tecniche che definisce:

- PRODOTTO: i prodotti di fabbricazione industriale e i prodotti agricoli;
- SPECIFICA TECNICA: una specifica normativa contenuta in un documento che definisce le caratteristiche richieste a un prodotto, quali i livelli di qualità o di utilizzazione, la sicurezza, le dimensioni, nonché le prescrizioni applicabili al prodotto per quanto riguarda la denominazione di vendita, la terminologia, i simboli, le prove ed i metodi di prova, l'imballaggio, la marcatura e l'etichettatura e le procedure di valutazione della conformità;
- NORMA: una specifica tecnica approvata da un organismo riconosciuto ed abilitato ad emanare atti di normalizzazione, la cui osservanza non sia obbligatoria ed appartenente ad una delle categorie: norme internazionali, norme europee, norme nazionali. Sono norme internazionali europee o nazionali, le norme adottate e messe a disposizione del pubblico rispettivamente da un'organizzazione internazionale, da un organismo europeo o da un organismo nazionale di normalizzazione;
- REGOLA TECNICA: una delle specifiche tecniche o uno degli altri requisiti, comprese le disposizioni amministrative che ad esso si applicano, indicati al comma 2 e comunque ogni specifica tecnica o altro requisito, la cui osservanza è obbligatoria per la commercializzazione o l'utilizzazione di un prodotto sul territorio nazionale o in una parte importante di esso, nonché le disposizioni legislative, regolamentari ed amministrative degli Stati membri intese a vietare la fabbricazione, la commercializzazione o l'utilizzazione di un prodotto ad eccezione di quelle indicate all'articolo 9, comma 6.

Gli stessi concetti sono stati richiamati dalla direttiva 98/34/CE del Parlamento europeo e del Consiglio del 22/6/1998 (pubblicata su GUCE L 207/37 del 21/7/1998)che prevede una procedura d'informazione nel settore delle norme e delle regolamentazioni tecniche.

La peculiare importanza delle regola tecnica è stabilita:

- dall'articolo 9, comma primo, della legge 317/1986 per cui le regole tecniche non possono essere messe in vigore prima del termine di tre mesi dalla comunicazione del loro progetto alla Commissione delle Comunità europee. Tale previsione trova il suo fondamento (esplicato dall'articolo 9, comma secondo, della legge 317/1986)dalla necessità che entro tale termine la norma sia oggetto di un parere circostanziato della Commissione ovvero di un'osservazione da parte di uno Stato membro della Comunità in quanto la regola potrebbe creare ostacoli tecnici alla libera circolazione dei beni e in tali casi la sua entrata in vigore è differita di sei mesi.

Da quanto fin qui premesso si evince che l'equiparazione tra regola dell'arte e norma tecnica non è corretta in quanto tali istituti, oltre ad avere origini normative differenti, sono differenziati dal carattere obbligatorio della prima e da quello facoltativo della seconda. Invero la legislazione dell'Unione europea privilegia come fonte primaria la regola tecnica la cui violazione comporta l'incommerciabilità del bene all'interno del territorio dell'Unione europea in quanto il prodotto non corrispondente alla stessa è definito insicuro e comunque non corrispondente ai principi di costruzione che ne legittimino la libera circolazione europea. La norma tecnica è di rango inferiore non soltanto per la relativa facilità di emanazione allorquando è emanata da un organismo nazionale di normalizzazione, ma anche perché, in quanto espressione dello sviluppo tecnologico, il legislatore europeo non ha voluto che la ricerca e la scienza fossero vincolati da complessi normativi inderogabili e, in realtà, facilmente ed ineluttabilmente superabili dal progresso scientifico. Pertanto il legislatore in relazione alle norme tecniche ha adottato "un diritto leggero" che non solo non ne prevede un carattere obbligatorio ed inderogabile, ma non distingue tra l'origine nazionale o "unionistico" della medesima. Ne consegue che di fronte ad una norma tecnica chiunque ne abbia interesse può sempre cimentarsi, sempre che vi riesca, a provare l'esistenza un progetto tecnologico alternativo e dotato di un grado equivalente, se non superiore, di scientificità e di protezione degli interessi fondamentali sostenuti dalla norma tecnica preesistente. Tale prova non sempre è agevole ed obiettivamente è spesso ardua poiché, da un lato la nuova norma deve essere recepita almeno da un organismo nazionale di normalizzazione, dall'altro le norme tecniche esistenti, finchè non sono superate da nuove, sono dotate di una presunzione di legittimità e solitamente di un fondamento scientifico, ma detta prova comunque costituisce il fondamento del progresso scientifico secondo il metodo empirico del "provare e riprovare" di Galileo Galilei. Invece la regola tecnica è dotata di una valenza obbligatoria per la commercializzazione dei beni all'interno dell'Unione europea che presenta caratteristiche di inderogabilità e, pertanto, di prova legale di conformità la cui violazione comporta la nullità del contratto di vendita, secondo quanto previsto dall'articolo 1418, comma primo, del codice civile,

per contrarietà a norme imperative.

- I principi di sicurezza nel condominio

L'applicazione dei principi di sicurezza sul lavoro e sui luoghi di vita è assai attuale negli edifici che contengono impianti tecnologici i quali hanno la finalità di renderli più funzionali alle esigenze quotidiane di vita: appare evidente che la sempre maggiore complessità tecnologica delle strumentazioni di servizio degli immobili, qualunque sia il servizio a cui siano adibiti, se da un lato ne aumentano il valore economico, dall'altro espongono l'incolumità degli abitanti a rischi significativi.

Occorre notare che la necessità della tutela dei lavoratori dipendenti e autonomi i quali eseguano gli appalti con contenuto tecnologico è stata ribadita dalla direttiva 92/57/CEE del Consiglio europeo del 24/6/1992, riguardante le prescrizioni minime di sicurezza e di salute da attuare nei cantieri temporanei e mobili e recepita nel diritto nazionale con il D.lgs. 14/8/1996 n. 494, oggi ripreso dal d.lvo n. 81/2008 ,dove si afferma che: " il rispetto delle prescrizioni minime atte a garantire un migliore livello di sicurezza e di salute nei cantieri temporanei o mobili costituisce un imperativo al fine di garantire la sicurezza e la salute dei lavoratori".

Occorre aggiungere che inoltre la direttiva afferma:

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

Ne consegue che tutti gli operatori del settore (amministratori di condominio, progettisti, installatori, direttori e responsabili dei lavori, architetti, geometri, periti industriali, committenti, manutentori)sono tenuti a conoscere ed applicare una congerie di norme in continua evoluzione quali:

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

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

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

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

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

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

- a) la dichiarazione di conformità del prodotto: consiste nella dichiarazione di un venditore o di un fornitore, redatta sotto la sua personale responsabilità, che un prodotto, un processo o un servizio sono conformi ad una specifica norma o ad una altro documento normativo e per la sua redazione non è previsto l'intervento di alcuna parte terza (Ente di certificazione o Laboratorio di prova);
- b) l'attestato di conformità del prodotto: è l'atto con il quale una terza parte indipendente attesta che un determinato campione, previamente sottoposto a prova, è conforme ad una specifica norma

o ad un altro documento normativo; in particolare l'attestato di conformità ha maggiore valore se il laboratorio che lo rilascia ha ottenuto l'accreditamento SINAL per il tipo di prova per il quale viene rilasciato l'attestato;
- c) la certificazione di conformità: è l'atto con il quale una terza parte indipendente (Ente certificatore)dichiara che, con ragionevole attendibilità, un determinato prodotto, processo o servizio è conforme ad una specifica norma o ad una latro documento normativo; il certificato viene emesso su tutta la produzione di quel determinato prodotto e, inoltre, l'Ente certificatore opera il controllo sul prodotto anche mediante ispezioni esterne condotte sul mercato.

- La definizione giuridica di regola d'arte nel condominio.

Il ricorso ai concetti di norma tecnica e di regola d'arte è assai frequente nelle cause condominiali al punto di chiedersi quale sia il loro grado di obbligatorietà e se le stesse siano derogabili. Occorre notare che il giudice per valutare la diligenza dell'adempimento del debitore nelle obbligazioni deve, secondo quanto disposto dall'articolo 1176 del codice civile, valutare il suo comportamento soggettivo con riferimento alla diligenza del buon padre di famiglia e, qualora il contenuto dell'obbligazione consista nello svolgimento di un'attività professionale, alla natura dell'attività esercitata. In tale ultima ipotesi il contenuto dell'obbligazione consiste nelle tecniche proprie della attività specializzata ed il grado di diligenza del debitore, esperto in un'attività professionale, appare più elevato della diligenza del buon padre di famiglia poiché, in questo caso, occorre operare il riferimento al risultato specifico che comporta l'obbligazione assunta. A tal proposito osservasi che l'appaltatore o il prestatore d'opera, incaricato della realizzazione di opere edilizie da eseguirsi su strutture o basamenti preparati dal committente o da terzi, viola il dovere di diligenza stabilito dall'articolo 1175 del codice civile (che impone al debitore ed al creditore di operare secondo le regole di correttezza)se non si accerta, nei limiti delle comuni regole dell'arte, dell'idoneità delle predette strutture a reggere l'ulteriore opera commessagli e ad assicurare la buona riuscita della medesima e viola, parimenti, i doveri di adempiere all'obbligazione con correttezza e buona fede se, avendo accertato l'inidoneità di tali strutture, proceda ugualmente all'esecuzione dell'opera. Inoltre il prestatore d'opera qualificato deve essere in grado di valutare le modalità di esecuzione del lavoro che gli viene affidato e di garantirne l'esecuzione con la professionalità e la diligenza che il caso richiede: ne consegue che l'accettazione, senza riserve di eventuali particolari difficoltà di eseguire la prestazione, fa sorgere a carico del prestatore l'obbligo di eseguirla a regola d'arte. Il riferimento all'adempimento della prestazione secondo la regola d'arte, la quale pertanto costituisce un 'obbligazione di risultato e non di mezzi, è rilevante per:

- stabilire, ai sensi dell'articolo 1218 del codice civile, la responsabilità del debitore che è tenuto al risarcimento del danno se non esegue esattamente la prestazione dovuta laddove non provi che l'inadempimento o il ritardo è stato determinato da impossibilità della prestazione derivante da causa al medesimo non imputabile;
- permettere al creditore, secondo quanto stabilito dall'articolo 2224 del codice civile qualora il prestatore dell'opera non proceda all'esecuzione dell'opera secondo le condizioni del contratto e a regola d'arte, di stabilire un congruo termine entro il quale il debitore deve conformarsi a tali condizioni, che, se trascorre inutilmente, consente al creditore di recedere dal contratto, salvo il diritto al risarcimento del danno.

La Corte di Cassazione è intervenuta con più sentenze relative alla rilevanza della norma tecnica nel giudizio penale o civile e precisamente:

* la sent. n. 1987/2015 (che richiama C.Cass. n. 16386/2010)afferma che l'uso della norma UNI 10802 (in materia di campionamento di rifiuti)non è obbligatorio e che la scelta sul metodo da utilizzare è una questione di fatto, in mancanza di una normativa generale vincolante sul punto per cui è sufficiente che i giudice indichi le ragioni per le quali viene utilizzato il diverso metodo IRSA CNR anziché il metodo UNI 10802.
*la sent. n. 8043/2016 sostiene che la mancata applicazione della norma UNI EN 131 (che attiene alle caratteristiche produttive ed alle prove che il prodotto deve superare per conseguire la certificazione di conformità alle normative di sicurezza) non è vincolante per il C.T.U. che può adottare un diverso metodo di indagine mediante l'effettuazione di prove più severe.
* la sent. n. 39372/2016 rileva che l'accertamento della pericolosità di un rifiuto non richiede necessariamente il rispetto delle metodiche di analisi fissate dalla norma tecnica UNI 10802, trattandosi di disposizioni prive di portata generale vincolante, finalizzate unicamente a disciplinare le analisi a cura del titolare dell'impianto di produzione di rifiuti.

Per quanto riguarda la responsabilità penale occorre rilevare che in materia antinfortunistica le misure indicate dalla legge hanno carattere tassativo e non possono essere sostituite con altre reputate equivalenti: infatti se il legislatore ha ritenuto che un determinato infortunio sul lavoro sia meglio

scongiurato adottando una ben precisa cautela, il destinatario della norma deve rispettare le prescrizioni e qualora si accerti l'inosservanza di queste, in caso di sinistro, risponderà dell'evento, a meno che non dimostri che lo stesso non è riconducibile al tipo di evento che la regola intendeva prevenire. Invero la C.Cass. con la sent. n. 24124/2016 ha affermato che, nel caso di incidente mortale sul lavoro, la disciplina UNI En 1114-1, punti 5.1.10 e 5.1.1.5, costituisce il contenuto fondamentale della valutazione del materiale di lavoro in "relazione ai rischi derivanti dalla fuoriuscita dal condotto di fumi, gas e residui plastici della lavorazione o comunque dagli effetti di sovrapressione della macchina".

- 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. 2015 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, essendo 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

Duferco Energia

Energia per il tuo condominio.

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

dufercoenergia.com

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 dottrinaria la quale individua nel datore di lavoro la titolarità di una posizione di garanzia nei confronti dei lavoratori dipendenti, che costituisca tre 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. l, 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 potenzialmente 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, neces-

sario, 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 dispostivi di protezione individuale rispondenti alle norme di legge. Tuttavia ci si chiede fino a qual punto il datore di lavoro sia responsabile delle condotta 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 incastrando il braccio sinistro tra gli apparati del nastro e subiva l'amputazione dell'arto. Gli imputati, il direttore tecnico e responsabile delle 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 pronunzia impugnata ritiene provato, alla luce delle dichiarazioni delle persona offesa e dello stato dei luoghi, che il lavoratore, mentre si occupava delle operazioni di pulizia del nastro traspor-

tatore, riposizionando il materiale sullo stesso nastro scivolava sul terreno sdrucciolevole 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 allorquando, 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 protezione." 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 omesso 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 condomino 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 omesso di sistemare il passaggio pedonale in corrispondenza dell'accesso al marciapiedi antistante il tombino, mediante apposto scivolo al fine di eliminare le sconnessioni 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 sconnessioni 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 'incolumità di terzi, integrata dagli accertati avallamenti / sconnessioni 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 costituto 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. ◆

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

Questo Ente opera ai sensi dell'articolo 2 del Decreto Legislativo 276/2003 ed eroga le prestazioni sanitarie integrative del servizio sanitario nazionale in favore dei dipendenti previste dai contratti collettivi di lavoro stipulati tra le Parti che lo hanno costituito. L'Ente effettua inoltre la certificazione dei contratti di lavoro, ivi compreso il contratto di apprendistato, le funzioni di conciliazione e di formazione.

VANTAGGI PER IL DATORE DI LAVORO

Risponde alle esigenze specifiche del settore condominiale.

Abbassa i costi del lavoro.

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

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

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

ANACI

CCNL

STUDI PROFESSIONALI
AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO
SOCIETA' DI SERVIZI INTEGRATI

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

CONTATTI

ENBIF NAZIONALE

Via Cola di Rienzo 212

00192 ROMA

Info sul contratto:
infocontratto@enbif.it
validazione attestati e certificazione:
sicurezza_corsi@enbif.it

VANTAGGI PER IL LAVORATORE

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

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

Assistenza sanitaria integrativa.

Assicurazione sulla vita e invalidità.

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

di Alberto Celeste
Sostituto Procuratore Generale della Corte di Cassazione

Scosse di terremoto, onde emotive ed interventi equilibrati

La portata generale dell'obbligo di nuovo conio induce a ritenere che l'amministratore debba effettuare, in via preliminare, ***una sorta di inventario delle parti/impianti comuni*** riguardo all'osservanza dei prescritti standard di sicurezzatale.

Le responsabilità dell'amministratore riguardo al rischio sismico meritano di essere analizzate soprattutto riguardo alla situazione ante, perché, relativamente al post, ossia allorché la scossa tellurica si è verificata, purtroppo non resta altro che "rimboccarsi le maniche" e ricostruire l'edificio distrutto (in tutto o in parte) più in fretta o nel miglior modo possibile.
Sul versante giuridico, é opportuno focalizzare tale tematica "preventiva" sotto il rilevante aspetto concernente l'obbligo dell'amministratore di curare ed aggiornare il registro della c.d. anagrafe condominiale.
Aspetto, quest'ultimo, prima facie settoriale, ma che coinvolge, a monte, alcuni profili molto delicati della realtà condominiale, quali la figura stessa dell'amministratore "custode" delle cose comuni ed il perseguimento dell'interesse generale alla sicurezza degli edifici, che conferma quel trend volto a delineare, con sempre maggior forza, una funzione "sociale" in capo al moderno amministratore.
Per comprendere appieno la portata di tale registro per la tematica che ci interessa da vicino, è necessario verificare - sia pure in estrema sintesi - come tale incombente sia stato disciplinato dalla Riforma del 2013, vagliare le modifiche successivamente introdotte e valutarne le prospettive, con ciò rispondendo indirettamente al quesito se all'amministratore di condominio debba riconoscersi la titolarità di una posizione di garanzia, in presenza di situazioni di pericolo, conosciute o conoscibili con l'ordinaria diligenza, con l'obbligo di attivarsi - eventualmente, nell'ipotesi di inerzia del massimo organo gestorio o, peggio, di assenza di fondi - intervenendo sulle cause e sugli effetti della rovina dell'edificio colpito dal sisma.
Il testo dell'art. 1130, n. 6), c.c. partorito dalla legge n. 220/2012 - entrata in vigore il 18 giugno 2013 - prevedeva che, tra le (notevolmente implementate) attribuzioni dell'amministratore, ci fosse anche quella di "curare" la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale, che doveva contenere i dati anagrafici non solo dei condomini, ma anche di tutti coloro che, quali usufruttuari, conduttori o comodatari, vantavano diritti reali o personali di godimento aventi ad oggetto le singole unità abitative del fabbricato; di ciascuno di questi soggetti, si dovevano ottenere le generalità, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché - per quel che qui rileva - "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza" (correlata appunto a … ciascuna unità immobiliare).
A ben vedere, qualcosa di simile, prima della Riforma del 2013, si rinveniva già nella c.d. scheda immobile, che l'amministratore diligente compilava al momento dell'assunzione dell'incarico, con impegno (più morale che giuridico) dei condomini di comunicargli tempestivamente qualsiasi variazione significativa.
Ma è soprattutto il versante della sicurezza quello che destava maggiore preoccupazione e caos, in quanto, approfittando della vacatio legis di sei mesi, gli amministratori solerti avevano inviato appositi questionari ai condomini al fine di monitorare la situazione dei rispettivi appartamenti di proprietà esclusiva, ricevendo, però, comunicazioni (in buona o in mala fede) incomplete o, nella migliore delle ipotesi, inesatte perché per lo più tratte dalla percezione personale piuttosto che da attestazioni di tecnici abilitati.
In particolare, l'adempimento si rilevava distonico con l'inquadramento della figura dell'amministratore, pur sempre volta alla conservazione delle parti "comuni" dello stabile (art. 1130, n. 4, c.c.), anche se però risultava coerente, sul versante sistematico, con il disposto dell'art. 1122 c.c. come era emerso nei lavori parlamentari, laddove si contemplava un potere ispettivo, in capo all'amministratore, anche all'interno dei singoli appartamenti, con tanto di verifiche, accessi, autorizzazioni del magistrato, sanzioni, ecc. (a metà strada tra uno sceriffo e Scherlock Holmes che annusava, curiosava, indagava e quant'altro).

Quest'ultima norma è stata (per fortuna) abortita lungo il cammino riformatore - prospettandosi anche profili di illegittimità costituzionale (come la violazione di domicilio ex art. 14 Cost), permanendo però l'obbligo in capo al condomino, pur contemplato dal medesimo art. 1122 c.c., di notiziare preventivamente l'amministratore circa le opere eseguite all'interno del proprio appartamento anche qualora non rechino pregiudizio alla stabilità/sicurezza/decoro dell'edificio ("in ogni caso"), con l'onere di quest'ultimo di "riferirne all'assemblea" debitamente convocata (e non solamente ai singoli condomini).

Successivamente, in forza dell'art. 1, comma 9, lett. c), del decreto-legge n. 145/2013 (c.d. destinazione Italia), convertito, con modificazioni dalla legge n. 9/2014, all'art. 1130, n. 6), c.c. di cui sopra, dopo le parole "nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza", sono state inserite le seguenti: "delle parti comuni dell'edificio", escludendo così che tali condizioni afferiscano alle unità immobiliari esclusive (e se ciò ha portato un sospiro di sollievo per i proprietari di queste ultime, non altrettanto può dirsi per gli amministratori degli stabili in condominio, che giustamente sono rimasti spiazzati ...).

Va premesso che, per "parti comuni", si intende interessata non solo la struttura edilizia dello stabile (fondazioni, scale, lastrico solare, ecc.), ma anche gli impianti in essa allocati (ascensore, centrale termica, riscaldamento, autoclave, fogne, fili elettrici, citofono, antenne, condutture, ecc.).

Riguardo ai termini utilizzati dal Legislatore ("ogni dato"), si osserva che la locuzione usata è volutamente generica, e sembrerebbe richiedere all'amministratore di preoccuparsi non solo a raccogliere, nel suddetto registro dell'anagrafe condominiale, le informazioni già a sua disposizione, ma anche di attivarsi, presso gli uffici competenti, per acquisire tutti i dati riguardanti la sicurezza lato sensu dell'edificio, che potrebbero coinvolgere, ad esempio, la conformità e rispondenza degli impianti (d.m. n. 37/2008) o l'agibilità del fabbricato (d.lgs. n. 380/2001), ma anche il cancello motorizzato, il luogo di lavoro del portiere e, persino, l'altalena nel parco attrezzato dei bambini.

La portata generale dell'obbligo di nuovo conio induce a ritenere che l'amministratore debba effettuare, in via preliminare, una sorta di inventario delle parti/impianti comuni riguardo all'osservanza dei prescritti standard di sicurezza, e, poi, monitorare costantemente la situazione per individuare eventuali rischi o analizzare potenziali pericoli, da segnalare tempestivamente ai condomini, salvo sempre il suo potere/dovere di vigilanza ed intervento (urgente o pianificato) desumibile dall'obbligo di compiere gli "atti conservativi" delle stesse parti comuni in forza dell'invariato - o, forse, rafforzato laddove in precedenza ci si riferiva ai "diritti" sulle parti comuni - precetto di cui all'art. 1130, n. 4), c.c. e, come extrema ratio, in caso di inerzia dei condomini, la possibilità di sollecitare l'intervento dell'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1105, ultimo comma, c.c.

Al riguardo, è bene sottolineare che, a tale obbligo di "curare" la tenuta del registro dell'anagrafe condominiale (nel senso sia di redazione ex novo che di aggiornamento periodico), corrisponde, in caso di inottemperanza (prevista espressamente come "grave irregolarità"), l'eventualità che lo stesso amministratore possa essere revocato dall'autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, comma 12, n. 7), c.c.

Nell'ottica futura, si è chiesti, se, all'interno del registro dell'anagrafe condominiale, o in quel sub registro dell'anagrafe della sicurezza - meglio noto con l'acronimo R.A.S. - possa ricomprendersi il c.d. fascicolo del fabbricato.

Va ricordato, in proposito, che le varie leggi regionali - ad esempio, Puglia, Lazio, Campania - che avevano reso obbligatorio tale fascicolo sono cadute tutte sotto la scure dei giudici della Consulta; ma anche i giudici amministrativi, nel 2006, avevano bocciato il fascicolo del fabbricato (detto anche libretto casa), accogliendo il ricorso della Confedilizia avverso l'obbligo, imposto dal Comune di Roma nel 2000 ma in mancanza di autorizzazione legislativa in tal senso, di dotare i proprietari dello strumento di ricognizione dello stato di salute dello stabile (specie a seguito del crollo dell'edificio di Via di Vigna Jacobini in cui, per colpa di una tipografia posta nel seminterrato, morirono 28 persone).

Nonostante ciò, soprattutto sull'onda emotiva dei recenti eventi sismici che hanno coinvolto il centro Italia (agosto e ottobre 2016) e, da ultimo, l'isola di Ischia il 21 agosto 2017, si sono riaffacciate varie iniziative parlamentari volte a rendere obbligatorio il fascicolo del fabbricato - l'ultima è quella del senatore Mineo con istituzione entro il 31 dicembre 2017 e aggiornamento triennale - e, come avviene ciclicamente in questi casi, analoghe preoccupazioni sono sorte a livello governativo dopo il recente crollo di un palazzo a Torre Annunziata il 9 luglio 2017 (che ha causato, forse a causa di lavori di ristrutturazione, 8 vittime).

Ad ogni buon conto, il c.d. registro dell'anagrafe della sicurezza dovrebbe essere la "carta d'identità" dell'immobile da redigersi, con regolare cadenza, da parte del proprietario dell'edificio o dall'amministratore qualora lo stabile è in regime condominiale.

Su tale fascicolo, dovrebbero annotarsi tutte le informazioni relative all'edificio di tipo identifi-

cativo, progettuale, strutturale, impiantistico, ambientale, urbanistico, ecc., allo scopo di pervenire ad un idoneo quadro conoscitivo dello stabile, partendo dalle fasi costruttive e riportando anche le eventuali modifiche apportate rispetto alla configurazione originaria, con particolare riferimento alle componenti statiche e funzionali.
Tale fascicolo potrebbe essere propedeutico al rilascio di autorizzazioni o certificazioni relative al fabbricato, oltre che obbligatorio in caso di compravendita o di donazione oppure di rinnovo di contratti di locazione.
E questo appare il senso della recente intervista del 25 luglio 2017 del Sottosegretario del Ministero delle Infrastrutture Del Basso De Caro, il quale ha parlato di una "certificazione di idoneità statica, al fine di garantire la reale conoscenza dello stato dell'immobile da parte di chi acquista".
In questa prospettiva, si pone una riunione del Consiglio dei Ministri del settembre 2017, dove si è parlato dell'obbligatorietà di una certificazione - rilasciata dalle autorità competenti o da un tecnico abilitato - che attesti la conformità dell'immobile alla normativa antisismica che, quantomeno per gli edifici risalenti nelle zone sismiche classificate ad alta pericolosità, condizioni la validità degli atti di compravendita o contempli l'applicazione di sanzioni pecuniarie ai relativi contraenti.
Non si disconosce che una gran parte dei condominii in Italia è "vulnerabile", nel senso che, in disparte i rischi sismici, lo stabile in sé, sia storico che costruito in cemento armato da oltre cinquant'anni, ha forse oramai terminato il suo "ciclo vita edilizio", ma appare opportuno che la spesa per dotarsi di questa eventuale "fotografia aggiornata" del fabbricato goda di adeguate detrazioni fiscali, che incoraggino ogni iniziativa dei relativi proprietari volta (se non ad eliminare, quantomeno a) ridurre i rischi de quibus.

Invero, l'eventuale introduzione obbligatoria del fascicolo del fabbricato non deve tradursi in una (ennesima) nuova tassa, un nuovo balzello a carico dei proprietari di immobili, ma dovrebbe costituire soltanto un adempimento finalizzato a prevedere il "comportamento" dello stabile in caso di calamità naturali e, nella consapevolezza dei livelli di rischio e dello stato di conservazione e/o degrado dell'immobile, dovrebbe consentire l'attuazione delle idonee operazioni di "messa in sicurezza", favorendone la manutenzione programmata.
In questa prospettiva, sarebbe preferibile un'assunzione di oneri da parte delle Amministrazioni pubbliche, che potrebbero finanziare (in tutto o in parte) gli interventi necessari per superare, a vario titolo, le "criticità statiche" dell'edificio.
Un segnale in tal senso dovrebbe venire dai recenti progetti governativi che, in attuazione del c.d. Piano Casa Italia varato dall'ex Presidente del Consiglio Renzi, prevedono, segnatamente per gli edifici italiani caratterizzati con maggiore rischio terremoto, una "diagnosi sismica" con fondi provenienti da risorse pubbliche; nella medesima ottica, è di recente allo studio del Governo anche l'istituzione di una polizza assicurativa per la copertura degli eventi sismici, con detrazione dall'imposta lorda del premio assicurativo corrisposto dai proprietari dell'immobile.
Resta inteso che l'aggiornamento della situazione statica è un punto fondamentale (molto delicato) delle responsabilità dell'amministratore anche in relazione al c.d. passaggio di consegne, come ha sottolineato il Sottosegretario del Ministero della Giustizia Ferri in un'intervista a Il Sole 24 Ore del 18 luglio 2017, in quanto "è obbligo dell'amministratore in carica seguire con attenzione i lavori sulle parti comuni e, contestualmente, monitorare la situazione della sicurezza statica, ma "è anche obbligo di ciascun amministratore subentrante aggiornare la situazione precedente, verificando che i dati inseriti nel registro, in base alla documentazione pregressa, riflettano le reali condizioni delle parti comuni".
Intenti, tutti quelli sopra delineati, lodevoli e sicuramente condivisibili, tuttavia, non si deve correre il rischio di fare dell'amministratore del condominio - già gravato da svariate responsabilità riguardo ad obbligazioni correlate alla soddisfazione di esigenze di connotazione pubblicistica - il solo capro espiatorio di tutte le inefficienze del sistema, complice l'abusivismo edilizio, l'inadeguatezza delle infrastrutture, i vincoli urbanistici e, perché no?, la miopia e l'avarizia dei condomini (tirchi nello sganciare soldi per porre in sicurezza lo stabile e prodighi nel non farsi mancare lo smartphone di ultima generazione!). ◆

di Maurizio Villani
Avvocato Tributarista in Lecce

Opposizione agli atti esecutivi tributari

Giudice competente

La Corte di Cassazione a Sezioni Unite, con l'importante sentenza n. 13913 depositata il 05 giugno 2017, ha finalmente stabilito la competenza del giudice tributario in merito all'esecuzione forzata tributaria per il pignoramento in mancanza della notifica della cartella esattoriale.
La principale questione prospettata alle Sezioni Unite della Corte di Cassazione attiene all'individuazione del giudice ordinario o tributario cui è devoluta la cognizione dell'opposizione proposta avverso un atto di pignoramento effettuato in forza di crediti tributari e basata sulla dedotta mancata o invalida previa notificazione della cartella di pagamento recante la suddetta pretesa creditoria (o comunque di un altro atto che deve precedere l'inizio dell'espropriazione).
Al riguardo, il quadro normativo essenziale di riferimento è costituito:

a) dall'art. 2 del d.lgs. n. 546 del 1992, che (dopo le modifiche apportate dall'art. 12, comma 2, della legge n. 488 del 2001 e dalla legge n. 203 del 2005, convertito, con modificazioni, dalla L. n. 248 del 2005) ha attribuito in generale alle commissioni tributarie, per i giudizi di merito, la giurisdizione in materia tributaria, precisando, nel secondo periodo del comma 1, che «Restano escluse dalla giurisdizione tributaria soltanto le controversie riguardanti gli atti della esecuzione forzata tributaria successivi alla notificazione della cartella di pagamento e, ove previsto, dell'avviso di cui all'art. 50 del D.P.R. 20 settembre 1973, n. 602, per le quali continuano ad applicarsi le disposizioni del medesimo decreto del Presidente della Repubblica»;
b) dall'art. 19 del citato D.P.R. n. 546 del 1992, recante l'elenco degli atti impugnabili davanti alle commissioni tributarie, suscettibile (secondo la nota e consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione) di ampliamento per interpretazione estensiva (in relazione, ad esempio, ad ogni atto autoritativo contenente una ben individuata pretesa tributaria a carico del contribuente);
c) dall'art. 49, comma 2, del D.P.R. n. 602 del 1973, per il quale il procedimento di espropriazione forzata nell'esecuzione tributaria è regolato «dalle norme ordinarie applicabili in rapporto al bene oggetto di esecuzione» in quanto non derogate dal capo II del medesimo D.P.R. e con esso compatibili;
d) dall'art. 57 del citato D.P.R. n. 602 del 1973, nella parte in cui stabilisce che non sono ammesse né le opposizioni regolate dall'art. 615 cod. proc. civ. (salvo quelle concernenti la pignorabilità dei beni) né quelle regolate dall'art. 617 cod. proc. civ. ove siano relative alla regolarità formale ed alla notificazione del titolo esecutivo;
e) dall'art. 9, secondo comma, cod. proc. civ., che attribuisce al tribunale (in via generale e residuale) la competenza esclusiva delle cause in materia di imposte e tasse.

Da queste norme si evince, in ordine al riparto di giurisdizione (sostanzialmente nello stesso senso, ex plurimis, Cass. n. 18505 del 2013), che:

1) le cause concernenti il titolo esecutivo, in relazione al diritto di procedere ad esecuzione forzata tributaria, si propongono davanti al giudice tributario (art. 2, secondo periodo del comma 1 del d.lgs. n. 546 del 1992; art. 9, secondo comma, cod. proc. civ.);
2) le opposizioni all'esecuzione di cui all'art. 615 cod. proc. civ. concernenti la pignorabilità dei beni si propongono davanti al giudice ordinario (art. 9, secondo comma, cod. proc. civ.);
3) le opposizioni agli atti esecutivi di cui all'art. 617 cod. proc. civ., ove siano diverse da quelle concernenti la regolarità formale e la notificazione del titolo esecutivo, si propongono al giudice ordinario (art. 9, secondo comma, cod. proc. civ.);
4) le opposizioni di terzo all'esecuzione di cui all'art. 619 cod. proc. civ. si propongono al giudice ordinario (art. 58 del d.lgs. n. 546 del 1992; art. 9, secondo comma, cod. proc. civ.).

Rimane, tuttavia, aperto il problema dell'individuazione del giudice davanti al quale proporre l'opposizione agli atti esecutivi ove questa concerna la regolarità formale o la notificazione del titolo esecutivo e, in particolare, ove il contribuente, di fronte al primo atto dell'esecuzione forzata tributaria (cioè all'atto di pignoramento), deduca (come nella specie) di non avere mai ricevuto in precedenza la notificazione del titolo esecutivo.
Sussistono in proposito due opposti orientamenti della Corte di Cassazione, anche a Sezioni Unite, che, pure, partono dal condivisibile comune presupposto interpretativo secondo cui l'inammissibilità delle opposizioni all'esecuzione ed agli atti esecu-

tivi stabilita dall'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973 non va intesa (pena la violazione del diritto di difesa sancito dall'art. 24 Cost.) come assoluta esclusione della tutela giudiziale delle situazioni soggettive prese in considerazione da dette opposizioni.

Gli orientamenti divergono, però, sull'individuazione del giudice da adire.
1) In base al primo di essi (espresso, tra le altre pronunce, da Cass., Sezioni Unite, n. 14667 del 2011; Cass., Sezione Quinta, n. 24915 del 2016; spunti nello stesso senso in Cass., Sezioni Unite, n. 15994 e n. 5993 del 2012, anche se in relazione alla diversa fattispecie di una «opposizione ex art. 617 cod. proc. civ., diretta a far valere vizi della cartella di pagamento» emessa per un credito tributario), l'opposizione agli atti esecutivi riguardante un atto di pignoramento, che il contribuente assume essere viziato da nullità derivata dall'omessa notificazione degli atti presupposti, si risolve nell'impugnazione del primo atto in cui viene manifestato al contribuente l'intento di procedere alla riscossione di una ben individuata pretesa tributaria: l'opposizione, pertanto, è ammissibile e va proposta davanti al giudice tributario (ai sensi degli artt. 2, comma 1, secondo periodo, e 19 estensivamente interpretato del d.lgs. n. 546 del 1992).
2) In base al secondo e più recente orientamento (espresso, tra le altre pronunce, da Cass., Sezioni Unite, n. 21690 del 2016 e n. 8618 del 2015; Cass., Sezione terza, n. 24235 e n. 9246 del 2015), l'opposizione agli atti esecutivi riguardante un atto di pignoramento, che il contribuente assume essere viziato per nullità derivata dall'omessa notificazione degli atti presupposti, è ammissibile e va proposta dinanzi al giudice ordinario, ai sensi dell'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973 e degli artt. 617 e 9 cod. proc. civ., perché la giurisdizione dell'autorità giudiziaria ordinaria sussiste quando sia impugnato un atto dell'esecuzione forzata tributaria successivo alla notificazione della cartella di pagamento (come, appunto, un atto di pignoramento), restando irrilevante il vizio dedotto e, quindi, anche quando detto vizio sia indicato nella mancata notificazione della cartella di pagamento.
In tale ipotesi, il giudice ordinario dovrà verificare solo se ricorra il denunciato difetto di notifica all'esclusivo fine di pronunciarsi sulla nullità del consequenziale pignoramento basato su crediti tributari.
Il suddetto contrasto giurisprudenziale è stato finalmente risolto con la sopra citata sentenza delle Sezioni Unite, dando prevalenza e continuità al primo (meno recente) orientamento, che si lascia preferire per ragioni letterali e sistematiche.
Sotto l'aspetto letterale, l'art. 2, comma 1, secondo periodo, del d.lgs. n. 546 del 1992, individua il discrimine tra giurisdizione tributaria e giurisdizione ordinaria nella «notificazione della cartella di pagamento» (ovvero, a seconda dei casi, dell'avviso di cui all'art. 50 del D.P.R. n. 602 del 1973, dell'avviso cosiddetto "impoesattivo" o dell'intimazione di pagamento): prima di tale notifica la controversia è devoluta al giudice tributario, dopo, al giudice ordinario.
La disposizione richiede, dunque, per radicare la giurisdizione del giudice ordinario, la notificazione del titolo esecutivo (o degli altri atti costituenti presupposti dell'esecuzione forzata tributaria).

Ne deriva che l'impugnazione di un atto dell'esecuzione forzata tributaria (come il pignoramento effettuato in base a crediti tributari) che il contribuente assume essere invalido perché non preceduto dalla suddetta notificazione integra una opposizione ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ. nella quale si fa valere una nullità "derivata" dell'atto espropriativo (sulla riconducibilità di siffatta impugnazione all'opposizione di cui all'art. 617 cod. proc. civ., ex plurimis, Cass. n. 252 del 2008) e che è devoluta alla cognizione del giudice tributario, proprio perché si situa (beninteso, secondo la deduzione difensiva del contribuente) prima della notificazione in discorso.
In questa prospettiva, ai fini della giurisdizione, non ha importanza se, in punto di fatto, la cartella (o un altro degli atti equipollenti richiesti dalla legge) sia stata o no effettivamente notificata: il punto attiene al merito e la giurisdizione non può farsi dipendere dal raggiungimento della prova della notificazione e, quindi, secundum eventum.
Rileva invece, ai fini indicati, il dedotto vizio dell'atto di pignoramento (mancata notificazione della cartella) e non la natura, propria di questo, di primo atto dell'espropriazione forzata (art. 491 cod. proc. civ.).
Va poi osservato, sempre da un punto di vista letterale, che l'orientamento secondo cui è ammissibile davanti al giudice ordinario l'impugnazione del pignoramento incentrata sulla mancata notifica della cartella di pagamento (o dei suddetti atti assimilabili) si scontra con l'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973, nella parte in cui stabilisce che non sono ammesse le opposizioni regolate dall'art. 617 cod. proc. civ. riguardanti la regolarità formale e la notificazione del titolo esecutivo.

Né appare convincente ripartire la giurisdizione, nell'ipotesi in esame, in base al petitum formale contenuto nell'impugnazione proposta dal contribuente:

a) giurisdizione tributaria, ove sia richiesto l'annullamento dell'atto presupposto dal pignoramento (cartella ed equipollenti);
b) giurisdizione ordinaria, ove sia richiesta la dichiarazione di nullità del pignoramento.

Non solo il petitum sostanziale è unico (il contribuente ha interesse a rendere non azionabile la pretesa tributaria, facendo valere una soluzione di continuità nell'iter procedimentale richiesto dall'ordinamento) e non solo una simile ricostruzione sarebbe inutilmente artificiosa, obbligando ad una duplice azione davanti a giudici diversi, ma nella specie sarebbe problematico individuare in concreto l'atto presupposto dal pignoramento ove l'atto di pignoramento sia l'unico atto portato a conoscenza del contribuente.

Del resto, l'invalidità della notificazione della cartella o l'omissione della medesima notificazione non integrano, in sé, un vizio della cartella, ove non si accompagnino alla intervenuta decadenza dal potere di procedere alla riscossione.
Inoltre, ammettere davanti al giudice ordinario l'impugnazione del pignoramento per omessa notifica della cartella appare comunque in contrasto con il menzionato divieto di cui all'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973; divieto che, per la sua collocazione sistematica e per la sua sopra ricordata formulazione, deve ritenersi assoluto (cioè diretto non esclusivamente al giudice tributario).
Sotto l'aspetto sistematico, poi, l'atto di pignoramento non preceduto dalla notifica della cartella di pagamento integra il primo atto in cui si manifesta al contribuente la volontà di procedere alla riscossione di un ben individuato credito tributario e, pertanto, in quanto idoneo a far sorgere l'interesse ad agire, ai sensi dell'art. 100 cod. proc. civ., rientra nell'ambito degli atti impugnabili davanti al giudice tributario in forza dell'art. 19 del d.lgs. n. 546 del 1992 (quale interpretato estensivamente dalla consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione: ex plurimis, Sezioni Unite n. 9570 e n. 3773 del 2014).
Il sopra indicato più recente orientamento interpretativo, nell'attribuire alla giurisdizione del giudice ordinario la controversia concernente un atto compreso tra quelli di cui al citato art. 19 del d.lgs. n. 546 del 1992, risulterebbe disarmonico rispetto al disegno del legislatore di riservare al giudice tributario la cognizione delle controversie relative a tali atti.
Infine, con l'adozione del primo orientamento giurisprudenziale, troverebbe una più agevole sistemazione il disposto dell'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973, nella parte in cui stabilisce che non sono ammesse le opposizioni regolate dall'art. 617 cod. proc. civ. riguardanti la regolarità formale e la notificazione del titolo esecutivo.
Tale inammissibilità, infatti, può ben essere interpretata nel senso di comportare il divieto di proporre dette opposizioni davanti al giudice ordinario, senza però che ciò impedisca di proporre la questione al giudice tributario, facendo valere, come nella specie, l'invalidità del pignoramento per la mancata notificazione della cartella di pagamento.
In tal modo, tutto sembra ricomporsi in armonia con l'originario disegno del legislatore che, nel prevedere nell'art. 57 del D.P.R. n. 602 del 1973 l'inammissibilità davanti al giudice ordinario di alcune opposizioni in sede di esecuzione forzata, ha evidentemente presupposto che le situazioni soggettive poste a base di esse possano essere preventivamente tutelate soltanto davanti al giudice tributario. ◆

DOPPIA TUTELA ANACI

Dimezza i pensieri,
raddoppia le certezze.

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

VERY FAST PEOPLE
SERVIZI PER IL CONDOMINIO

FAM 3

europ assistance
you live we care

ERNESTO SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIOLEGALE

ANACI ITALIA SERVIZI

PER INFO
800 035452

www.anacinrete.it

di Iolanda Pansardi
Consulente ANACI

Il principio di capacità contributiva limita il fisco nella scelta dell'accertamento analitico o induttivo

La persona fisica obbligata alla tenuta delle scritture contabili può essere sottoposta a diverse tipologie di accertamento, tra cui l'accertamento analitico (art. 39, comma 1, d.p.r. n. 600/1973 e art. 54 d.p.r. n. 633/1972) e l'induttivo (art. 39, comma 2, d.p.r. n. 600/1973).
L'accertamento analitico ha ad oggetto l'analisi delle singole componenti della base imponibile così come risultanti dalla contabilità ufficiale del contribuente e dalla dichiarazione.
Tale tipo di accertamento viene disciplinato dall'art. 39, comma I, del d.p.r. n. 600/1973, il quale peraltro prevede due ulteriori sotto -tipologia, ovvero:

- l'accertamento analitico-contabile;
- l'accertamento analitico-induttivo.

L'accertamento analitico ex art. 39, primo comma, d.p.r. n. 600/1973 viene effettuato sia per le imposte dirette sia per l'IVA, sulla base dei dati risultanti dalle scritture contabili e, in tal senso, viene denominato accertamento analitico- contabile:

- analitico, poiché presuppone la conoscenza della fonte;
- contabile, poiché si basa sule singole componenti di reddito derivanti dalla stessa contabilità.

Con tale accertamento, pertanto, l'amministrazione finanziaria non mette in discussione le scritture contabili che, anzi, vengono prese proprio a supporto al fine della rideterminazione del reddito.
Viceversa, per quanto attiene all'accertamento analitico-induttivo, l'ufficio si avvale di tale accertamento, previsto dal comma primo dell'art. 39 cit. lette. 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'art. 33 del d.p.r. n. 600/1973 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 gravi, precise e concordanti.
L'art. 39, comma 2, del d.p.r. n. 600/1976 disciplina il cosiddetto accertamento induttivo-extracontabile, anche detto accertamento induttivo "puro".
In particolare, l'ufficio ricorre a tale metodo di accertamento in presenza di gravi violazioni commesse dal contribuente ed espressamente previste dalla norma, ovvero:

a) quando il reddito d'impresa non è stato indicato nella dichiarazione;
b) quando alla dichiarazione non è stato allegato il bilancio con il conto dei profitti e delle perdite;
c) quando dal verbale di ispezione redatto ai sensi dell'art. 33 risulta che il contribuente non ha tenuto o ha comunque sottratto all'ispezione una o più delle scritture contabili prescritte dall'art. 14 ovvero quando le scritture medesime non sono disponibili per causa di forza maggiore;
d) quando le omissioni e le false o inesatte indicazioni accertate ai sensi del precedente comma ovvero le irregolarità formali delle scritture contabili risultanti dal verbale di ispezione sono così gravi, numerose e ripetute da rendere inattendibili nel loro complesso le scritture stesse per mancanza delle garanzie proprie di una contabilità sistematica.

Le scritture ausiliarie di magazzino non si considerano irregolari se gli errori e le omissioni sono contenuti entro i normali limiti di tolleranza delle quantità annotate nel carico o nello scarico e dei costi specifici imputati nelle schede di lavorazione ai sensi della lettera d) del primo comma dell'art. 14 del presente decreto.
d-bis) quando il contribuente non ha dato seguito agli inviti disposti dagli uffici ai sensi dell'articolo 32, primo comma, numeri 3) e 4), del presente decreto o dell'articolo 51, secondo comma, numeri 3) e 4), del decreto del Presidente della Repubblica 26 ottobre 1972, n. 633.
d-ter) in caso di omessa presentazione dei modelli per la comunicazione dei dati rilevanti ai fini dell'applicazione degli studi di settore o di indicazione di cause di esclusione o di inapplicabilità degli studi di settore non sussistenti, nonché di infedele compilazione dei predetti modelli che comporti una differenza superiore al 15 per cento, o comunque ad euro 50.000, tra i ricavi o compensi

stimati applicando gli studi di settore sulla base dei dati corretti e quelli stimati sulla base dei dati indicati in dichiarazione.

Peraltro, se è pur vero che, con tale accertamento, l'ufficio delle imposte determina il reddito d'impresa sulla base dei dati e delle notizie comunque raccolti o venuti a sua conoscenza, con facoltà di prescindere in tutto o in parte dalle risultanze del bilancio e dalle scritture contabili in quanto esistenti e di avvalersi anche di presunzioni semplici, tuttavia occorre che la ricostruzione del reddito parta sempre da un fatto noto per rappresentare un fatto ignoto, non potendo questa essere del tutto apodittica.

L'accertamento induttivo-extracontabile trae, pertanto, origine dalla conoscenza di un fatto significativo attraverso il quale si perviene alla determinazione induttiva del reddito. (Cass. n. 2605/2000).

Al riguardo, la Corte di Cassazione con una sentenza Cass. 3 febbraio 2012 n. 1555 è intervenuta stabilendo il principio secondo cui, anche in caso di inattendibilità della contabilità, l'amministrazione finanziaria può procedere all'accertamento analitico e non necessariamente a quello induttivo.

Rientra, pertanto, nella discrezionalità dell'ufficio la scelta del tipo di accertamento di cui avvalersi e spetta, viceversa, al contribuente dimostrare, mediante l'esibizione di adeguata documentazione probatoria, l'illegittimità dell'accertamento.

In linea generale, quindi, all'Amministrazione finanziaria è concessa un'ampia facoltà di scelta del modus operandi, che può manifestarsi anche nell'accertamento cosiddetto analitico-induttivo, fondato sul rinvenimento di inesattezze contabili gravi, ovvero sul riscontro di situazioni di rilevante infedeltà in fatture, atti e documentazione varia. Purchè non vi sia un pregiudizio sostanziale (Cass. 8333/2012; Cass. 19258/2005).

Ebbene, di recente la Suprema Corte con sentenza Cass. civ. Sez. V, 03 febbraio 2017, n. 2873 così ha deciso: <<Il potere dell'Amministrazione finanziaria, se esercitato nell'ambito delle previsioni di legge, di scegliere discrezionalmente il metodo di accertamento da utilizzare nel caso concreto, è insindacabile, di talché il contribuente, in assenza di pregiudizio sostanziale, non ha titolo a dolersi della scelta operata. In presenza di pregiudizio, invece, il giudice ha il potere di annullamento dell'atto impositivo, ciò non configurando travalicamento della giurisdizione nell'ambito di poteri discrezionali della Pubblica Amministrazione, in quanto espressione del legittimo sindacato del giudice tributario che ben può tener conto, ai fini della decisione, della metodologia adottata per la raccolta degli elementi utilizzati per la rettifica quando le emerse risultanze appaiano incongrue rispetto alla situazione concreta (come nella specie).>>.

In concretezza, nell'attività di verifica vi è un sostanziale obbligo di scegliere per il metodo di accertamento che, meglio degli altri, riesca ad individuare la reale capacità contributiva del contribuente. ◆

di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Il licenziamento disciplinare del lavoratore

Più volte è stato asserito che per poter licenziare bisogna prima aver effettuato un'assunzione regolare , e la legge ha ribadito che i datori di lavoro sono tenuti a documentare l'instaurazione del rapporto di lavoro con atto scritto sottoscritto dal lavoratore – che può anche essere una copia della comunicazione preventiva inviata al collocamento – prima dell'inizio dell'attività lavorativa.

Per addentrarci nella trattazione è opportuno precisare che non esistono periodi di prova regolari se:

- prima non si è seguita la procedura della segnalazione al collocamento;
- non vengono specificate nella lettera di assunzione sottoscritta dal lavoratore, oltre alla durata contrattuale del periodo di prova , le mansioni per cui la prova viene effettuata.

Ciò doverosamente premesso è bene precisare che il licenziamento è l'atto con il quale il datore di lavoro interrompe il rapporto di lavoro con o senza accordo con il lavoratore.
Dovrà in ogni caso essere rispettato il termine di preavviso di licenziamento, pena pagamento dell'indennità di mancato preavviso, ma rimane esclusa dal lavoro domestico la reintegrazione del posto di lavoro in caso di licenziamento illegittimo.

IL LICENZIAMENTO DISCIPLINARE
Se la causa del licenziamento è legata ad una negligenza o mancanza grave del lavoratore tale da non consentire più la prosecuzione, nemmeno provvisoria, del rapporto si ha il cosiddetto licenziamento "in tronco" per giusta causa.
Il licenziamento intimato per colpa del lavoratore detto più comunemente licenziamento disciplinare è quel licenziamento causato da comportamenti colposi o dolosi da parte del lavoratore, per la cui gravità non è più possibile la prosecuzione del rapporto di fiduciario di lavoro.
In virtù della gravità della condotta, nel nostro diritto si possono distinguere tradizionalmente tra licenziamenti per "giusta causa" e per "giustificato motivo".

Cosa s'intende per giusta causa nel licenziamento?
È giusta causa di licenziamento quella che non consente la prosecuzione anche provvisoria del rapporto. In tal caso il datore di lavoro non è tenuto ad alcun preavviso.

Non possono considerarsi giusta causa ai fini del licenziamento:

1) l'imperizia tecnica;
2) l'incapacità del lavoratore;
3) il fallimento dell'imprenditore.

In alcune sentenze è stata riconosciuta la giusta causa del licenziamento nelle ipotesi di:

1) simulazione di malattia;
2) minacce rivolte dal lavoratore ai superiori o contro il titolare dello studio o i condomini;
3) ubriachezza;
4) abbandono ingiustificato del posto di lavoro da cui possa derivare pregiudizio all'incolumità delle persone ed alla sicurezza degli impianti;
5) sottrazione di documenti riservati oppure trafugamento di oggetti di proprietà del condominio o dei singoli condomini;
6) recidiva in qualunque delle mancanze per le quali vengono irrogate ammonizioni, multe o sospensioni, quando siano stati comminati due provvedimenti di sospensione.

Ai fini della recidiva non tiene conto dei provvedimenti, trascorsi due anni dalla loro comminazione. Indipendentemente dai provvedimenti di cui sopra, in caso di danneggiamento volontario o per colpa grave o di furto il lavoratore è tenuto al risarcimento dei danni.
Negli altri casi il datore di lavoro è tenuto all'obbligo del preavviso che ha una durata variabile in relazione al livello o categoria ricoperta.
Altro motivo di rescissione del rapporto di lavoro è quello denominato per Giustificato motivo che può essere soggettivo oppure oggettivo

Nel primo caso ci si trova di fronte ad un notevole inadempimento degli obblighi contrattuali da parte del lavoratore; in questo caso il datore di lavoro è tenuto a concedere un periodo di preavviso ovvero, a sua discrezione, può corrispondere al lavoratore una indennità sostitutiva del preavviso.

Esempi di giustificato motivo soggettivo sono considerati:

- l'abbandono del posto di lavoro;
- l'assenza ingiustificata;
- la violazione dei doveri di diligenza ed obbedienza.

Nel secondo caso ovvero in quello per giustifica-

to motivo oggettivo il licenziamento può, altresì, trovare causa in particolari ragioni inerenti l'attività produttiva, l'organizzazione del lavoro ed il regolare funzionamento di essa (art. 3 legge 604/66).
Tali situazioni prescindono da comportamenti imputabili al lavoratore.

Qual è la procedura per il licenziamento per giusta causa?
Nei casi di licenziamento per giusta causa il preavviso non è dovuto. È tuttavia necessario l'osservanza di alcuni requisiti tipici di tale forma di risoluzione:

- contestazione della causa che ha giustificato il licenziamento;
- immediatezza della contestazione, in quanto il fatto che costituisce la giusta causa è così grave da non consentire la prosecuzione del rapporto;

L'immediatezza deve essere valutata facendo riferimento al momento di quando è stato commesso il fatto oppure da quando ne è venuto a conoscenza del fatto contestato. Il datore di lavoro NON può procrastinare la contestazione dell'infrazione disciplinare in modo da rendere impossibile o eccessivamente difficile la difesa del lavoratore.
La Corte di Cassazione, si è espressa in merito al principio di immediatezza del procedimento disciplinare che deve essere inteso in senso relativo, poiché si deve tenere conto delle ragioni che possono far ritardare la contestazione, tra cui il tempo necessario per l'espletamento delle indagini dirette all'accertamento dei fatti.

- immutabilità della causa contestata, nel senso che non può essere successivamente modificata e sostituita con un'altra;

- prova della sussistenza della giusta causa da parte del datore di lavoro.

Nel quadro dei licenziamenti senza motivazione vi sono alcune qualifiche per le quali il datore di lavoro può rescindere il contratto senza obbligo di motivazione:

TÜV SÜD Italia
ANACI®

SI RICONOSCE SUBITO
UN AMMINISTRATORE
AL PASSO CON I TEMPI

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

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

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

MEDIANACI
FORMAZIONE E CONCILIAZIONE
Ente di formazione certificato ISO 9001:2008

1) i dirigenti;
2) lavoratori domestici;
3) i dipendenti assunti in prova;
4) i lavoratori ultrasettantenni, in questo caso egli conserva le tutele previste a suo favore dalla legge nel caso in cui subisca un licenziamento e questo non sia sorretto da giusta causa o giustificato motivo (Legge 22 dicembre 2011 , n. 214)
Il licenziamento intimato per motivazioni imputabili al lavoratore (disciplinare) dovranno essere comunque idonee a configurare la giusta causa, per questa ragione, la scrupolosa osservanza della procedura stabilita dall'art. 7, L . n. 300/1970, ovvero:

- All'interno dello studio o del condominio deve essere esposto il codice le norme disciplinare previste dal Contratto collettivo;
- La contestazione dei fatti dev'esser fatta al lavoratore per iscritto;
- Il lavoratore deve essere ascoltato a sua difesa anche con l'assistenza di un rappresentante sindacale
- Il licenziamento dev'essere comunicato in forma scritta.

Il licenziamento è efficace e non è necessaria l'affissione delle norme disciplinari quando vengano violati doveri fondamentali del lavoratore, norme di legge, obblighi o divieti sanzionati penalmente.

Il licenziamento può soltanto essere effettuato trascorsi cinque giorni dalla contestazione scritta.
Quando il licenziamento disciplinare viene intimato senza osservare le garanzie prescritte e gli obblighi di legge lo stesso è riconducibile ad un licenziamento intimato senza giusta causa o giustificato motivo. Per cui il comportamento colpevole addebitato al lavoratore non contestato attraverso il procedimento corretto rende il recesso ingiustificato ma non nullo, con la conseguente operatività della tutela posta dall'ordinamento nelle diverse situazioni dimensionali dell'ambito in cui opera il datore di lavoro.
Di conseguenza un licenziamento disciplinare illegittimo comporta la reintegrazione del lavoratore, ed anche il risarcimento del danno che nell'ambito in cui operiamo (realtà con meno di quindici dipendenti) si applica la cd. tutela obbligatoria operano le conseguenze alternative della riassunzione o del risarcimento di un'indennità che varia dalle 2,5 alle 6 mensilità.
Di conseguenza, in base al D. Lgs 23/2015, un licenziamento disciplinare giudicato illegittimo nell'ambito in cui operiamo (realtà con meno di 15 dipendenti) comporta, per gli assunti fino al 6 marzo 2015, la riassunzione entro 3 giorni o, in mancanza, al diritto ad una indennità risarcitoria di importo compreso tra un minimo di 2,5 ed un massimo di 6 mensilità dell'ultima retribuzione globale di fatto; per gli assunti dal 7 marzo 2015, invece, comporta il pagamento di una indennità risarcitoria onnicomprensiva non assoggettata a contribuzione previdenziale di importo pari a 1 mensilità dell'ultima retribuzione di riferimento per il calcolo del trattamento di fine rapporto per ogni anno di servizio; l'indennità deve essere compresa tra un minimo di 2 ed un massimo di 6 mensilità, non opera la reintegrazione e il rapporto di lavoro viene dichiarato estinto alla data del licenziamento.

IL CASO DELLA RISOLUZIONE CONSENSUALE
Nel caso, non frequente, che si voglia EVITARE la procedura di licenziamento disciplinare (anche allo scopo di non danneggiarlo ulteriormente) si può addivenire ad un accordo tra le parti, In questa ipotesi è consigliabile far predisporre da un Legale un accordo scritto che verrà sottoscritto da entrambe le parti (datore e lavoratrice). Nel suddetto accordo si dichiarerà che, di comune accordo, si vuole "interrompere" il contratto di lavoro.
Questo atto scritto e firmato dalle parti ha lo scopo di tutelare il datore di lavoro contro il rischio di un'eventuale controversia sollevata dal lavoratore.
Con la risoluzione consensuale le parti possono stabilire l'estinzione immediata del rapporto di lavoro o possono differire la stessa ad un momento successivo. In quest'ultimo caso potrà essere concordato che, fino al momento di effettiva cessazione del rapporto di lavoro, il lavoratore possa godere delle ferie maturate e residue o, ancora, che "benefici" di un periodo di aspettativa non retribuita (dietro richiesta scritta della parte).
In genere la risoluzione consensuale comporta la rinuncia al periodo di preavviso e alla relativa indennità sostitutiva.
È doveroso sottolineare che alcune sentenze della Corte di Cassazione non sempre hanno avuto un orientamento univoco in merito a tale indennità. Così, ad esempio, la sentenza n. 5791 del 1999 ha ritenuto che l'indennità sostitutiva del preavviso spetti esclusivamente nel caso di recesso unilaterale e non nel caso di risoluzione consensuale. Mentre alcune sentenze si sono espresse sostenendo che l'indennità possa venire meno solamente se la risoluzione consensuale è seguita da un nuovo impiego del dipendente, senza soluzione di continuità.
Tuttavia, al fine di evitare possibili controversie può risultare utile controfirmare l'atto nella sede dell'Ente Bilaterale Regionale (ENBIF - costituitosi recentemente in alcune delle nostre regioni) davanti ai rispettivi rappresentanti di categoria (per la parte del datore di lavoro associato ANACI, è il S.A.C.I.) ◆

DOPPIA TUTELA PROFESSIONALE ANACI

Dimezza i pensieri, raddoppia le certezze

ESTENSIONE POLIZZA TUTELA LEGALE PROFESSIONALE ANACI

1. **Eliminazione della franchigia** di euro 1.500,00 sezione TL Amministratori di Condominio.

2. **Elevazione del massimale** ad euro 50.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale pari ad euro 16.000,00.

3. **Inserimento della garanzia: "Il pagamento per la citazione della Compagnia di R.C." relativamente al D.lgs 81.** La presente prestazione opera con il massimale di euro 3.000,00 per sinistro.

4. **Relativamente al D.lgs 196, elevazione del massimale** della citazione della Compagnia di R.C. ad euro 3.000,00 in sostituzione dell'attuale massimale previsto in euro 1.000,00.

SERVIZIO PRIVACY PROFESSIONALE

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

www.anacinrete.it

VERY FAST PEOPLE
SERVIZI PER IL CONDOMINIO

FAM 3

europ assistance
you live we care

ERNESTO SOLARI
Insurance Broker

ORLANDI&PARTNERS
STUDIOLEGALE

PER INFO
800 035452

ANACI ITALIA SERVIZI

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.

ANACI

Download al costo di **2,99 euro**

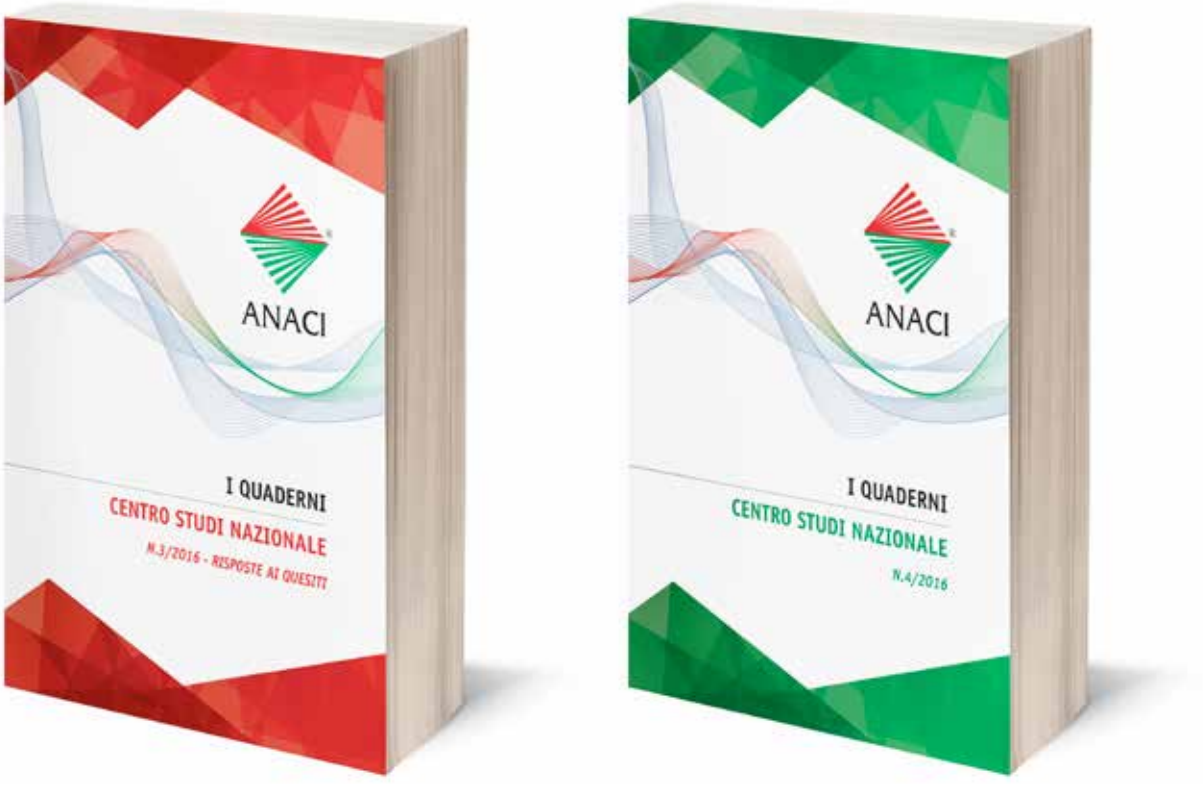
Available on the iPhone App Store

ANDROID APP ON Google play

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.

Prenota anche i quaderni 1 e 2!

ANACI
Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

MEDIANACI

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

Prenota i quaderni 3 e 4!

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.

A.N.A.I 1970

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

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

anaci.it

PROTOCOLLO D'INTESA

TRA
ANACI
ASSOCIAZIONE NAZIONALE AMMINISTRATORI CONDOMINIALI E IMMOBILIARI
(di seguito denominata ANACI)

E

RETE BLU S.P.A.
(di seguito denominata Rete Blu)

di seguito anche collettivamente indicate come "le Parti" o singolarmente "la Parte"

Premesso che :

(a) Rete Blu è titolare di autorizzazione rilasciata dal Ministero dello Sviluppo Economico in data 30 maggio 2005, prot. DGSCER/20040/Tim per l'attività di fornitore di servizi di media audiovisivi per la tv digitale terrestre in ambito nazionale per il marchio/palinsesto "Tv2000", con l'attribuzione della connessa numerazione28(LCN);

(b) Rete Blu ha in corso il cambio di operatore di rete per la diffusione di "Tv2000", con conseguente cambio di frequenza di trasmissione Uhf da 30 a 55, ed in relazione a ciò intende avviare una campagna intesa ad informare e supportare il proprio pubblico televisivo (gli "utenti") nelle operazioni che si rendessero necessarie per risintonizzare gli apparecchi televisivi in conseguenza del suddetto cambio operatore. In tale contesto potrebbe essere necessaria la richiesta da parte degli amministratori di condominio di far intervenire un antennista presso l'impianto condominiale o immobiliare ;

(c) alla luce di quanto sopra, le Parti ritengono vi siano i presupposti per un'azione sinergica, considerato, appunto, la campagna di Rete Blu a supporto dei propri utenti e la visibilità che questa potrebbe rappresentare per gli Amministratori di condominio associati ANACI.

Ciò premesso, le Parti con il presente protocollo d'intesa confermano:

(1) l'impegno a porre in essere, per il perseguimento delle rispettive finalità indicate in premessa, le iniziative meglio specificate al documento allegato (all. "A"), fermo restando che quanto stabilito a carico di ciascuna Parte costituisce il solo supporto che la stessa potrà dare all'iniziativa;

(2) che ciascuna di esse provvederà a propria esclusiva cura e spese a quanto di propria competenza, assumendo per ciò ogni responsabilità in ordine al rispettivo apporto, anche in relazione a tutti le eventuali norme di legge applicabili in materia, mantenendo indenne l'altra parte da qualsiasi pretesa e/o richiesta di indennizzo al riguardo;

(3) il rispettivo, puntuale rispetto delle norme e degli obblighi di riservatezza e sicurezza prescritti dal Codice Privacy (D. Lgs. 30 giugno 2003 n. 19) e che, in caso di trattamento di dati, gli stessi saranno utilizzati esclusivamente e tassativamente per le finalità che derivano dal presente protocollo d'intesa;

(4) la reciproca autorizzazione ad utilizzare a titolo gratuito il logo ed i segni distintivi dell'altra Parte esclusivamente secondo le modalità convenute ed entro i termini concordati;

(5) che in nessun caso il presente protocollo d'intesa potrà essere considerato tale da costituire un rapporto di società, joint venture, e/o di associazione di qualsivoglia natura tra le Parti;

(6) che il presente protocollo d'intesa annulla e sostituisce ogni altro accordo, intesa e/ o negoziazione, sia verbale che scritta, intervenuta prima d'ora tra le Parti;

(7) che il presente protocollo d'intesa non potrà essere modificato o integrato se non per atto sottoscritto da entrambe le Parti da persona munita di idonei poteri;

(8) che il presente protocollo d'intesa ha durata di 6 mesi mesi a decorrere dal 1 settembre 2017 e che l'eventuale prosecuzione dell'iniziativa oltre il suddetto termine dovrà essere oggetto di un ulteriore atto all'uopo redatto.

Roma,……..

Per ANACI
Il Presidente

Per Rete Blu S.p.A.
Il Direttore Generale
Lorenzo SERRA

ALLEGATO al protocollo d'intesa tra ANACI e Rete Blu S.p.a. del .....

INIZIATIVE E APPORTI RETE BLU:

- Inserimento banner -dal 1 settembre 2017 al 31 dicembre 2017- con loghi ANACI sul sito www.tv2000.it/cambiafrequenza con re-indirizzo alla pagina http://www.anaci.it/contatti/tv2000 .
- Comunicazione ai nostri telespettatori, quando contattano il nostro call center dedicato al cambio frequenza, della collaborazione tra Tv2000 e ANACI in caso della necessità di richiesta di intervento all'apparecchio condominiale.
- Pianificazione pubblicitaria di 100 spot radiofonici da 30" sul nostro circuito radio INBLU (oltre 100 radio locali dislocate nel territorio nazionale www.radioinblu.it).
- realizzazione a nostra cura dello spot radiofonico, attraverso testo da voi fornito.

INIZIATIVE E APPORTI ANACI: .

- Iniziative volte alla divulgazione di materiale informativo finalizzato all'oggetto del presente protocollo .
- Trasmissione di newsletter agli associati finalizzate all'informazione circa il cambiamento di frequenza di TV2000.
- Sensibilizzazione alle Associazioni e Federazioni territoriali nell'inserimento di un banner preparato da TV2000 con re-indirizzo www.tv2000.it/cambiafrequenza.
- pagina pubblicitaria dedicata al cambio frequenza di TV2000 sulla vostra rivista bimestrale "amministrare Immobili"

TV2000 HA CAMBIATO FREQUENZA
MA NON CANALE

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

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

TV2000 Canale 28

di Francesco Chiavegato
Associato ANACI Brescia

Il paesaggio chiama Politica

Economia, salute, sviluppo, occupazione e turismo per un'Italia sostenibile

Camera dei Deputati
27 settembre 2017
Sala della Regina
(ore 10.30-13.30)

ANACI è la più rappresentativa associazione a livello nazionale che raggruppa circa 9.000 amministratori di condominio, amministratori professionisti, che seguono nelle varie città dai 50 ai 100 condomini ciascuno.
ANACI, Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari, è la sigla nella quale è racchiuso il patrimonio di storia ed esperienza di più di quarant'anni di associazionismo degli amministratori immobiliari italiani.
Nata nel gennaio del 1995, dall'unione dell'ANAI (Associazione Nazionale Amministratori Immobiliari, costituita nel 1970) con l'AIACI (Associazione Italiana Amministratori di Condominio ed Immobili, costituita nel 1974), è oggi presente in tutte le province italiane, dove oltre a svolgere attività di formazione per i propri iscritti organizza corsi di avviamento e qualificazione, rivolti a quanti, in maggioranza giovani, vogliono conoscere più da vicino l'attività dell'amministratore immobiliare.
L'ANACI fa parte della CEAB, la Confederazione Europea degli Amministratori di Beni con sede a Bruxelles, ora CEPI, Consiglio Europeo delle Professioni Immobiliari, assieme a Belgio, Germania, Danimarca, Spagna, Finlandia, Francia, Irlanda, Lussemburgo ed Olanda.

ANACI è certificata ISO 9001:2008 ed attraverso Accredia – TUV entro fine 2017 tutti i dirigenti, ad ogni livello, pari al 10% circa degli associati, otterranno la certificazione UNI 10801:2016, prestigioso riconoscimento, per elevare la qualità professionale della figura dell'amministratore condominiale ed immobiliare.
Il recentissimo rapporto ENEA evidenzia che attraverso la presentazione del Modello 770, ANACI monitora circa 1.200.000 condominii, con 14 milioni di abitazioni occupate da residenti, in cui

vivono oltre 45 milioni di abitanti, pari al 75% della popolazione italiana. La distribuzione sul territorio non è omogenea, con Lombardia e Lazio che assieme detengono il 27% dei condomini presenti nel nostro paese ed oltre il 30% delle abitazioni occupate, concentrate soprattutto nelle aree metropolitane. Oltre il 60% dei condomini è stato costruito prima del 1976 e, da un punto di vista qualitativo, il 30% dei condomini si trovano attualmente in mediocre e pessimo stato di conservazione.

La ricetta dell'Ing. Francesco Burrelli Presidente ANACI per attirare un sempre maggior numero di investimento nei nostri condomini!

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

Le Proposte e Disegni di Legge volti a detrarre le spese straordinarie per la sistemazione a verde di aree condominiali scoperte sono state prese in considerazione positivamente da ANACI ed è per questo che, oltre a sostenerle in toto, si unisce ai Senatori e Deputati proponenti ed al Coordinamento Nazionale Filiera del Florovivaismo e del Paesaggio (CNFFP) auspicando che vengano inserite nella prossima imminente Legge di Bilancio, dando la massima collaborazione al fine di completare positivamente l'iter legislativo. Si pensi al volano economico considerati i dati appena elencati e che il settore attualmente crea un indotto di circa 6/7 punti del PIL. Oltre ai benefici soprattutto per la salute, l'ambiente, il patrimonio immobiliare e da non sottovalutare anche gli aspetti positivi sociali diretti al miglioramento della qualità della vita.

Con le misure di defiscalizzazione del verde (Greenbonus) si va a completare quell'iter iniziato nel lontano 1997, dove ANACI era sempre in prima linea per la riqualificazione del patrimonio immobiliare italiano. ◆

CNFFP

COORDINAMENTO NAZIONALE FILIERA del FLOROVIVAISMO e del PAESAGGIO

Con il patrocinio:

In fase di richiesta:

PAESAGGIO CHIAMA POLITICA:

ECONOMIA, SALUTE, SVILUPPO, OCCUPAZIONE E TURISMO PER UN'ITALIA SOSTENIBILE.

Roma , 27 settembre 2017 alle ore 10,30

Camera dei Deputati di Montecitorio, Sala Regina

PROGRAMMA:

Ore 9.45 Accredito

Ore 10, 30 Apertura dei lavori: - Ore 13.00 Fine lavori

Interverranno:

- On. **Maurizio Bernardo**, Presidente Commissione Finanze Camera dei Deputati
- On. **Ermete Realacci**, Presidente Commissione Ambiente Territorio e lavori Pubblici Camera dei Deputati,
- On. **Edoardo Fanucci**, Vice Presidente Commissione Bilancio Camera dei Deputati
- Sen. **Gianluca Susta**, Commissione Finanze Senato,
- On. **Veronica Tentori**, Commissione Attività Produttive Camera dei Deputati

Sono previsti i contributi di:

- **Rita Baraldi**, Primo Ricercatore dell'Istituto di Biometereologia del Consiglio Nazionale delle Ricerche di Bologna
- **Massimiliano Atelli**, Presidente del Comitato verde pubblico del Ministero dell'Ambiente e Magistrato della Corte dei Conti.
- **Stefano Boeri**, Architetto Urbanista.
- **Lucio Zinni**, Medico di Medicina Generale, Consiglio Nazionale Esecutivo SIMG
- **Marcella Caradonna**, Comitato Direttivo ADR Commercialisti Socio Unico Consiglio Nazionale. Presidente dell'Ordine dei Dottori Commercialisti e degli Esperti Contabili di Milano
- **Maurizio Tira**, Ordinario di Tecnica e Pianificazione urbanistica e Rettore dell'Università degli Studi di Brescia, Presidente del Centro Nazionale di Studi Urbanistici
- **Nada Forbici**, Membro CNFFP, Presidente Assofloro Lombardia

Sono stati invitati:

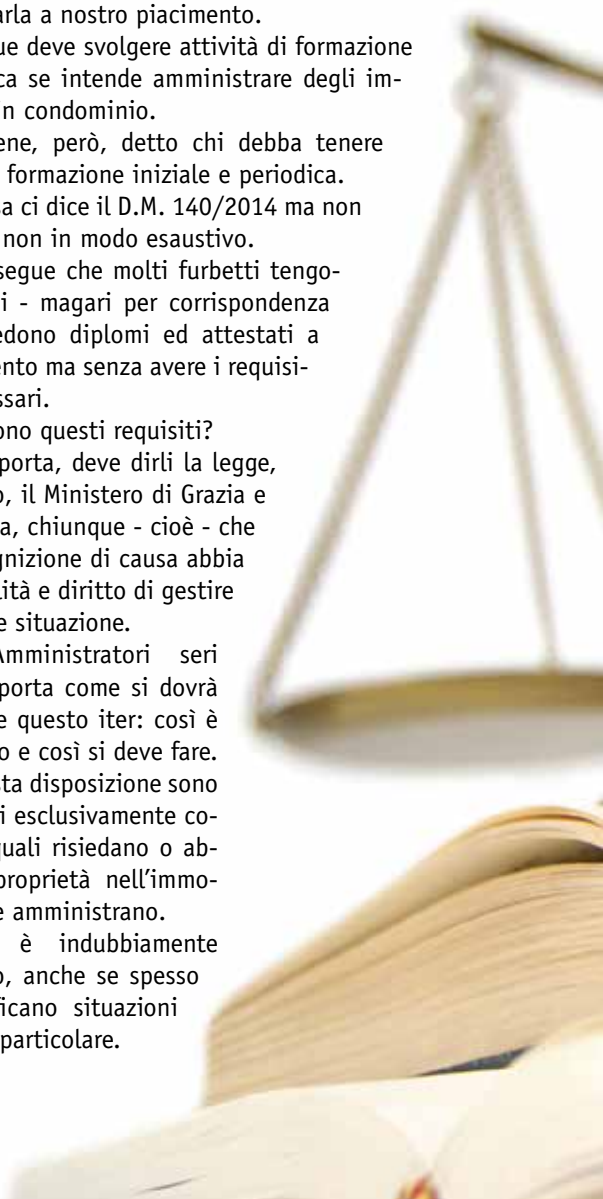
- **Maurizio Martina**, Ministro delle politiche agricole alimentari e forestali
- **Gianluca Galletti**, Ministro dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare
- **Dario Franceschini**, Ministro Beni Culturali e delle Attività Culturali e del Turismo
- **Beatrice Lorenzin**, Ministro della Salute
- **Graziano Delrio**, Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti

Per informazioni e iscrizioni inviare mail a info@cnffp.it con nome, cognome, data e luogo di nascita

di Franco Folli
Presidente Nazionale Onorario

Art. 71 Bis disp. att. e trans c.c.

Fino alla Riforma del Codice nessuno si era mai ufficialmente interessato su chi potesse amministrare un condominio.
In questo mondo di totale anarchia legislativa si arrabattavano poche associazioni o, meglio, pochi individui che cercavano - in qualche modo - di unirsi in associazioni più o meno valide.
Non esistevano regole e tutti potevano amministrare dei fabbricati in condominio, purché - almeno - godessero dei diritti civili.
E non si venga a dire che i criteri selettivi e di individuazione erano affidati ai condomini: con tutto il rispetto, non si poteva pretendere che il gregge scegliesse e indicasse la via al pastore.
Pochi articoli di legge, pochissima giurisprudenza, poca o quasi nulla informazione, inducevano i pur volenterosi condomini a fare scelte quasi al buio
Tizio amministra già il condominio di fianco, Caio è a buon mercato, di Sempronio mi hanno parlato bene... La scelta, la nomina spesso, se non sempre, veniva fatta così.
Poi, finalmente - anche se in modo incompleto, come vedremo - è arrivata la Riforma.
Ai punti f) e g) dell'indicato Articolo, si legge che possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro i quali hanno conseguito un diploma di scuola secondaria di secondo grado e che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.
Qualche eccezione è prevista in casi particolari che vedremo in appresso.
La nuova legge dispone, quindi, che l'amministratore di condominio deve aver conseguito "almeno" il diploma di scuola secondaria.
Viene così a cadere la giusta obiezione che fece l'allora Ministro Zamberletti al Presidente Nazionale dell'ANAI che era andato a Roma a perorare la formazione di un Albo degli Amministratore Immobiliari o, comunque, un qualche riconoscimento giuridico.
"Ma Lei lo sa che tanti Suoi colleghi non sono neppure capaci di scrivere la convocazione dell'assemblea in un italiano almeno corretto?"
Lo sapevamo, ma per colpa di costoro non ci pareva accettabile che tanti dovessero essere praticamente emarginati o comunque non riconosciuti professionalmente.
Ora l'Art. 71 bis dice che l'Amministratore deve avere un diploma e frequentare corsi di formazione iniziale e periodica.
Ben venga, ma, come spesso succede, sono queste delle disposizioni incomplete.
Bene il diploma - che deve essere rilasciato da una scuola riconosciuta - ma quali possono essere i corsi di formazione e da chi debbono essere gestiti.
Un minimo di chiarezza ci verrà fornito, successivamente alla Riforma, del D.M. 140/2014 - che tratteremo in altra sede - ma anche questo in modo non esaustivo.
L'Articolo che stiamo considerando afferma, in ogni caso, che tutti coloro i quali vogliono esercitare l'attività di Amministratori debbono possedere - specificatamente - i requisiti di cui ai succitati punti f) e g).
Tutti: ragionieri, geometri, commercialisti, avvocati, ingegneri, ecc. ecc, anche se iscritti ai rispettivi Ordini o Albi professionali, debbono assoggettarsi - in particolare - alla disposizione del punto g).
E non si dica che questo è opinabile o non è chiaro e che lo si deve interpretare: la lingua italiana è chiarissima, siamo noi che, a volte, tentiamo di rigirarla a nostro piacimento.
Chiunque deve svolgere attività di formazione periodica se intende amministrare degli immobili in condominio.
Non viene, però, detto chi debba tenere corsi di formazione iniziale e periodica.
Qualcosa ci dice il D.M. 140/2014 ma non tutto e non in modo esaustivo.
Ne consegue che molti furbetti tengono corsi - magari per corrispondenza - concedono diplomi ed attestati a pagamento ma senza avere i requisiti necessari.
Quali sono questi requisiti?
Non importa, deve dirli la legge, lo Stato, il Ministero di Grazia e Giustizia, chiunque - cioè - che con cognizione di causa abbia possibilità e diritto di gestire una tale situazione.
Agli Amministratori seri non importa come si dovrà svolgere questo iter: così è disposto e così si deve fare.
Da questa disposizione sono esentati esclusivamente coloro i quali risiedano o abbiano proprietà nell'immobile che amministrano.
Questo è indubbiamente corretto, anche se spesso si verificano situazioni di tipo particolare.



Il fabbricato gestito da un Amministratore non professionista deve avere un limite di unità immobiliari?
Dieci unità, o venti, o cento, presentano certamente problematiche diverse e abbisognano di esperienze e conoscenze professionali anche particolari.
Nessuna Associazione di Amministratori, che mi risulti, ha mai eccepito che un non professionista amministri tali fabbricati, ma esistono Enti e Persone che affermano il contrario.
A pag. 37 de " Il Sole 24 Ore " del 4/7/2017, il Presidente di Confedilizia, per "difendere" chi amministra il condominio in cui ha legittimi interessi diretti, afferma che la Confedilizia stessa è contraria ad un Odg parlamentare che ipotizzi un elenco di amministratori che abbiano sostenuto corsi di formazione obbligatori.
E afferma anche, in modo virgolettato che: "Sarebbe una burocratizzazione fuori dal tempo che sembra avere il solo scopo di ostacolare l'attività di tanti amministratori del proprio condominio: una figura apprezzata dai condomini di tutta Italia".
A parere di chi scrive è appena il caso di rilevare ed osservare che:

1) Lo stesso Presidente accenna ad amministratori che abbiano sostenuto corsi di formazione obbligatoria.
2) Dimentica che l'Art. 71 bis esclude esplicitamente da questo obbligo chi amministra il proprio condominio.
3) Nessun ostacolo si verrebbe a creare fra un eventuale Albo od Elenco di amministratori in regola con il 71 bis e coloro i quali non hanno assolutamente tale obbligo per i già accennati motivi.
4) E' appena il caso di dire che Confedilizia è inspiegabilmente prevenuta o che forse nessuno di loro ha letto la nuova legge.
5) Assodato in modo inconfutabile che i "protetti" da Confedilizia possono continuare ad esistere liberamente, è possibile che tutti gli altri si attivino, si gestiscano, si uniscano e richiedano un qualche riconoscimento giuridico?

Si ha l'impressione che quella di Confedilizia sia una difesa immotivata, ingiustificata ed ingiustificabile.
In ogni caso, o ha ragione chi scrive o ha ragione il Presidente di Confedilizia.
Rileggete anche Voi l'Art. 71 bis disp. att. e trans. c.c. e date ragione a chi ce l'ha. ◆

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 (quasi) zero: chimera da realizzare

Durante le vacanze, ad agosto, è stato pubblicato sul sito del MISE il Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici a energia quasi zero, elaborato da un gruppo di lavoro composto da ENEA, RSE e CTI

Dopo 12 anni, è ufficiale: l'11 di agosto 2017 è stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.187 il comunicato del Ministero dello Sviluppo Economico (MISE) che informa della pubblicazione sul sito web ministeriale del decreto interministeriale 19 giugno 2017, recante l'approvazione del "Piano d'azione nazionale per incrementare gli edifici ad energia quasi zero" ai sensi dell'art. 4-bis, comma 2 del d.lgs. 192/2005, unitamente al Piano stesso.
Il Piano d'Azione Nazionale per incrementare gli edifici a energia quasi zero, datato dicembre 2016, è stato elaborato da un gruppo di lavoro composto dall'ENEA, l'RSE e il CTI, con il coordinamento del MISE.
Il documento chiarisce il significato di nZEB (nearly Zero Energy Buildings o edifici a energia quasi zero), valutando le prestazioni energetiche di alcune delle sue espressioni nelle differenti tipologie edilizie e zone climatiche. Stima i sovraccosti necessari, rispetto ai livelli attuali, per la realizzazione di nuovi edifici nZEB o per la riqualificazione in nZEB di quelli esistenti. Inoltre traccia gli orientamenti e le linee di sviluppo nazionali per incrementare il loro numero attraverso misure di regolazione e di incentivazione rese disponibili.

Un piccolo excursus legislativo
Prima la direttiva 2010/31/UE EPBD sulla prestazione energetica nell'edilizia (Energy Performance of Buildings Directive) come principale strumento legislativo a livello dell'Ue per il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici europei, introduce gli edifici a energia quasi zero (nZEB). La direttiva EPBD prevede che gli Stati membri provvedono affinché entro il 31 dicembre 2020 tutti gli edifici di nuova costruzione siano edifici a energia quasi zero e a partire dal 31 dicembre 2018 gli edifici di nuova costruzione occupati da enti pubblici e di proprietà di questi ultimi siano edifici a energia quasi zero.
In Italia il decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, di recepimento della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia, è stato aggiornato con il decreto legge n. 63 del 2013 per recepire la direttiva 2010/31/UE.
Nella Strategia per la riqualificazione energetica del parco immobiliare nazionale esistente, prevista dal d.lgs. 102/2014, sono indicati gli obiettivi da raggiungere, le linee di azione su cui si intende puntare per il loro conseguimento, le criticità da superare e le possibili soluzioni strategiche.

Per l'esistente, le detrazioni aiutano
Il 6° Rapporto Annuale sull'Efficienza Energetica

dell'ENEA presentato a luglio, fa emergere che gli ecobonus negli ultimi tre anni hanno attivato circa un milione di interventi per oltre 9,5 miliardi di euro di investimenti, di cui 3,3 miliardi nel solo 2016. Inoltre, al 2016 risultano effettuate 15.000 diagnosi energetiche di aziende, un record in Europa, e le richieste di incentivi sul "Conto Termico" per interventi di efficienza della PA locale sono cresciute del 300%. E, grazie ai minori consumi, dal 2005 a oggi sono stati risparmiati 3,5 miliardi di euro di importazioni di petrolio e gas. Tuttavia, ostacoli di tipo economico-finanziario e, soprattutto nel settore pubblico, la scarsa conoscenza degli strumenti e delle opportunità di interventi migliorativi frenano la diffusione dell'efficienza energetica.

Dal Rapporto emerge anche tra il 2007 e il 2016 con gli ecobonus sono stati effettuati circa 3 milioni di interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti per circa 32 miliardi di euro di investimenti totali. Inoltre, sono già stati raggiunti gli obiettivi di efficienza previsti dal Piano nazionale PAEE 2011 per il periodo 2005-2016 e gli obiettivi 2011-2020, indicati nel PAEE 2014, sono stati raggiunti al 40%, con punte dell'84% nel settore residenziale, mentre trasporti e terziario (nel quale rientra la PA) sono più lontani.

Contemporaneamente è stato presentato anche il Rapporto ENEA sulle detrazioni fiscali per la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio, che ha fotografato gli investimenti per settore stimolati dagli ecobonus: nel periodo 2014-2016, la quota principale pari a 4,36 miliardi di euro ha riguardato la sostituzione di 1,9 milioni di serramenti, mentre 1,7 miliardi di euro sono stati destinati a oltre 52.000 interventi sulle pareti orizzontali e inclinate.

I risparmi nel triennio sono stati di circa 3.300 GWh/anno, poco più di 0,28 Mtep/anno. Nel 2016 in particolare, i risparmi hanno superato i 1.100 GWh/anno, soprattutto per la sostituzione di serramenti (oltre il 41%) e l'isolamento di solai e pareti (oltre il 26%), tipologie di interventi che, insieme alla riduzione del fabbisogno energetico per il riscaldamento dell'intero edificio, hanno il miglior rapporto costo/efficacia. Grazie alla detrazione fiscale del 65% e del 50% attuale (ma con aliquote diverse dalla prima introduzione nel 1998 in cui si parlava di 36%), sono stati realizzati oltre 14,2 milioni di interventi, che hanno riguardato il 55% delle famiglie italiane in poco meno di 20 anni. Gli investimenti corrispondenti ammontano a 237 miliardi di euro, di cui 205 miliardi hanno riguardato il recupero edilizio e circa 32 miliardi la riqualificazione energetica.

Per quanto riguarda una stima dell'impatto occupazionale, nell'ultimo quadriennio 2013-2016 gli investimenti incentivati (sia per la riqualificazione energetica che per il recupero edilizio) hanno generato complessivamente circa 270.000 posti di lavoro diretti ogni anno, che arrivano a oltre 400.000 considerando anche l'indotto.

Bei numeri, si chiede un po' più di continuità agli incentivi, come quella data (a ragion veduta) ai condomini, che per le parti comuni ne beneficiano fino al 2021 e l'ammortamento in meno anni rispetto agli (assurdi) dieci previsti, soprattutto nel caso di cessione del credito ai fornitori. ◆

di Edoardo Riccio
Coordinatore Giuridico CSN

Legislazione Tecnica

Rubrica di approfondimento legislativo

I principali adempimenti per gli impianti termici

In prossimità dell'accensione degli impianti termici in molte aree d'Italia, potrebbe essere opportuno indicare, seppur per sommi capi, quali sono i principali adempimenti.

Innanzitutto si consideri che l'impianto di riscaldamento pone sulla bilancia, quale contrappeso al comfort generato dal calore, il conseguente consumo energetico e l'emissione in atmosfera dei prodotti (anche inquinanti) della combustione. L'Unione Europa si trova in una condizione di sempre maggiore dipendenza dalle importazioni di energia, di scarsità di risorse energetiche, nonché della necessità di limitare i cambiamenti climatici. Le conclusioni del Consiglio Europeo del 10 giugno 2011 sul piano di efficienza energetica 2011, hanno sottolineato che gli immobili rappresentano il 40% del consumo finale di energia dell'Unione. Inoltre, gli edifici sono stati ritenuti fondamentali per conseguire l'obiettivo dell'Unione di ridurre dell'80-95% le emissioni di gas serra entro il 2050 rispetto al 1990.

Da tale contesto derivano molte delle norme che disciplinano gli impianti termici, dall'obbligo alla termoregolazione e contabilizzazione, al libretto di impianto, al Catasto degli Impianti Termici, comprendendo anche le norme in materia di manutenzione e controlli dell'efficienza energetica.

Le misure adottate consentirebbero all'Unione di conformarsi al protocollo di Kyoto e di rispettare sia l'impegno a lungo termine di mantenere l'aumento della temperatura globale al di sotto di 2 °C, sia l'impegno di ridurre entro il 2020 le emissioni globali di gas a effetto serra di almeno il 20%.

Uno degli obblighi imposti ai cittadini per il perseguimento degli obbiettivi come sopra indicati, è, appunto, quello previsto dal D. Lgs. 102/2014 in materia di contabilizzazione dei consumi e installazione dei sistemi di termoregolazione. Il presupposto, ovviamente, è sempre l'esistenza di un impianto centralizzato di riscaldamento al servizio di più unità immobiliari.

Il termine è scaduto il 30 giugno 2017.

Sono obbligati:

- i condominii composti da almeno 2 condominii
- gli edifici polifunzionali la cui definizione ha dato difficoltà interpretative ("edificio destinato a scopi diversi e occupato da almeno due soggetti che devono ripartire tra loro la fattura dell'energia acquistata") ma che potrebbero essere intesi quali gli edifici appartenenti ad un unico soggetto, composti da più unità immobiliari occupate da soggetti diversi (quindi dalla villetta bifamiliare al centro commerciale appartenente ad un solo soggetto il quale concede in locazione o in leasing le singole unità).

Dall'obbligo sono esentati quei condominii nei quali da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato risulti che l'installazione dei predetti sistemi non e' efficiente in termini di costi ai sensi della normativa UNI EN 15459 (si pensi ad esempio alla Sicilia ove l'impianto termico funziona per un periodo ridottissimo ed il risparmio energetico che conseguirebbe potrebbe non giustificare i costi necessari per le installazioni).

Ovviamente, non è tenuto ad installare le valvole termostatiche ed i sistemi di contabilizzazione colui che si è distaccato dall'impianto centralizzato del riscaldamento. Questi, però, deve pagare il progettista e le opere in centrale termica (sostituzione della pompa di distribuzione)

La mancata installazione delle valvole termostatiche comporta la sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro per ciascuna proprietà immobiliare a carico del proprietario.

La mancata ripartizione della spesa del riscaldamento ai sensi di legge (effettivi consumi senza il ricorso a correttivi) conseguente all'installazione dei sistemi di termoregolazione e contabilizzazione comporta l'irrogazione di una sanzione amministrativa da 500 a 2500 euro a condominio.

In caso di rifiuto da parte di un condomino di consentire l'installazione, la sanzione dovrebbe essere irrogata solo al proprietario, ma l'amministratore si deve attivare per essere autorizzato dal Tribunale ad effettuare l'intervento anche senza il consenso. Nel frattempo egli deve pagare il riscaldamento come se le valvole termostatiche fossero sempre all'apertura massima.

Soggetti abilitati ad effettuare i controlli e a irro-

gare le sanzioni le Regioni e le Province autonome di Trento e di Bolzano competenti per territorio o Enti da esse delegate

Valori massimi della temperatura ambiente e durata del riscaldamento
Durante il funzionamento dell'impianto di climatizzazione invernale, la media ponderata delle temperature dell'aria, misurate nei singoli ambienti riscaldati di ciascuna unità immobiliare, non deve superare:

a) 18°C + 2°C di tolleranza per gli edifici adibiti ad attività industriali, artigianali e assimilabili;
b) 20°C + 2°C di tolleranza per tutti gli altri edifici (ivi compresi i residenziali).

Negli edifici residenziali l'esercizio degli impianti termici per la climatizzazione invernale è consentito con i seguenti limiti relativi al periodo annuale e alla durata giornaliera di attivazione, articolata anche in due o più sezioni:

a) Zona A:
ore 6 giornaliere dal 1° dicembre al 15 marzo;
b) Zona B:
ore 8 giornaliere dal 1° dicembre al 31 marzo;
c) Zona C:
ore 10 giornaliere dal 15 novembre al 31 marzo;
d) Zona D:
ore 12 giornaliere dal 1° novembre al 15 aprile;
e) Zona E:
ore 14 giornaliere dal 15 ottobre al 15 aprile;
f) Zona F: nessuna limitazione.

Al di fuori di tali periodi, gli impianti termici possono essere attivati solo in presenza di situazioni climatiche che ne giustifichino l'esercizio e, comunque, con una durata giornaliera non superiore alla metà di quella consentita in via ordinaria.
Con la termoregolazione e contabilizzazione del calore è possibile il funzionamento per 24 ore con attenuazione notturna.

Responsabile, manutenzione e controlli dell'efficienza energetica
Il responsabile dell'impianto è il proprietario, fatta eccezione per i condominii nei quali il responsabile è l'amministratore.
Il responsabile, per alcune violazioni è anche il destinatario delle sanzioni amministrative.
E' possibile la delega al così detto "terzo responsabile".
In caso di mancata installazione delle valvole termostatiche, poiché l'impianto non è conforme a legge, non sarà possibile la delega al terzo responsabile e, se in essere, decadrà automaticamente. Poichè la risoluzione sarà causata da fatto e colpa del condominio, il terzo responsabile potrebbe chiedere una indennità
Per la manutenzione ci si deve rivolgere a imprese abilitate ai sensi della vigente legislazione (D.M. 37/08).
Gli interventi di manutenzione sull'impianto, devono essere eseguiti secondo la periodicità prestabilita dall'installatore dell'impianto medesimo. Ove questi abbia omesso di indicarla è stabilito che ci si riferisca alle istruzioni tecniche elaborate dal costruttore del generatore di calore.
Ove venga meno la manutenzione periodica dell'impianto la sanzione amministrativa non può essere inferiore a 500 euro e superiore a 3.000 euro.
Sono sempre fatte salva diverse disposizioni regionali.

Nel controllo dell'efficienza energetica sono comprese anche le analisi dei fumi.
Soggetto tenuto è il manutentore e deve effettuarsi:

- ogni 4 anni per impianti termici con potenza tra 10 e 100 kW
- ogni 2 anni per impianti termici con potenza superiore a 100 kW
- per impianti con potenza maggiore o uguale a 350 Kw, due volte l´anno, normalmente all´inizio e alla metà del periodo di riscaldamento.

Sono sempre fatte salva diverse disposizioni regionali.
Il proprietario o il responsabile devono compilare il libretto di impianto e l'aggiornamento delle informazioni dell'impianto stesso contenute nel catasto degli impianti termici istituito dalla Regione.

Le stufette ed i camini
La normativa riferita agli impianti termici per quanto attiene ai controlli non si applica ad apparecchi quali stufe, caminetti, apparecchi di riscaldamento localizzato ad energia radiante solo se la somma delle potenze nominali del focolare degli apparecchi al servizio della singola unità immobiliare e' minore a 5 kW. ◆

di Vincenzo Di Domenico
Segretario SACI

Flash Lavoro

Notizie di aggiornamento dal mondo del lavoro

I CHIARIMENTI IN MERITO AL CERTIFICATO DI MALATTIA RILASCIATO IN FORMA CARTACEA

Con il Messaggio dell'INPS del 6 settembre 2017, n. 3459 - ha ricordato che i certificati medici di malattia attestanti la temporanea incapacità lavorativa devono essere redatti telematicamente dai medici.

Qualora in alcune situazioni (connesse a motivazioni di tipo tecnico e/o procedurale) NON fosse possibile la trasmissione telematica della certificazione di malattia: in tal caso, il medico dovrà rilasciare la certificazione e l'attestazione di malattia in forma cartacea ed il lavoratore dovrà presentare, secondo le modalità tradizionali, l'attestazione al proprio datore di lavoro e, ove previsto, il certificato di malattia all'INPS.

La circolare prosegue dando indicazioni all'operatore dell'INPS, il quale dovrà immediatamente inserire in procedura il certificato medico per definire la procedura telematica.

E' DISPONIBILE LA NUOVA VERSIONE DEL SERVIZIO ONLINE "DENUNCIA/COMUNICAZIONE DI INFORTUNIO"

L'INAIL ha comunicato sul proprio sito che dal 10 ottobre 2017 è disponibile la nuova applicazione "Denuncia/comunicazione di infortunio", che consente di presentare online la denuncia di infortunio contenente anche altri ambiti

Contenzioso per lavoro irregolare e presentazione del LUL per dimostrare la regolarità del rapporto di lavoro.

SANZIONI PER IMPIEGO NON REGOLARIZZATO DI LAVORATORI – LIBRI PAGA E MATRICOLA – EFFETTO PROBATORIO – IRRILEVANZA SE NON TENUTI IN MODO REGOLARE E COMPLETO

Con la sentenza della corte di Cassazione depositata il 6 settembre 2017 n.. 20861 la S.C. è interviene in merito all'utilità probatoria del Libro Unico del Lavoro nell'ambito di un contenzioso per lavoro irregolare. La S.C ha precisato che il LUL (Libro Unico del Lavoro), fornito in giudizio dal Datore di Lavoro come prova a sua discolpa, è uno strumento assolutamente legittimo da utilizzare nell'ambito del contenzioso: gli "Ermellini" hanno così ribaltato il giudizio di secondo grado, in cui si affermava che il LUL non poteva essere portato come prova in quanto prodotto da una delle parti in causa del procedimento.

DIRITTO DI PRECEDENZA E ASSUNZIONE DI APPRENDISTI: PRECISAZIONI MINISTERIALI

Il Ministero del Lavoro, rispondendo all'interpello in risposta n. 2 dell'8 agosto 2017,ha fornito dei chiarimenti in merito al diritto di precedenza dei lavoratori a termine in caso di assunzioni a tempo indeterminato.

Nella risposta del Ministero si legge, in particolare, che non integra la violazione del diritto di precedenza sia la prosecuzione del rapporto di lavoro dell'apprendista al termine del periodo di formazione, sia la nuova assunzione di un apprendista nella misura in cui il lavoratore a termine risulti già formato per la qualifica finale oggetto del contratto di apprendistato.◆

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.

mba mutua mba

presentano

ANACI

FONDO
SALUTE ANACI

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

ALCUNE PRESTAZIONI RISERVATE:

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

INOLTRE:

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

PERCHÈ AFFIDARSI A MUTUA MBA?

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

CENTRALE SALUTE

COOPSALUTE centrale cooperativa

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

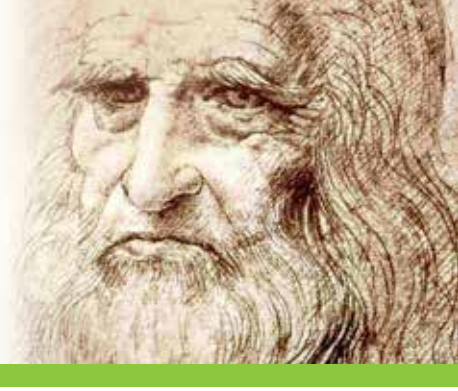
ASSOCIATA

ANSI Associazione Nazionale Sanità Integrativa

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

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

di Francesco Burrelli
Presidente Nazionale ANACI



Invenzioni, cultura e storia

Personaggi, tradizioni e prodotti del Bel Paese

Margherita Hack

«Fulgida figura di astrofisica,
donna di granitica fattura,
autonoma, indipendente,
incarnazione del libero pensatore.»
(Maria Luisa Agnese)

Scienziata e astrofisica italiana nata, il 12 giugno 1922 a Firenze. È stata una delle menti più brillanti della comunità scientifica italiana. Il suo nome è legato in modo indelebile alla scienza astrofisica mondiale. Prima donna a dirigere un osservatorio astronomico in Italia, ha svolto un'importante attività di divulgazione, fornendo un fondamentale contributo alla ricerca per lo studio e la classificazione spettrale di molte categorie di stelle. Il padre, di religione protestante, lavora come contabile e la madre, cattolica, diplomata all'Accademia di belle arti, è miniaturista presso la prestigiosa Galleria d'arte degli Uffizi a Firenze. I genitori, entrambi critici e non soddisfatti ognuno della propria appartenenza religiosa, aderiscono alle dottrine teosofiche instaurando rapporti con un ambiente che in futuro sarà loro di sostegno durante i momenti difficili. Non simpatizzano per il regime fascista di Benito Mussolini, sono vittime di discriminazioni, di vario genere. Sono vegetariani convinti e trasmettono questa filosofia alla figlia Margherita; una filosofia indiana molto vicina al Buddismo, che pratica il rispetto di tutti gli esseri viventi. Non imposero mai un credo religioso alla figlia, pertanto si è costruita una sua opinione in merito. Nel capoluogo fiorentino frequentò il liceo e a causa dello scoppio della Seconda guerra mondiale, non ebbe la possibilità di sostenere l'esame di maturità. Durante l'adolescenza fu un'eccellente atleta, campionessa di salto in alto e in lungo, giocando con ottimi risultati anche a pallaca-

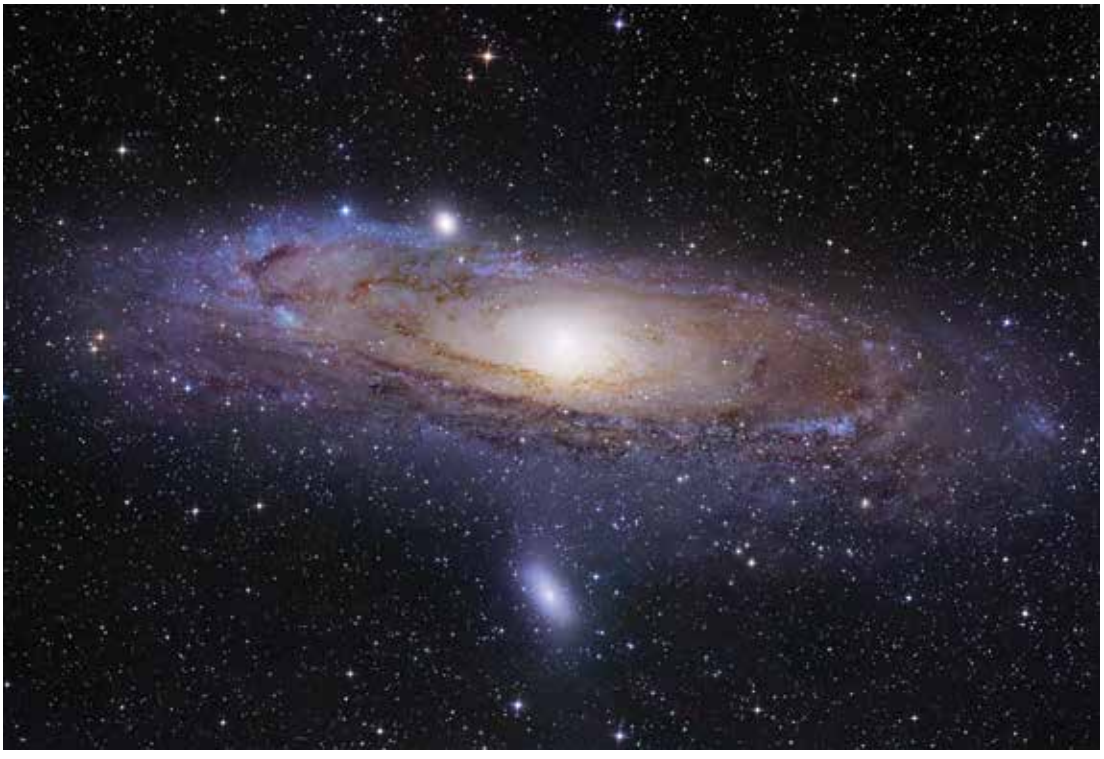
nestro. Sempre a Firenze frequentò la facoltà di fisica, laureandosi con una tesi di astrofisica sulle Cefeidi(stelle variabili, che "pulsano" come le lucciole, cambiando periodicamente la luminosità, passando da una fase di minimo a un massimo splendore),vengono utilizzate per la misura delle distanze cosmiche fino a qualche decina di milioni di anni luce. Si iscrisse liberamente alla facoltà di fisica senza nessun condizionamento dei genitori: "Fai ciò per cui ti senti più portata". In realtà doveva specializzarsi in elettrostatica, ma trovava il tema piuttosto noioso e decise di chiedere una tesi in astronomia. A Firenze quando preparava la tesi di laurea, eravamo in piena guerra, ma si poteva fare un buon lavoro di osservazione, anche con telescopi di 30-40 centimetri di diametro, con osservatori in città, perchè allora non c'era inquinamento luminoso. Era ancora fresca la scoperta dell'espansione dell'Universo, frutto delle osservazioni di Edwin Hubble nei primi anni Trenta. Non si conosceva quasi nulla dell'evoluzione delle stelle e delle galassie, si usavano le lastre fotografiche». Il lavoro venne condotto presso l'Osservatorio astronomico di Arcetri, dove iniziò anche ad occuparsi di spettroscopia stellare, destinata a diventare il suo principale campo di ricerca. Ad Arcetri, si caricò l'eredità di Galileo Galilei, morto dopo la condanna agli arresti domiciliari da parte del Sant'Uffizio per le sue idee sull'eliocentrismo, circostanza che influenzò in modo determinante la sua attività di studio, come ha in seguito affermato. A undici anni, Margherita conosce tra i compagni di giochi Aldo De Rosa, un ragazzo di due anni maggiore, che poi sposa nel 1944,i due furono marito e moglie per oltre settant'anni. Nel 1954 si trasferì all'Osservatorio di Merate vicino a Lecco, una succursale dello storico Osservatorio di Brera, nel 1964 a Trieste, dove iniziò a lavorare alla radioastronomia, lo studio delle stelle nella gamma delle onde radio. Nello stesso periodo tenne corsi di astrofisica e di radioastronomia presso l'Istituto di Fisica dell'Università di Milano. Iniziò a collaborare con università straniere in qualità di ricercatore in visita e, accompagnata dal marito, che la seguiva in ogni spostamento, collaborò con l'Università di Berkeley (California), l'Institute for Advanced Study di Princeton (New Jersey), l'Institut d'Astrophysique di Parigi (Francia), gli Osservatori di Utrecht e Groningen (Olanda) e l'Università di Città del Messico, pubblicando oltre 250 lavori originali su riviste internazionali: il trattato Stellar Spectroscopy, scritto a Berkeley nel 1959 assieme a Otto Struve, è considerato ancora oggi un testo fondamentale. Enorme fu lo sviluppo delle attività didattiche e di ricerca che promosse all'Università di Trieste, dove diede vita nel 1980 ad un "Istituto di Astronomia" che fu poi sostituito nel 1985 da un "Dipartimento di Astronomia": la scienziata ne fu direttrice fino al 1990, diventando così la prima donna in Italia a dirigere un osservatorio astronomico. Alla sua morte Stefano Borgani, direttore dell'INAF(Istituto Nazionale di Astrofisica, il principale ente di ricerca italiano per l'astronomia e l'astrofisica),disse: "Durante questo lungo periodo ha trasformato questo Osservatorio da un piccolo Istituto di provincia a un Istituto di riferimento dei grandi progetti di ricerca astronomica internazionale. Il miglior modo di ricordarla è certamente valorizzare e mantenere attivo l'Osservatorio di Trieste portando avanti il suo insegnamento, la sua rettitudine morale, la sua inflessibile onestà intellettuale e passione per la ricerca. La scienziata ha diretto l'Osservatorio Astronomico di Trieste dal 1964 al 1987. Dal 1982 ebbe una stretta collaborazione con la sezione astrofisica della Scuola internazionale superiore di studi avanzati (Sissa). Durante gli anni trascorsi all'Osservatorio di Trieste, la Hack intraprese con successo anche la carriera di divulgatrice scientifica diventata, negli

anni, la sua più importante attività, attraverso pubblicazioni per il grande pubblico, conferenze, partecipazioni televisive. Ha collaborato con numerosi giornali e periodici specifici fondando nel 1978 la rivista bimensile l'Astronomia di cui è stata a lungo direttore, e successivamente diresse la rivista di divulgazione scientifica e cultura astronomica Le Stelle. Margherita Hack muore il 29 giugno 2013 a Trieste dopo una settimana di ricovero in ospedale, tenuto segreto per volontà della scienziata; chiese di essere sepolta nel cimitero di Trieste senza alcuna funzione né rito, ma con una cerimonia esclusivamente privata. Per rispettare le sue volontà, non furono resi pubblici né il giorno né l'orario della sepoltura. È stata socio dell'Accademia dei Lincei, membro dell'Unione Astronomica Internazionale, della Royal Society e della Società Italiana di Fisica. Dal 1948 al 1951 insegna astronomia come assistente e nel 1950 diventa di ruolo. Nel 1954 ottiene la libera docenza e, sotto la spinta del marito, inizia la sua attività di divulgatrice scientifica.

Nel 1964 ottiene la cattedra di astronomia presso l'Istituto di Fisica Teorica dell'Università di Trieste con incarico di dirigere l'Osservatorio Astronomico. La carriera scientifica di Margherita Hack si intreccia a quella degli astronomi più importanti dell'ultimo secolo. Le sue ricerche riguardano diversi settori: le atmosfere delle stelle e gli effetti osservabili dell'evoluzione stellare, ricerca per lo studio e la classificazione spettrale delle stelle da O a F. I suoi lavori più importanti vertono sulle stelle in rapida rotazione (chiamate stelle a emissione B) che emettono grandi quantità di materiale e a volte formano anelli o inviluppi stellari, e sulle stelle a inviluppo esteso. Contribuisce in particolare allo studio delle stelle di tipo Be, caratterizzate da uno spettro continuo solcato di righe scure. Effettuò ricerche anche sulla spettroscopia, nel visibile e nell'ultravioletto, dei sistemi a stelle binarie, nei quali le due componenti sono così vicine da interagire, e delle stelle simbiotiche. Nel 1987,riceve il premio Cultura della Presidenza dei Consiglio.

Nel 1992 la scienziata è andata fuori ruolo per anzianità, continuando però l'attività di ricerca. Nel 1993 viene eletta consigliera comunale a Trieste. Dal 1997 è in pensione, ma dirige ancora il Centro Interuniversitario Regionale per l'Astrofisica e la Cosmologia (CIRAC) di Trieste, si dedica a incontri e conferenze al fine di "diffondere la conoscenza dell'Astronomia e una mentalità scientifica e razionale". Spesso affermava: «io non credo assolutamente né a Dio, né all'anima, né all'aldilà: l'anima è nel nostro cervello».

Più che una grande scienziata, fu una eccezionale divulgatrice scientifica, ma navigante in molteplici contraddizioni. Durante la sua carriera tenne una conferenza sull'origine dell'universo nell'aula magna delle Facoltà di Lettere e Magistero, affermando come di solito, che l'universo aveva la sua origine dal Big Bang. Iniziato il dibattito qualcuno domandò: E PRIMA DEL BIG BANG? Rispose: la domanda è priva di senso. Purtroppo ancor oggi



vi sono grandi scienziati, come il famoso studioso dei buchi neri Stephen Hawking, che ritengono che questa domanda sia priva di senso. Hawking dice che tale domanda equivale a domandarsi che cosa vi sia a nord del Polo Nord. Ultimamente Hawking ha scritto un libro in cui ha avanzato la tesi paradossale che l'universo abbia avuto origine dal nulla, in sostanza ha voluto dire che il Big Bang sia stato un fatto casuale, e dunque casuale anche la formazione dell'universo. Esistono vari modelli cosmologici che sono stati ipotizzati in base alla teoria del Big Bang, sintetizzati nelle tre ipotesi del russo Alexander Friedemann:

1) L'universo, raggiunto il massimo dell'espansione, sarà costretto a contrarsi perché, esauritasi la forza di esplosione del Big Bang, incomincerà a prevalere la forza di gravitazione, che porterà l'universo ad IMPLODERE su se stesso in una massima concentrazione che coincide con il Big Crunch. Ipotesi sostenuta in Italia dal nostro scienziato Antonino Zichichi. Questa ipotesi suppone che nell'universo vi sia tanta materia da far prevalere la forza di gravitazione.

2) La seconda ipotesi ipotizza che la forza di esplosione sia così grande da equilibrare la forza di gravitazione, per cui l'universo continuerà ad espandersi illimitatamente. Questa tesi è paragonabile alla situazione di un satellite artificiale della Terra la cui forza di lancio equipari ed annulli la forza di gravitazione, per cui il satellite, lanciato da un razzo, si disporrà fissamente in orbita intorno alla Terra.

3) La terza ipotesi immagina che la forza di esplosione sia di poco maggiore della forza di gravitazione e la materia, diradatasi nell'espansione, rimanga soggetta alla forza di gravitazione, per cui la velocità di espansione andrà sempre riducendosi all'infinito. Questo concetto fa supporre la fine dell'universo per l'esaurirsi della forza di espansione. Albert Einstein aveva ipotizzato, al contrario, che l'universo fosse stazionario, e per questo si era inventato una forza Lambda di repulsione della materia che contrastasse la forza di gravitazione, altrimenti l'universo sarebbe collassato su stesso. Ma il prete, astronomo belga Laimaitre, anticipò l'ipotesi che l'universo non fosse stazionario ma in espansione. La sua ipotesi fu verificata da Hubble nel 1929, rilevando che lo spettro della luce si spostava verso il rosso (effetto Doppler). Dunque le stelle si allontanavano rispetto alla Terra punto di osservazione. Ma l'errore di Einstein si risolse in una sua vittoria perché fu accertata che effettivamente vi era "una forza" che contrastava quella di gravitazione universale della materia. Questa forza è oggi chiamata "energia del vuoto", che è la causa perdurante dell'espansione della materia. Resta sempre la domanda: COSA C'ERA PRIMA DEL BIG BANG? Il cattolico di ferro Zichichi, bisogna riconoscerlo, ha meriti scientifici, per le sue scoperte nel campo della fisica delle particelle, che Margherita Hack non ha nel campo dell'astronomia. La nostra scienziata aveva un bel dire che la domanda "E prima del Big Bang?" è priva di senso. Non è priva di senso logico. È vero che la teoria del Big Bang ha dato spunto ai teologi per ricorrere ad un inizio assoluto dell'universo, e perciò ad una creazione divina. Lasciando le considerazioni scientifiche e discendiamo al livello dei teologi chiediamo a loro: perché Dio avrebbe creato dal nulla l'universo? Si era stancato di rimanere solo? La creazione dal nulla fu un suo improvviso capriccio? Già S. Agostino aveva affrontato coloro che si ponevano la domanda che cosa facesse Dio prima di creare il mondo? Rispose: preparava l'inferno per coloro avessero presunto di rispondere a questa domanda. E' evidente che, anche ponendoci sul piano della teologia, la creazione dal nulla può apparire per la scienza priva di significato. La creazione dal nulla è stata teorizzata un filosofo ebreo, Filone Alessandrino (20a.C-45 d.C.), nacque e visse in Egitto e non conobbe mai la Palestina. Sembra che fosse stato lui a introdurre il concetto dal nulla, e non il cristianesimo. Egualmente, per tutti i pensatori dell'antica Grecia era impossibile, perché irrazionale, pensare che esistesse un dio creatore dal nulla. Considerando i vari pensieri, per quanto riguarda la creazione dal nulla, essa sfugge a qualsiasi ipotesi scientifica. Già S. Tomaso, maggior punto di riferimento di tutta la dottrina cristiana, aveva riconosciuto che la creazione dal nulla doveva ritenersi soltanto un atto di fede. Il discorso non si conclude qui. Margherita Hack prima della sua morte, aveva fatto riferimento alla materia oscura e all'energia oscura. Invece, non ha mai parlato di multi universo o universi paralleli. Perché ormai la teoria del Big Bang, che era il cavallo di battaglia dei teologi, sembra superata dall'ipotesi che l'universo visibile sia soltanto uno degli universi esistenti. Infatti l'universo è il tutto, e dunque l'uso al plurale del temine "universo" sarebbe illogico. Ma poiché gli scienziati continuano a scrivere e a parlare di multiverso o universi paralleli.

Il Big Bang allora cesserebbe di essere l'inizio di tutto. L'universo visibile, quello nato dal Big Bang, sarebbe stato prodotto da una CASUALE concentrazione di energia o "bolla" che sarebbe poi esplosa.

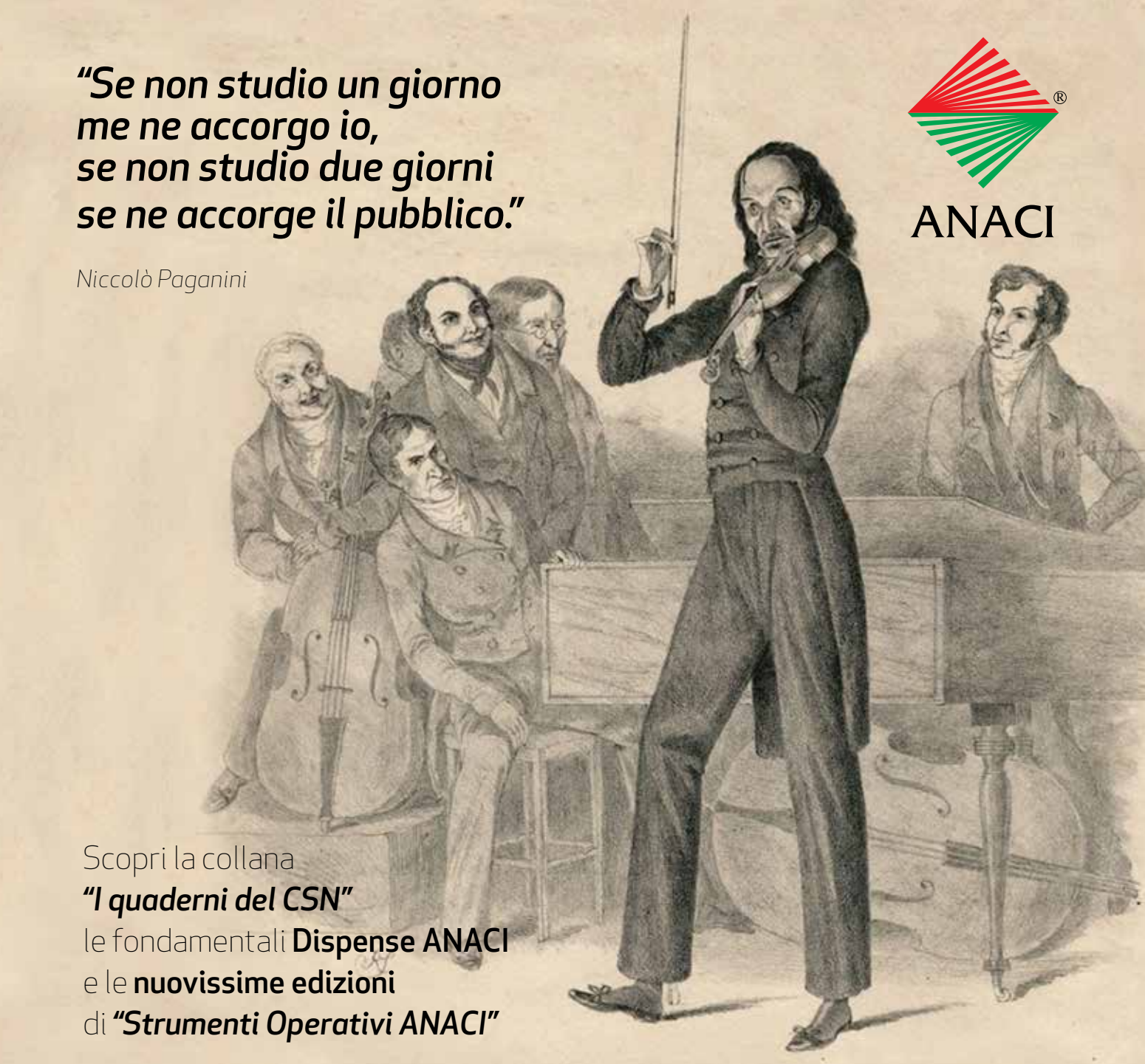
Ora, la Hack ha detto prima di morire che probabilmente si riuscirà a capire che cosa siano la materia oscura e l'energia oscura, ma non ha fatto affermazioni perentorie. E' rimasta nel campo delle possibilità. Come si vede, al limite della co-

noscenza e la cosmologia è una scienza che sta ai confini della conoscenza, si possono formulare solo ipotesi, perché non sono direttamente dimostrabili. E' anche vero che la cosmologia, se rimane entro l'ambito del verificabile, tende ad escludere un disegno intelligente della natura. E tanto più lo esclude l'evoluzione biologica. Alla Hack è mancata sempre l'umiltà, che dovrebbe essere quella stessa che ebbe Newton, dicendo che egli si era limitato a raccogliere qualche bella conchiglia in riva al mare della conoscenza.
Almeno avesse detto: sono agnostica! No. La nostra scienziata ha sempre sostenuto sono atea, e che il cervello umano contiene tanti misteri che superano quelli riguardanti l'universo. Se fosse stata coerente non avrebbe dovuto essere tanto sicura del suo cervello, come non può esserlo alcun cervello umano, e non avrebbe tenuto un fastidioso atteggiamento di sfida nel suo proporre l'ateismo come bandiera vera della scienza, precipitando in una sorta di dogmatismo. Un vero scienziato si dovrebbe dichiarare agnostico e non ateo. E infatti Darwin preferì accettare il termine che gli suggerì l'amico e propagatore del darwinismo che fu Thomas Huxley, che gli aveva detto: se ti domandano se tu sia credente in Dio, rispondi che sei agnostico, mentre la Hack ha sempre proposto l'ateismo come verità assoluta. Amleto diceva a Orazio (nell'omonima tragedia di Shakespeare), "vi sono più cose in cielo e in terra, di quante ne possa immaginare la tua filosofia". Io dico che viviamo su questa Terra condannati a non avere alcuna certezza sul significato della vita. Anche se, per il mestiere che fa, deve nascondere le incertezze. Chi presume di averne è soltanto un fanatico. Essa, per dimostrare di essere coerente, ha sempre detto di non avere mai avuto paura della morte. Beata lei! Forse ha voluto pubblicamente mentire a se stessa. La Hack non ha scoperto nulla di scientifico nè le è attribuito qualcosa di fondamentale, se non qualcosa di irrilevante di qualche stella, pur essendo una scienziata di alto livello. La Hack, nel campo politico ha dato il peggio di sé, battendosi sempre per l'equiparazione degli omosessuali a gente normale sotto la solita etichetta "parità dei diritti". Essa è stata portavoce di una falsa sinistra che ormai, avendo perso il riferimento alla classe operaia, è diventata la portavoce degli sbandati, degli stravaganti, dei drogati, degli omosessuali, degli immigrati clandestini. Per partecipare alle gare atletiche nella sua specialità del salto in alto e in lungo, si iscrisse al partito fascista. È sempre stata una vegetariana ed amante degli animali. Soltanto in ciò ha dimostrato una coerenza di vita.
E' stata fortunata per essere nata da genitori vegetariani per cui, se è vero ciò che ha sempre dichiarato, è stata vegetariana sin da neonata. Ha dichiarato che le piacevano soprattutto le uova fritte. Ma non sapeva che i fritti fanno male e che con le uova non bisogna esagerare, essendo consigliato, non fritte ma al forno o bollite nell'acqua? Ad ogni modo il suo essere giunta all'età di 91 anni senza avere mai mangiato carne dimostra che si può vivere in salute e a lungo senza avvelenare il corpo con una sostanza cancerogena quale è la carne. ◆

"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

settembre 2017

AMMINISTRARE Immobili

Rivista ufficiale dell'Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

ANACI

L'impianto Elettrico

(prima parte)

ANACI

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

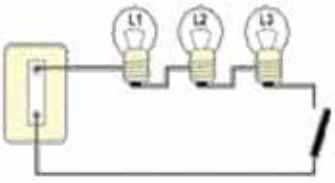
I professionisti iscritti all'ANACI si contraddistinguono
per "serietà, esperienza ed elevata professionalità"!

Un Amministratore ANACI...

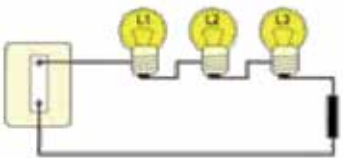
il migliore investimento dopo la tua casa!

di Francesco Burrelli
"Con la consulenza legale dell'avv. Edoardo Riccio – Coordinatore Giuridico Centro Studi Nazionale ANACI".

Nel VI° secolo a.C., Talete di Mileto, scopre, che l'ambra, definita in greco elektron, se strofinata con un panno di lana, acquista la capacità di attrarre corpi leggeri, come pezzi di carta o paglia. Sono queste le prime notizie in cui si parla di energia elettrica. Tre secoli dopo, il filosofo Teofrasto di Ereso, discepolo di Aristotele, nei suoi scritti vengono citati altri materiali che hanno le stesse caratteristiche, come la tormalina che si carica elettricamente quando viene riscaldata. Nell'antica Roma troviamo gli scritti di Lucio Anneo Seneca, dove si traccia una distinzione fra gli effetti del fulmine, indicandone tre tipi con caratteristiche differenti quali: "il fulmine che incendia, quello che distrugge e quello che non distrugge". Nella seconda metà dell'VIII secolo d.C. si è verificato in modo sperimentale che due corpi dello stesso materiale carichi elettricamente si respingono e che, materiali di tipo differente, come vetro ed ambra, anch'essi elettricamente carichi si attraggono. Si ebbe la convinzione che esistevano, due differenti gradi di elettrizzazione, e e deducendone che l'elettricità è una proprietà della materia, e risiede nella struttura degli atomi che la costituiscono. La carica elettrica consista in un eccesso o un difetto di elettroni. Questi sono delle particelle elementari che vanno a formare l'atomo, insieme a i neutroni e ai protoni. Queste particelle non differiscono fra di loro solo per dimensioni: in esse risiedono le cariche elettriche, positive quelle dei protoni e negative quelle degli elettroni. In condizioni normali l'atomo è elettricamente neutro, ma può accadere che esso acquisti o perda elettroni, cioè le cariche positive e negative non siano più bilanciate. Nel caso di un eccesso, l'atomo diventerà uno ione negativo o anione, un difetto trasformerà l'atomo in uno ione positivo o catione . La perdita o l'acquisto di elettroni rende gli atomi instabili, d essi tenderanno a ristabilire l'equilibrio elettrico: per questo motivo, le cariche di segno opposto si attraggono, mentre quelle dello stesso segno si respingono.(carica positiva del vetro, negativa dell'ambra). L'unità di misura della carica elettrica è il Coulomb (C). L'elettricità è un flusso ordinato di elettroni lungo un conduttore. Può essere di tipo continuo o alternato; nel primo caso, gli elettroni si muovono sempre nello stesso verso e con intensità costante, nel secondo, il flusso cambia verso periodicamente, ben 50 volte al secondo. Il tempo impiegato dagli elettroni per compiere un'inversione completa e misurato in secondi, si chiama periodo (S);il numero di periodi al secondo, si chiama frequenza (f si misura in hertz-Hz).Non tutti i materiali si lasciano attraversare dalla corrente elettrica, si ha quindi, una distinzione fondamentale tra materiali conduttori ed isolanti; i primi permettono il passaggio di corrente, mentre i secondi lo impediscono. In un conduttore, il passaggio di cor¬rente è possibile solo quando ai suoi estremi si applica una differente energia poten¬ziale elettrica, detta negativa al polo con un maggior numero di elettroni e positiva a quello con minore. Normalmente, si dice che esiste una differenza di potenziale o tensione tra gli estremi stessi. Per mantenere costante questa differenza, si deve utilizzare un generatore. Il primo ad inventarla ,con la sua pila, fu Alessandro Volta. La sua differenza di potenziale tra due poli viene misurata in Volt(V),mediante uno strumento chiamato "Voltometro". La corrente, può essere accumulata, con uno strumento definito accumulatore. La corrente continua, mediante la dinamo, la corrente alternata, tramite l'alternatore. Altra variabile da considerare, è la quantità di corrente elettrica che attraversa un filo con¬duttore, identificata dalla lettera (I),e definita come intensità della corrente elettrica, è il rapporto fra la carica elettrica (Q),che passa in una sezione del conduttore, e il tempo (T) impiegato. La sua unità di misura è l'Ampere (A) si misura con uno strumento denominato "Amperometro". Esistono ulteriori grandezze elettriche, quali: la resistenza e la potenza. Il passaggio degli elettroni in un conduttore è ostacolato da un attrito che viene chiamato resistenza. E' stata scoperta dal fisico G. S. Ohm, ed è definito come rapporto fra la differenza di potenziale e l'intensità della corrente, l'unità di misura è l'Ohm (Ω) =1V/1A. Ohm, inventò un'altra legge, che afferma che la resistenza di un conduttore è direttamente proporzionale alla sua lunghezza (L) e inversamente alla sua sezione(S).$R = \rho L/S$,dove ρ è una costante tipica di ogni materiale detta resistività. La potenza (P) della corrente elettrica è il lavoro che essa può compiere, è direttamente proporzionale alla tensione (V) e all'intensità (I). La sua unità di misura è il Watt (W), sono legate tra di loro: P=V.I - 1W=1V.1A. Lo strumento utilizzato per misurare la potenza nel tempo è il contatore elettrico che misura i Kilowattora(KWh), cioè l'energia assorbita da un utilizzatore. La teoria dell'elettricità viene messa in pratica facendo funzionare i circuiti elettrici. Il più piccolo circuito elettrico è costituito da un generatore, un conduttore, un interruttore, e un utilizzatore. Quando l'interruttore si chiude, c'è il passaggio di corrente, l'utilizzatore entra in funzione e il circuito è chiuso; quando si apre, si interrompe il passaggio di corrente, l'utilizzatore si spegne e il circuito è aperto. Esistono due modi differenti per collegare gli utilizzatori: il collegamento in serie, si ha, quando il circuito si apre, tutte le lampadine si spengono, quando si chiude, si accendono tutte. Lo svantaggio di questo tipo di collegamento è dovuto, nel caso in cui si fulminasse un utilizzatore, si aprirebbe il circuito, facendo spegnere tutti gli altri.

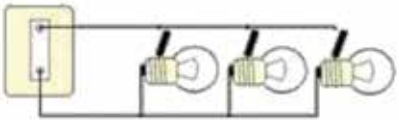


Circuito in serie aperto

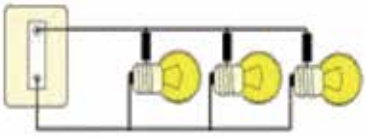


Circuito in serie chiuso

Il collegamento in parallelo, si ha quando, è possibile accendere singolarmente uno solo di tutti gli utilizzatori collegati.



Circuito in parallelo aperto



Circuito in parallelo chiuso

EFFETTO TERMICO O EFFETTO JOULE

La resistenza è una forma di attrito, quindi, al passaggio della corrente, il conduttore si riscalda e secondo la legge di Joule, il calore (P) prodotto è direttamente proporzionale alla resistenza e al quadrato dell'intensità della corrente (P=RI.I). Questo effetto è utilizzato quasi dovunque: nei ferri da stiro, nelle stufe, nelle lavatrici, nelle lavastoviglie, nelle lampadine. All'interno della sua ampolla, vi è un sottile filamento conduttore di tungsteno, il quale viene attraversato da una corrente elettrica che lo farà riscaldare, senza farlo bruciare, in quanto l'ampolla è vuota o piena di gas inerte.

La temperatura raggiunta dal tungsteno è talmente elevata che il materiale emette luce. L'Effetto chimico, della corrente è sfruttato dal fenomeno dell'elettrolisi, che si ha quando, immergiamo due lamine di metallo collegate ad un generatore e ad un utilizzatore all'interno di una bacinella d'acqua distillata, si noterà che la lampadina non si accende. Per favorire il passaggio della corrente è sufficiente aggiungere del cloruro di sodio NaCl (sale da cucina).Questo avviene perché l'acqua distillata non favorisce il passaggio della corrente mentre quando aggiungiamo il sale, NaCl, sciogliendosi nell'acqua in forma di sodio (Na+) e cloro (Cl-); il primo ione viene attratto dal catodo (la lamina collegata al polo negativo del generatore),mentre il secondo dall'anodo (la lamina collegata al polo positivo del generatore). Durante questo spostamento, gli elettroni della corrente elettrica vengono trasportati dagli ioni: si spiega il passaggio di corrente in un liquido, che avviene, solo in presenza di ioni positivi e negativi. L'elettrolisi è utilizzata anche per ricoprire alcuni conduttori di un sottile strato di un altro metallo: l'oggetto da rivestire viene immerso nel liquido e collegato al catodo, mentre all'anodo viene collegata una lastra del metallo ricoprente. Al passaggio della corrente, gli ioni metallici con carica positiva si muovono verso il catodo, ricoprendo l'oggetto di un sottile strato del secondo metallo. L'effetto magnetico, si ottiene al passaggio della corrente elettrica lungo un conduttore che crea un campo magnetico. È stato il fisico danese Oersted a scoprire questo fenomeno, notando che l'ago di una bussola mutava drasticamente la sua direzione quando si trovava vicino ad un conduttore nel quale passava della corrente elettrica. Il fenomeno inverso, invece, fu scoperto da Faraday, il quale capì che sia il movimento di una calamita all'interno di un solenoide, cioè, un conduttore isolato sotto forma di spirale, sia lo spostamento di un circuito elettrico privo di un generatore in un campo magnetico, inducevano la corrente nel filo conduttore (induzione elettromagnetica). Questo fenomeno viene sfruttato soprattutto per produrre energia elettrica, come nel caso della dinamo la ruota della bicicletta fa girare un asse sul quale vi è una calamita che, girando, induce la corrente elettrica nel solenoide avvolto intorno ad essa; da qui la corrente viaggia fino all'utilizzatore, una semplice lampadina. Il processo inverso della dinamo invece, è riscontrabile nel motore elettrico: il motore trasforma l'energia elettrica in meccanica, sfruttando sempre alcuni fenomeni magnetici. Quando si vuole parlare di impianto elettrico bisogna fare una distinzione tra: sistema elettrico e impianto elettrico.

Il sistema elettrico è l'insieme delle macchine, delle apparecchiature e connessioni che consentono la produzione, la trasformazione, la trasmissione, la distribuzione e l'utilizzazione dell'energia elettrica. L'impianto elettrico, è definito, complesso di componenti elettrici, anche a tensioni nominali di esercizio diverse, destinato ad una determinata funzione è costituito da quei componenti che all'interno del sistema elettrico, svolgono una determinata funzione per l'utilizzo di energia elettrica. La funzione dell'impianto elettrico è quella di soddisfare scopi specifici delle utenze, illuminazione, igiene, riscaldamento,e segnalazione in maniera coordinata, garantendo la protezione delle persone e dei beni, e il corretto funzionamento in conformità all'uso previsto.

Un impianto elettrico è caratterizzato da:

1) elevato livello di sicurezza per ridurre al minimo eventi anomali in grado di causare pericolo alle persone e alle cose;
2) elevata qualità per garantire la continuità di alimentazione in termini di disponibilità e intensità;
3) flessibilità atta a facilitare interventi di ampliamento, di manutenzione, di riparazione dei guasti, modifiche di alimentazione;
4) semplicità di esercizio in modo che l'impianto

sia razionale, logico in tutte le sue sequenze di manovra e privo di complicazioni;
5) minimizzazione dei costi totali.

L'impianto elettrico è considerato realizzato a regola d'arte,se rispetta la Norma 64-8 del CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) entrata in vigore il 1° marzo 1993 e quanto prescrive la variante V3 (stabilisce le caratteristiche minime di un nuovo impianto elettrico) alla norma stessa del 2011. La realizzazione dell'impianto elettrico deve avvenire solo tramite imprese iscritte alla Camera di Commercio e ogni intervento, relativo all'impianto anche se di minima entità, deve essere effettuato solo da personale abilitato. Gli impianti elettrici devono essere certificati e sono regolati dal Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico n.37 del 22 gennaio 2008 (G.U. n. 61 del 12-3-2008),che ha sostituito la legge 46/1990. Al termine dei lavori, dopo l'effettuazione delle verifiche previste dalla normativa vigente, comprese quelle di funzionalità dell'impianto, l'impresa installatrice rilascia al committente la dichiarazione di conformità degli impianti realizzati nel rispetto delle norme di cui all'articolo 6 del suddetto Decreto. Di tale dichiarazione, resa sulla base del modello previsto dalla norma, fanno parte integrante la relazione contenente la tipologia dei materiali impiegati, nonché il progetto di cui all'art.5. Solo in questo modo si ha certezza che il circuito è a norma. Nel caso in cui la dichiarazione di conformità, salvo quanto previsto all'articolo 15,non sia stata prodotta o non sia più reperibile, è sostituita, da una dichiarazione di rispondenza per gli impianti eseguiti prima dell'entrata in vigore del decreto. Questa deve essere rilasciata da un professionista iscritto all'albo professionale per le specifiche competenze tecniche richieste che ha esercitato la professione, per almeno cinque anni, nel settore impiantistico a cui si riferisce la dichiarazione, sotto personale responsabilità, in esito a sopralluogo ed accertamenti. Tale documentazione è anche obbligatoria nelle compravendite immobiliari. Gli impianti elettrici, sono differenziati in due grandi categorie: impianti civili e impianti industriali. I primi vengono realizzati nelle abitazioni residenziali e nei luoghi pubblici, quali scuole e ospedali; secondi sono utilizzati nei luoghi di lavoro e di produzione e per movimentare e automatizzare le "macchine" nelle industrie, questi impianti non erano regolati da leggi attendibili; gli interruttori e le prese erano in ceramica, fissate esternamente al muro con grosse viti in ferro e tasselli in legno; i cavi usati come conduttori di corrente erano costituiti da trecce di due soli filamenti, e raramente comprendevano la linea di scarico a terra. Per intervenire sull'impianto elettrico si dovevano staccare le "tabacchiere", che erano piccole scatole in ceramica, con il coperchio che si incastrava nella parte sottostante togliendo o fornendo il contatto a tutto l'impianto. Oggi le cose sono cambiate e l'impianto elettrico è diventato un elemento fondamentale per l'utilizzo degli appartamenti e viene regolato da precise normative. Un impianto elettrico domestico è formato da: una rete di cavi elettrici che nel suo percorso dal contatore principale comprende un quadro generale, interruttori magnetotermici, un interruttore differenziale salvavita, prese per l'attacco dei vari elettrodomestici, interruttori semplici o composti per comandare i punti luce, una corretta messa a terra di tutto l'impianto compreso le apparecchiature domestiche. Le apparecchiature elettriche di un appartamento quali la lavatrice, la televisione, il frigorifero, la lavastoviglie si collegano all'impianto elettrico tramite le prese, poste a circa 30 cm dal piano pavimento. Le lampade delle diverse "luci" sono comandate invece da interruttori posti a 100-120 cm dal pavimento. Sulla base di quanto sopra l'impianto elettrico di un appartamento viene diviso in due "circuiti": uno a 16 Ampere per le prese e l'altro a 10 Ampere per le luci. I cavi conduttori elettrici, hanno la sezione di 2,5 mmq quelli relativi alle prese e di 1,5 mmq quelli per le luci e gli interruttori. I cavi conduttori, in un appartamento sono tre: uno per la fase in corrente, uno per il neutro ed uno per la messa a terra. I colori usati, sono: nero (anche rosso, grigio o marrone) per la fase, celeste o blu chiaro per il neutro e giallo/verde per il conduttore della terra.

Tali colori vanno sempre rispettati nell'eseguire i vari collegamenti, sia per convenzione, che in base alle norme, per tutelare la sicurezza degli operatori. Gli impianti si dividono in interni, da murare nelle pareti o sottopavimento, oppure esterni, costituiti da canalette rettangolari, fissabili ai muri con viti e chiudibili da coperchio a scatto. Quelli esterni, possono essere anche di sezione circolare e sono autoestinguenti e sigillati, vengono montati in locali tecnici quali il vano caldaia, oppure sulle facciate delle case per servire un punto luce non raggiungibile in altro modo. Gli impianti elettrici interni, cioè sottotraccia, passano in tubi corrugati, di sezione da 1,5cm di diametro, che aumenta al numero dei cavi conduttori che vi passano. Nel caso di impianti sot-

totraccia, le prese e gli interruttori, vengono alloggiati in scatole rettangolari di plastica murate a scomparsa nelle pareti. I collegamenti e i cambi di direzione avvengono in scatole di plastica, di dimensione variabile, da murare a scomparsa e provviste di coperchio.

Scatola di derivazione

Cappellotti in Plastica

Nei collegamenti fra i cavi effettuati nelle scatole di derivazione, non deve essere usto il nastro isolante, ma bisogna adoperare gli appositi "cappellotti", sono piccole campane in plastica, con vite a stringere i cavi, perché facciano contatto.
Quando si rende necessario realizzare un impianto elettrico in una casa, un tecnico professionista abilitato redige uno schema dell'impianto elettrico sulla base della planimetria dell'appartamento e delle indicazioni fornite dal proprietario. Lo schema deve essere dettagliato e comprendere non solo i vari punti di presa, di interruzione, ma anche il tracciato dei cavi in ogni vano e da un vano all'altro. Vediamo la descrizione dei vari componenti dell'impianto e delle loro caratteristiche: dal quadro dove è posizionato il contatore del Gestore di Energia, per la misurazione dei consumi, partono i fili conduttori che conducono alla centralina posizionata all'interno dell'abitazione.

Contatore

Centralina

La centralina dovrà accogliere i vari interruttori magnetotermici e l'interruttore differenziale chiamato "salvavita". Gli impianti elettrici la sua progettazione, le eventuali modifiche ed esecuzione, le dichiarazioni di conformità devono essere effettuate esclusivamente da soggetti e tecnici abilitati, per nessuna ragione (tranne la sostituzione delle sole lampadine),altri soggetti possono mettere le mani su un impianto elettrico, data la pericolosità e le difficoltà di operare in sicurezza. L'interruttore magnetotermico "scatta", interrompendo il circuito cui è posto come protezione, in caso di un "cortocircuito", cioè quando vengano a contatto due fili dell'impianto elettrico in qualsiasi posizione anche delle apparecchiature che alimenta; il "salvavita" nel caso di "sovraccarico" dovuto all'accensione contemporanea di più elettrodomestici, che assorbono più elettricità di quella consentita dal contratto con il gestore.

Interruttore magnetotermico

Differenziale salvavita

La protezione è data da una corretta messa a terra e la distribuzione non deve provocare dispersioni. Il risparmio energetico dipende dalla realizzazione di un buon impianto in cui non ci siano dispersioni e sia sicuro. I materiali impiegati devono essere certificati e devono rispettare le norme esistenti. La norma che regola l'impianto è la CEI 64-8 per la quale i parametri devono essere rigorosamente rispettati. Le aziende che si occupano di realizzazione di impianti si basano su uno schema relativo all'impianto elettrico che sarà installato in una casa, definiscono le dimensioni, la potenza e le componenti. Impianto elettrico nuovo, deve essere strutturato su tre livelli di dotazione e rispettare la variante V3,(entrata in vigore 1settembre 2011,riguarda impianti elettrici con tensione nominale non superiore a 1000V in corrente alternata e 1500V in corrente continua) alla norma, che prescrive anche come strutturare gli impianti, cioè considerando l'impiego delle seguenti apparecchiature:

1)differenziali con elevata insensibilità ai disturbi elettromagnetici oppure, in alternativa, con dispositivo di richiusura automatica;
2)differenziali in classe A per la protezione di circuiti a cui fanno capo lavatrici e condizionatori, nonché apparecchiature con parti elettroniche;
3)punti presa della cucina e della lavatrice con almeno una presa tipo Schuko;
4)predisposizione dell'alimentazione elettrica per un'elettrovalvola di intercettazione del gas domestico, da porre nei pressi dell'ingresso del

gas nell'abitazione; unitamente, predisposizione dell'alimentazione di idoneo sensore nel locale cucina. La sicurezza degli impianti attraverso verifiche periodiche ai sensi del DPR 462/01.Un anomalo funzionamento di questi impianti può infatti rappresentare un sicuro fattore di criticità, non solo in termini di mancata erogazione del servizio ma anche per tutte le potenziali conseguenze che si possono generare: presenza di tensioni pericolose sugli impianti, sorgente di innesco di incendio e/o di esplosione. Per assicurare il miglior livello di sicurezza possibile occorre costantemente presidiare il "rischio elettrico". Il presidio della sicurezza di una installazione elettrica inizia col rispetto degli obblighi imposti dalle leggi oggi in vigore.

1) Installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche
La verifica strumentale delle caratteristiche dell'impianto di protezione ne accerta la corretta efficienza ed operatività a fronte di possibili perturbazioni di carattere atmosferico. Ulteriori controlli visivi sullo stato di conservazione dei componenti esterni e/o interni, assicurano in modo più completo la funzionalità dell'impianto di protezione.

2) Impianti di messa a terra nei sistemi AT,BT, e MT. La misura del valore della resistenza di terra viene effettuata nel pieno rispetto delle norme CEI 64-8 o CEI 11-1 in funzione della tensione di alimentazione del sistema. Sulla base del livello di tensione di alimentazione, vengono anche verificati i rispetti normativi relativi al "coordinamento delle protezioni" o alla massima tensione ammissibile dall'impianto. A contorno dell'attività strumentale sopra indicata rientrano anche i controlli sulla continuità dei conduttori di protezione e sulla funzionalità degli interruttori differenziali.

3) Impianti elettrici installati in luoghi con pericolo di esplosione
La verifica degli impianti e delle apparecchiature installate nei luoghi con pericolo di esplosione riguarda essenzialmente le caratteristiche costruttive e la congruenza del loro modo di protezione con la classificazione delle aree così come richiesto dalla normativa europea.. Secondo il D.P.R. 462/01 il datore di lavoro ha l'obbligo di richiedere la verifica periodica dell'impianto di terra e dei dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche. Nei luoghi con pericolo di esplosione (DM 22/12/58) deve essere richiesta la verifica periodica dell'intero impianto elettrico. La periodicità delle suddette verifiche (due o cinque anni) dipende dal tipo di impianto. Gli impianti di terra e i dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche devono essere verificati ogni:

- **due anni**, nei locali adibiti a portineria, negli ospedali, case di cura, ambulatori e studi medici, nei cantieri e nei luoghi a maggior rischio in caso d'incendio (generalmente le attività soggette al Certificato di Prevenzione incendi),nonché gli impianti elettrici installati nei luoghi con pericolo di esplosione;

- **cinque anni** negli altri casi.
In base al DPR 462/01, le verifiche degli impianti possono essere effettuate (oltre che dalla ASL/ ARPA) da Organismi Abilitati dal Ministero delle Attività Produttive. La differenza sostanziale rispetto al passato è la seguente:

prima: il datore di lavoro aveva soltanto l'obbligo di denunciare l'impianto di messa a terra, nei sistemi AT,BT,MT e in caso di mancata verifica degli impianti, non aveva responsabilità (non erano a lui imputabili carenze di personale delle ASL/ARPA);

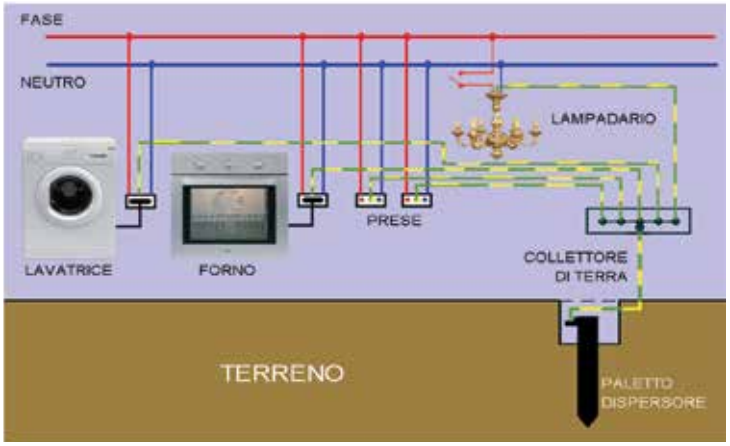
ora: il datore di lavoro ha l'obbligo giuridico di richiedere e far effettuare la verifica periodica ogni due/cinque anni ad un Organismo Abilitato (o all'ASL /ARPA). In caso di mancata verifica degli impianti, il datore di lavoro e responsabile, poiché per effettuarla basta richiederla a un Organismo Notificato, che dispone di sufficiente personale per eseguirle.

Il D.P.R. 462/01 si applica non solo ai nuovi impianti, ma anche a quelli esistenti. In particolare, per gli impianti già denunciati (modelli AT,BT,MT) bisogna richiedere la verifica periodica se sono trascorsi più di due/cinque anni dalla denuncia (o dalla data dell'ultima verifica dell'ASL/ARPA). Le responsabilità, a cui può andare incontro il datore di lavoro in caso di mancata verifica sono:

-responsabilità civili e penali se avviene un infortunio sull'impianto, in seguito alla mancata verifica;
-sanzioni, in caso di controllo da parte delle autorità di pubblica vigilanza. (ASL, Ispettorato del lavoro, NAS,).

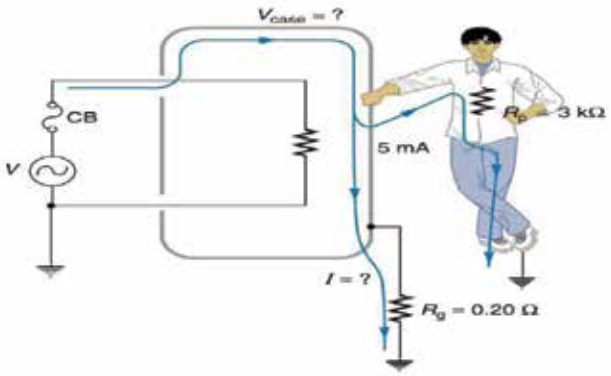
Nel caso si effettui un controllo dell'autorità di pubblica di vigilanza (ISPESL, NAS, Ispettorato del lavoro), il datore di lavoro deve esibire il verbale della verifica di legge o almeno la lettera di richiesta della verifica periodica. Le verifiche degli impianti previste dal DPR 462/01 possono essere effettuate soltanto da un Organismo Abilitato dal Ministero delle Attività Produttive o,

in alternativa dall'ASL/ARPA. Non sono valide, a tale fine, le verifiche effettuate da professionisti o imprese installatrici. L'impianto di messa a terra serve a evitare situazioni pericolose. Può capitare infatti che l'isolamento elettrico per qualche guasto venga meno e che quindi le parti metalliche di un qualsiasi elettrodomestico possano trasmettere corrente. Il modo per mettersi a riparo da questo rischio è collegare al terreno (potenziale zero) le parti metalliche per evitare di essere folgorati dalla corrente.



Schema di impianto di messa a terra

L'impianto è formato da una serie di cavi elettrici (di colore gialloverde) collegati in ogni presa dell'impianto, che poi si collegano ad un dispersore, che è un palo metallico inserito in profondità nel terreno. Ogni elettrodomestico deve essere predisposto per essere collegato all'impianto elettrico. Le spine hanno tre fori, quello centrale è il contatto per la messa a terra, che non deve essere mai rimosso per evitare di eliminare questa protezione alla nostra incolumità. Un impianto elettrico per essere a norma, deve soddisfare quelle regole che la legge impone e deve avere, la messa a terra. E' proprio la messa a terra che non far restare folgorata una persona, quando l'impianto elettrico è troppo carico, in quanto l'eventuale energia superflua, verrà scaricata direttamente nel terreno. E' importante anche applicarla su tutte quelle parti metalliche presenti nelle case come per esempio i riscaldamenti dell'abitazione o le tubazioni dell'acqua ma anche all'impianto dell'antenna TV. L'impianto elettrico deve essere a norma perché nel caso un fulmine cadesse sul tetto di un'abitazione, non si corre il rischio di folgorazione. Già dal 1990,la legge, ha obbligato tutti i condomini ad avere una messa a terra in perfetta regola proprio per impedire fastidiosi incidenti che purtroppo in passato si sono verificati specialmente nei cantieri dove per ignoranza in materia, non si capiva che per tutelare i lavoratori, bisognava innanzitutto proteggere l'intero stabile in cui si operava. Il D.P.R. 462/2001 prevede visite verifiche periodiche da parte dell'ASL ed è il datore di lavoro o l'amministratore di uno stabile, a dover chiamare gli organi competenti per la dovuta ispezione. La verifica è biennale per i cantieri, per gli edifici in costruzione, per la demolizione degli edifici, e per tutti gli esercizi in genere, che sono a maggior rischio come locali per lo spettacolo, capannoni di lavoro, magazzini, scuole o stazioni ferroviarie.



Schema del percorso della corrente in caso di contatto

Per tutti gli altri casi invece, la verifica diventa quinquennale. In caso di mancata ottemperanza delle regole, vi sono delle sanzioni che comportano severe ammende o addirittura l'arresto da tre a sei mesi. Tali sanzioni sono a carattere penale e sono applicabili a tutte quelle persone che hanno l'obbligo preciso di richiedere la verifica biennale o quinquennale quali proprietari di complessi industriali, amministratori di stabili o di condomini, direttori o responsabili di centri medici, commerciali o scuole. Quanto abbiamo descritto sono le basi fondamentali che ogni amministratore immobiliare professionista e regolarmente formato deve conoscere anche se non è un tecnico.

LE PRINCIPALI LEGGI DEGLI IMPIANTI ELETTRICI

Gli impianti elettrici, secondo le leggi vigenti in Italia, devono essere realizzati a Regola d'Arte, cioè secondo i più aggiornati criteri di sicurezza e affidabilità riportate nelle norme tecniche. Questo significa che, pur avendo valenza giuridica equivalente alle leggi, le normative tecniche, rappresentano un punto di riferimento a cui non si può rinunciare. Secondo la nostra costituzione, le norme tecniche, sé non vengono recepite da specifici Decreti, non possono avere lo stesso valore delle leggi, quindi per quanto utili ed indispensabili le normative CEI, non possono essere imposte e non applicarle non si rischia nessuna violazione di leg-

ge e pertanto non possono applicarsi delle sanzioni. Non applicare le normative CEI nell'installazione degli impianti significa non poter dimostrare la rispondenza degli impianti e dei componenti alla Regola dell'Arte, prescritta dalla legge n. 46/90 e di conseguenza la responsabilità rimane in capo all'installatore. Pertanto visto che il concetto di regola dell'arte non è oggettivo, si rischia di essere accusati di non aver rispettato la legge 46/90 ed in caso di contenzioso davanti al giudice si hanno poche possibilità di dimostrare che abbiamo realizzato l'impianto sicuro e affidabile.
Le normative CEI (Comitato Elettrotecnico Italiano) sono armonizzate a livello:
Nazionale - CEI; Europeo - CENELEC; Internazionale - IEC.
È utile al fine di conoscere e meglio capire la sicurezza degli impianti elettrici saper quali siano le leggi fondamentali, con i suoi riferimenti. Una pietra miliare è considerato, il DPR. n.547 del 27/4/55, ancora non del tutto abrogato, norme di prevenzione sugli infortuni sul lavoro.(G.U.,S.O. del 12/7/55, n.158).
La legge n.186 del 1/3/1968 regolamenta la produzione di materiali, apparecchiature per impianti elettrici ed elettronici. È molto importante perché riconosce le norme CEI, e stabilisce la costruzione dei componenti e l'esecuzione degli impianti a regola d'arte.(G.U. del 23/3/1968, n.77)
Il D.M. del 16/11/1983, stabilisce in quali luoghi esiste il rischio che si sviluppi un incendio o quali luoghi di esplosione e quindi si richiedono particolari attenzioni e precauzioni nell'esecuzione dell'impianti elettrici. (G.U. del 12/12/1983, n. 339)
La legge n. 46 del 5/3/1990, norma che regolamenta la sicurezza degli impianti elettrici, attribuisce all'installatore la responsabilità della sicurezza dell'impianto eseguito e lo obbliga al rilascio della dichiarazione di conformità.
È molto importante il suo regolamento di attuazione regolamentato dal DPR, n. 447 del 6/12/1991, nonché dal D.M. del 20/2/1992, che stabilisce il modello di dichiarazione di conformità dell'impianto eseguito a regola d'arte. (G.U. del 15/2/1992, n. 38 - G.U. del 28/2/92, n. 49)
La legge n.791 del 18/10/1977 recepimento della direttiva CEE n. 72/23, regolamenta le garanzie di sicurezza che deve possedere il materiale elettrico utilizzato per alcuni impianti fino ad una determinata tensione. Stabilisce anche la libera circolazione nella CE dei componenti elettronici che rispettano i requisiti di sicurezza.(G.U. del 2/11/1977, n. 298).
Il DPR del 22/10/2001, n. 462, Regolamento di semplificazione del procedimento per la denuncia di installazioni e dispositivi di protezione contro le scariche atmosferiche, di dispositivi di messa a terra di impianti elettrici e di impianti elettrici pericolosi. (G.U. del 8/1/ 2002, n. 6.)
Il D.M. del 22/1/2008 n. 37, Regolamento per l'attuazione dell'art.11- quaterdecies, comma13, lettera(a) della legge n.248 del 2005, che stabilisce il riordino delle disposizioni in materia di attività di installazione degli impianti all'interno degli edifici. (G.U. del 12/3/2008, n. 61). Il T.U.S. D.lgs. del 9/4/2008, n. 81 stabilisce le regole e riunisce tutte le leggi di circa 60 anni in materia di tutela della "salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro". Mentre il D.lgs. del 3/8/2009, n. 106, "Disposizioni integrative e correttive del decreto legislativo del 9 aprile 2008, n. 81, in materia di tutela della salute e della sicurezza nei luoghi di lavoro (G.U. del 5/8/2009 S.G., n.180)
Per poter certificare gli impianti elettrici bisogna stabilire l'anno di installazione, in quanto le normative e le leggi da applicare e rispettare sono diverse:

1) Impianto installato prima del 13/3/1990 e mai modificato. Bisogna essere in possesso della DiRi (Dichiarazione di Rispondenza) ai sensi D.M.37/08 art.7 comma 6, come stabilito dall'art.5 comma 2.Nel caso di modifica dell'impianto od aumento della potenza contrattuale occorrerà presentare per l'intero impianto la DiRi (Dichiarazione di Rispondenza), mentre nel caso di rifacimento dell'impianto la Di Co (Dichiarazione di Conformità).

2. Impianto installato tra il 13/3/1990 ed il 27/3/2008 e mai modificato oppure oggetto di aumento di potenza contrattuale: nel caso di modifica dell' impianto o aumento della potenza contrattuale occorre presentare la DiRi, la DiCo nel caso di modifica dell'intero impianto e in caso di rifacimento. La di DiCo (Dichiarazione di Conformità) ai sensi della Legge n. 46/90.

3. Impianto installato dopo il 27/3/2008 e mai modificato, oppure oggetto di aumento della potenza contrattuale, bisogna essere in possesso della DiCo.

In caso di modifica dell'impianto o aumento della potenza contrattuale occorre presentare la DiCo per l'intero impianto e per eventuali rifacimenti.
Gli impianti elettrici per essere sicuri devono essere dotati di un impianto di terra a cui sono collegati e sono soggetti a verifica periodica come stabilito dal D.P.R. 462/2001.
Le verifiche avvengono ogni 5 anni e 2 anni(Impianto in locale medico, CEI 64-4 sez.710).Impianto in ambiente a maggior rischio in caso di incendio - (CEI 64-8 sez.751);
Impianto di protezione dalle scariche atmosferiche (CEI 81-10);

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' DELL'IMPIANTO ALLA REGOLA DELL'ARTE
(art. 7 del D.M. n. 37 del 22/01 2008)

Il sottoscritto _____ titolare o legale rappresentante dell'impresa (ragione sociale) _____ operante nel settore _____con sede in via _____ n. _____ comune _____(prov. _____) tel. _____fax _____e-mail _____@_____ partita IVA _____

q iscritta nel registro delle imprese (D.P.R. 7 dicembre 1995, n. 581) della C.C.I.A.A. di _____ al n. _____ **q** iscritta all'albo Provinciale delle imprese artigiane (Legge 8 agosto 1985, n. 443) di _____ al n. _____ esecutrice dell'impianto (descrizione schematica): _____ inteso come:

q nuovo impianto **q** trasformazione **q** ampliamento **q** manutenzione straordinaria
q altro (1) _____
commissionato da _____, installato nei locali siti nel comune di_____ (prov.) in Piazza / Via _____ n. _____scala _____ piano _____ interno di proprietà di (nome, cognome o ragione sociale e indirizzo)
_____
_____
in edificio adibito ad uso: **q** industriale **q** civile **q** commercio **q** altri usi;

DICHIARA

Sotto la propria personale responsabilità, che l'impianto è stato realizzato in modo conforme alla regola dell'arte, secondo quanto previsto dall'art. 6 del D.M. n. 37/2008, tenuto conto delle condizioni di esercizio e degli usi a cui è destinato l'edificio, avendo in particolare :
rispettato il progetto redatto ai sensi dell'art. 5 da (2) _____
(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);
seguito la normativa tecnica applicabile all'impiego (3) _____;
installato componenti e materiali costruiti a regola d'arte e adatti al luogo di installazione (artt. 5 e 6 del D.M. n. 37/2008);
controllato l'impianto ai fini della sicurezza e della funzionalità con esito positivo, avendo eseguito le verifiche richieste dalle norme e dalle disposizioni di legge.
Allegati obbligatori :progetto ai sensi degli articoli 5 e 7 del D.M. n. 37/2008 (4);
relazione con tipologie dei materiali utilizzati (5);
schema di impianto realizzato (6);
riferimento a dichiarazioni di conformità precedenti o parziali, già esistenti (7);
copia del certificato di riconoscimento dei requisiti tecnico-professionali.
Allegati facoltativi (8)

DECLINA

ogni responsabilità per sinistri a persone o a cose derivanti da manomissione dell'impianto da parte di terzi ovvero da carenze di manutenzione o riparazione.

Luogo e data
_____

IL RESPONSABILE TECNICO _____ (timbro e firma)

DICHIARANTE _____ (timbro e firma)

(1) NOTA: per gli impianti a gas specificare il tipo di gas distribuito: canalizzato della 1°, 2°, 3° famiglia; GPL da recipienti mobili; GPL da serbatoio fisso. Per gli impianti elettrici specificare la potenza massima impegnabile

Il D.M. 37/2008 ha modificato questo documento che è obbligatorio per ottenere il Certificato di Agibilità da parte del Comune del fabbricato e anche per il Certificato Prevenzione Incendi. La dichiarazione deve compilarsi sul modello ministeriale unificato, non è valida sé non è corredata degli allegati obbligatori che sono:

- progetto se previsto;
- schema di impianto realizzato e piano di installazione;
- relazione con tipologia dei materiali utilizzati;
- riferimento a dichiarazioni precedenti e certificato di riconoscimento dei requisiti, che servono per definire in modo univoco gli oggetti certificati.

Viene riportato il modello di dichiarazione di conformità che deve essere compilato. Una copia rimane all'utente, una copia al Comune che eseguirà dei controlli a campione. È importante, non è sufficiente dichiarare di aver eseguito l'impianto a regola d'arte, ma bisogna affermare di aver installato componenti a regola d'arte.
Nel caso di trasferimento dell'immobile invece, l'obbligo di trasferimento della dichiarazione di conformità è stato abrogato dal D.L. 112/08. Anche nel caso del rogito, acquirente e venditore, non sono tenuti ad allegare la dichiarazione di conformità degli impianti. Il Decreto n. 37/08 prevede delle sanzioni: nel caso in cui la Camera di Commercio sorprenda una ditta installatrice che per tre volte ha certificato degli impianti non in regola, questa verrà sospesa dalla lista delle imprese installatrici abilitate. Inoltre, la mancata osservanza delle regole verrà notificata anche agli Ordini professionali competenti che, in alcuni casi, possono sanzionare l'installatore. ◆

Indicare e tenere aggiornato i registro delle visite periodiche degli impianti.
L'Impianto in locale medico, le trasformazioni, gli ampliamenti e le modifiche devono essere effettuate da un tecnico abilitato secondo D.M. 37/2008 lettera A.
Sé l'unità immobiliare ha una potenza impegnata maggiore di 6 kW e/o una superficie maggiore di 400 mq è obbligatorio il progetto.
La legge n. 46/90 all'art. 9 imponeva l'obbligo della dichiarazione di conformità, firmata dal titolare dell'impresa che ha installato l'impianto, comunemente chiamata DICO

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

ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali ed Immobiliari

Un marchio d'eccellenza nella gestione condominiale ed immobiliare

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

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

ANACI