

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXI anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA - 00187 - VIA SALANDRA 1/A - TEL. 06 4746903

www.anaciroma.it scrivi@anaciroma.it

SOMMARIO

MARZO - APRILE 2021

N. 182

- Editoriale
di Carlo Patti pag. 3
- La compromettibilità in arbitri
del giudizio di impugnazione della delibera
di Alberto Celeste pag. 7
- L'Ecobonus, il Superbonus e il Sismabonus
La riqualificazione energetica e antisismica dei fabbricati
di Ernesto Tini pag. 15
- Ascensori condominiali e cessione del credito:
il punto della situazione tra bonus ristrutturazione
edilizia 50% e superbonus 110%
di Michele Mazzarda pag. 25
- Notizie pag. 29
- Energia ed acqua, gestione efficiente senza sprechi
di Maurizio Colagrande pag. 35
- L'amianto: il nemico silenzioso del condominio
di Adriana Nicoletti pag. 39
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 49
- L'altra Roma:
Progetto del Museo Navale di Roma
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale

ANNO XXXI - n. 182 - MARZO-APRILE 2021

Spedizione in abbonamento postale 70% - Roma

Edita da ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - P. IVA 12139271006

In corso di autorizzazione del Tribunale di Roma

Direttore Responsabile: Carlo Parodi

Redazione e pubblicità

Via A. Salandra 1/A

00187 Roma

Pagina intera : euro 1.000 + iva (per ogni numero/bimestre)

Metà pagina : euro 750 + iva (per ogni numero/bimestre)

Quarto di pagina : euro 500 + iva (per ogni numero/bimestre)

*Per gli inserzionisti con pagina intera su Dossier Condominio
verranno applicate le stesse condizioni per la presenza bimestrale
sul sito www.anaciroma.it*

www.anaciroma.it

e-mail: anaciromaservice@anaciroma.it

Tel. 06/4746903

Copertina: Paolo Mohoric



**Associato all'Unione
Stampa Periodica Italiana**

Stampa: A. SPADA - Ronciglione (VT)

*Le opinioni formulate negli articoli appartengono ai singoli autori dei quali si
intende rispettare la libertà di espressione lasciando agli stessi la responsabilità
dei loro scritti.*

EDITORIALE

di Carlo Patti *

Mi ricordo che una trentina di anni fa circolava una famosa canzone di Raf, che cantava *"anni come giorni son volati via, brevi fotogrammi treni in galleria"*. Malinconica e amara.

La canzone si intitolava *"Cosa resterà di questi anni '80"*, un titolo che oggi evidentemente è piuttosto datato; ma ugualmente oggi potremmo chiederci a nostra volta *"cosa resterà del 2020"*. Già, il 2020: *"l'anno dove non siamo stati da nessuna parte"*, commentava un articolo qualche mese fa.

Nei mesi della chiusura totale i giorni sembravano lentissimi e gravi, pesanti e drammatici, nell'angoscia quotidiana di un'incertezza sempre maggiore. Cantavamo l'inno nazionale, tutti alla finestra, a contare chi c'era, chi mancava, chi sfidava i divieti e si ritrovava in strada a rischiare una sanzione. Eppure alla fine i mesi sono volati via, prima nel lockdown totale, poi nelle riaperture e nelle ripartenze, dapprima timide e caute, poi addirittura eccessive e infine cadute nel madornale errore dell'estate, ad aprire la "seconda ondata" del contagio, figlia di una rabbiosa e incosciente voglia di vivere, di trasgredire, di vincere, per mostrare a tutti che io ce la faccio meglio degli altri, a me non può capitare, fino all'ultima follia di chi nega a prescindere.

Abbiamo subito certamente una pandemia mai vista, per effetti immediati e conseguenze nel lungo periodo. E sembra che ancora non sia nemmeno finita, stando ai dati che si susseguono di giorno in giorno ad aumentare la preoccupazione e le difficoltà percepibili ad ogni livello sociale. Macerie e dolore, innanzitutto, la scuola a intermittenza, il lavoro che si sgretola, l'impresa che stenta a mantenersi, fra restrizioni e chiusure nella corsa ad accaparrarsi il colore regionale che ti permette di fare qualcosa di più.

Eppure è noto che ogni catastrofe genera progresso, anche per un effetto crudamente selettivo molto simile a quello che accade in natura fra gli esseri viventi che popolano la terra. La selezione, la vera selezione, non sceglie chi fisicamente sopravvive, perchè la sopravvivenza in sé non rappresenta progresso né evoluzione. La selezione sceglie e fa avanzare chi si adatta, con coraggio, alle nuove condizioni.

Ma se è così che funziona, se non possiamo sfuggire a questo principio di selezione dell'adattamento, dobbiamo allora guardarci intorno, raccogliere le

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEI SOCI IN SEDE

		Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi	Avv. Pontuale Avv. Grasselli
	CONTABILE	Amm. Colangelo Dott. Cicerchia	Dott.ssa Spena Dott.ssa Famiani
	TECNICA		Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	TRIBUTARIO-FISCALE	Dott. Ghiringhelli	
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Ciaralli Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	TECNICA		Ing. Giannini
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli Arch. Missori
	LEGALE	Avv. Petraggiani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Arch. Polizzi	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Bianco Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	TECNICA		Ing. Tafani
VENERDÌ	TECNICA		Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

Il servizio in presenza è possibile solo per appuntamento durante il periodo di emergenza sanitaria

Il servizio è effettuato in base all'osservanza del rapporto a distanza

idee e sforzarci di ricavare da questo evento terribile ogni possibile beneficio ai fini del miglioramento della qualità di vita e di lavoro. In un'ottica necessariamente ottimistica possiamo così individuare nel 2020 la fonte di certe novità che alla lunga possono darci dei vantaggi. Con intraprendenza. La tentazione tutta italiana di fare polemica e di lanciare proteste, di ostacolare e criticare e distruggere a prescindere dovrebbe lasciare il posto ad una ben più costruttiva constatazione che non tutto è negativo.

A livello professionale posso certamente affermare che alcuni provvedimenti emergenziali per l'organizzazione degli uffici giudiziari hanno mostrato una capacità di adattamento "creativo" che, pur fra mille difficoltà e inevitabili devianze, ha gettato le basi di attività che, almeno nelle intenzioni, vogliono essere più snelle. Mi riferisco alla trattazione scritta delle udienze c.d. "minori", quelle burocratiche che non richiedono particolari adempimenti da parte degli avvocati, agli accessi ordinati nelle cancellerie e negli uffici, al potenziamento dei servizi di deposito telematico degli atti. Certo, è impossibile negarlo, tutto risulta ancora rallentato e macchinoso come ad esempio le notifiche degli atti giudiziari legate all'ordine alfabetico dei richiedenti, o l'attuazione del recentissimo protocollo per il rilascio delle copie esecutive dei provvedimenti giudiziari, diventato legge da pochi giorni.

Gli strumenti normativi dell'emergenza, nati per fare fronte ad una contingenza grave e mai sperimentata, hanno finito per sollecitare in qualche modo riforme o modifiche che difficilmente si sarebbero realizzate in tempi brevi. Ho fiducia che pur con italiana diffidenza tutte queste novità vengano assorbite dall'utenza e migliorate con la pratica di ogni giorno.

Dal punto di vista degli amministratori di condominio il 2020 è stato un anno di percezione del disagio diffuso e capillare che ha permeato il tessuto sociale. Gli amministratori, pur essendo protagonisti della resistenza domestica, sono stati trascurati dallo Stato, dimenticati dalle norme, ma al contempo assoggettati ad impegni e adempimenti ulteriori e più gravosi, dal fermo obbligatorio delle attività, alla sanificazione e alla gestione delle emergenze sanitarie nella comunità di ogni stabile, passando per la difficile se non impossibile gestione degli umori dei condòmini e delle assemblee. Eppure questo "annus horribilis" ha partorito, sia pure con i difetti che sappiamo, qualcosa di utile. Ad esempio la disciplina del superbonus.

A parte ogni commento negativo sulle norme che lo disciplinano e sulle modifiche apportate in tutta fretta, questa novità è in generale un incentivo alla ripartenza e al progresso. Il settore edilizio, assai importante in Italia fin dal dopoguerra, ha sofferto un lungo periodo di declino iniziato diversi anni fa, e aggravato da abusi e storture di ogni sorta. È vizio diffuso lasciare che uno stabile finisca per invecchiare fino a cadere a pezzi, salvo poi procedere ad una manutenzione di affannoso recupero all'insegna del massimo abbattimento dei costi. Con il rischio rilevante di ritrovarsi poco tempo dopo con gli stessi problemi e le tasche vuote.

In molti paesi è invece diffusa da tempo la filosofia dell'abbattimento dell'edificio e della sua integrale ricostruzione: costa meno, ma in Italia la resistenza è ancora fortissima. E allora l'incentivo del superbonus può forse

spingere ad una soluzione intermedia, che consente una operazione di radicale manutenzione dello stabile unita al conseguimento di una classe energetica più favorevole, che poi, su scala generale, tende al risparmio energetico dell'intera nazione. E poi la cosiddetta "assemblea telematica", ossia la possibilità di svolgere riunioni condominiali da remoto.

Mentre in Francia l'espressione del voto "a distanza" è realtà da decenni, in Italia ci è voluta l'emergenza sanitaria per elaborare una soluzione normativa che preveda la possibilità di utilizzare gli strumenti informatici per riunire l'assemblea e adottare decisioni. Sappiamo tutti che lo strumento apprestato dal legislatore con la modifica dell'art.63 d.a.c.c. è del tutto imperfetto e presenta numerose criticità e contraddizioni che non mancheranno di costituire motivo di contenzioso. Non ultimo, vedo il progresso in tema di utilizzo delle reti informatiche, la cui implementazione è stata dichiarata di interesse nazionale, proprio ai fini di un inevitabile cambiamento tecnologico nelle abitudini di tutti. E ne vediamo i primi risultati.

Passato il primo periodo per noi fisiologico della "diffidenza distruttiva", la pratica di ogni giorno ci porterà a digerire anche queste novità. E infine questo terribile anno bisesto ha messo alla prova anche lo spirito associativo di Anaci. Ho notato con grandissimo piacere che nella nostra associazione, ad ogni livello, è rimasto sempre intatto e vivo l'entusiasmo e la voglia di trovare soluzioni e continuità, e di ricominciare e ricostruire anche quando tutto e tutti sembravano remare contro.

Non posso dimenticare le minacce di denuncia "se non apri la piscina", le richieste di riunire l'assemblea "per deliberare sulle piante del giardino", le diffide a "proseguire la manutenzione delle facciate" in pieno lockdown. E ancora oggi, a fronte della prudenza e della avvedutezza che devono muovere chi si appresta a sottoscrivere complicatissimi appalti a cinque zeri, ci si sente sbandierare che "nel condominio accanto hanno fatto tutto senza problemi, lì hanno un amministratore che ci sa fare".

Eppure, nonostante i rovesci della sorte e le difficoltà della professione l'associazione è rimasta sempre viva e animatissima, piena di iniziative nuove, distinguendosi da tante altre, con l'interlocuzione con le autorità ad ogni livello, con la presenza mediatica, con il recepimento immediato delle numerosissime novità al fine di diffusione capillare fra gli iscritti, con l'adozione di tutti i mezzi tecnologici per garantire a tutti gli interessati in tempi brevissimi la fruizione di tutti i contenuti.

Una squadra tenace e caparbia di amministratori, tecnici, professionisti e collaboratori che hanno stretto i denti e serrato i pugni, della quale sono veramente orgoglioso di fare parte.



* Consulente legale ANACI Roma

La compromettibilità in arbitri del giudizio di impugnazione della delibera

di Alberto Celeste *

LA FATTISPECIE AFFRONTATA DAL SUPREMO COLLEGIO

I giudici di legittimità, con una recente decisione (v. ord. n. 28508 del 15 dicembre 2020), sono tornati, dopo un po' di tempo, sulla questione relativa alla possibilità di compromettere in arbitri il giudizio di impugnazione della delibera condominiale, come delineato nell'art. 1137 c.c. e lievemente modificato ad opera della novella n. 220/2012.

La causa originava - appunto - dall'impugnazione, proposta da un condomino, avverso la delibera che aveva disposto la rimozione dell'insegna pubblicitaria e del congegno di apertura del cancello posti su parti comuni, stante la cessazione dell'attività commerciale esercitata dall'attore, deducendo che la decisione assembleare ledeva il suo diritto a mantenere tali manufatti consacrato nella scrittura transattiva intervenuta precedentemente con il Condominio.

Il Tribunale adito - per quel che qui rileva - aveva dichiarato "improcedibile" l'azione intentata in forza della clausola arbitrale contenuta in una disposizione del vigente regolamento condominiale.

La Corte d'Appello aveva confermato la decisione di prime cure, evidenziando la sussistenza della competenza arbitrale, ivi contemplata, "per tutte le controversie che dovessero insorgere tanto nell'adempimento del presente regolamento, quanto nell'uso della comproprietà, qualora non potessero essere sistemate dall'amministratore, oppure si originassero tra amministratore e proprietario", dovendosi all'uopo nominare un "arbitro amichevole difensore", oppure un collegio di arbitri, che "giudicheranno inappellabilmente secondo equità, prosciolti da formalità di giudicato".

Il condomino soccombente aveva proposto ricorso per cassazione, rimproverando al giudice distrettuale di non aver considerato che, ai sensi della disposizione del regolamento di cui sopra, il ricorso all'arbitrato sarebbe stato invocabile solo per controversie riguardanti "diritti condominiali disponibili", mentre la rimozione dell'insegna pubblicitaria e del congegno di apertura del cancello, deliberati dall'assemblea *de qua*, non erano più nella disponibilità del Condominio a seguito della transazione intervenuta in precedenza, essendo l'utilizzo del bene comune "ormai cristallizzato in quell'accordo".

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

L'INTERPRETAZIONE DELLA CLAUSOLA COMPROMISSORIA

I giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto tale motivo di gravame manifestamente infondato.

Si è, in via preliminare, evidenziato che il ricorrente non si duole dell'omesso esame di un fatto storico, ma invoca, inammissibilmente, che la Corte di Cassazione proceda ad una diversa interpretazione della portata della clausola compromissoria rispetto a quella compiuta dalla Corte d'Appello.

Al riguardo, costituisce l'orientamento uniforme degli ermellini quello secondo cui l'art. 1137, comma 2, c.c., nel riconoscere ad ogni condominio assente, dissenziente o astenuto la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria avverso le deliberazioni dell'assemblea del condominio, non pone una riserva di competenza assoluta ed esclusiva del giudice ordinario e, quindi, non esclude la compromettibilità in arbitri di tali controversie, le quali, d'altronde, non rientrano in alcuno dei divieti sanciti dagli artt. 806 e 808 c.p.c. (v. Cass. 10 gennaio 1986, n. 73; Cass. 5 giugno 1984, n. 3406; Cass. 20 giugno 1983, n. 4218).

Vertendosi in tema di interpretazione di una clausola arbitrale, l'accertamento della volontà degli stipulanti in relazione al contenuto del negozio si traduce in un'indagine di fatto affidata in via esclusiva al giudice di merito, censurabile in sede di legittimità solo se la motivazione sia così inadeguata da non consentire la ricostruzione dell'*iter* logico seguito per giungere ad attribuire all'atto negoziale un determinato contenuto o nel caso di violazione di norme ermeneutiche (v., *ex multis*, Cass. 27 marzo 2012, n. 4919).

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Nello specifico, la Corte territoriale - in presenza di una clausola compromissoria di natura irrituale, come desumibile dalla qualificazione degli arbitri quali "amichevoli compositori", che prevede il deferimento agli stessi di qualsiasi controversia tra amministratore e singoli condomini comunque riguardante l'uso della comproprietà - aveva plausibilmente ricompreso nelle attribuzioni del collegio arbitrale l'impugnazione di una deliberazione assembleare concernente la rimozione di manufatti esistenti su parti comuni.

L'ARBITRATO RITUALE E IRRITUALE

Allargando il discorso, va ricordato che il giudizio arbitrale, disciplinato dagli artt. 806 ss. c.p.c., si presenta come il mezzo al quale le parti possono ricorrere per sottrarre alla giurisdizione ordinaria - che essi ritengono, per i più vari motivi, inadeguata - la decisione di una lite tra loro insorta, realizzando così una sorta di giustizia privata, ossia da un privato anziché da un giudice dello Stato (la clausola compromissoria si differenzia dal compromesso unicamente per avere ad oggetto controversie *nondum natae*).

Accanto a tale arbitrato c.d. rituale, si è venuto affiancando quello c.d. irrituale o libero - creato dalla pratica per consentire alle parti di sfuggire al formalismo che ispira la disciplina del giudizio arbitrale contemplato nel codice di procedura civile - che si presenta, invece, come una sorta di mandato negoziale, mediante il quale viene conferito al terzo il potere di comporre una lite sostituendosi alla volontà dei contraenti: quindi, nel primo, l'arbitro è investito di una funzione sostitutiva di quella giurisdizionale, mentre, nel secondo, l'arbitro ha il compito di definire la lite in qualità di mandatario.

La distinzione tra i due tipi di arbitrato va ricercata nel diverso contenuto dell'atto cui l'arbitrato tende: quello rituale si risolve in un processo, che conduce alla decisione della controversia, mediante la manifestazione di una volontà superiore, che sovrappone alle contrastanti pretese delle parti l'efficacia della sentenza, mentre quello libero opera sul piano negoziale ed è volto ad ottenere dal terzo un accertamento sostitutivo della volontà che le parti si obbligano a considerare vincolante come se fosse stato da esse stesse predisposto.

A tal fine, pertanto, valutando complessivamente il patto compromissorio ed applicando le norme di ermeneutica dettate dagli artt. 1362 ss. c.c., si deve accertare quale sia la reale intenzione dei compromittenti nel conferire all'arbitro l'incarico di risolvere determinate controversie, e quale sia la natura che si intende dare alla pronuncia con cui il procedimento arbitrale si chiude: rituale, se atto destinato ad acquisire valore equipollente alla sentenza, idonea a divenire titolo esecutivo su istanza della parte interessata, oppure libero, se provvedimento espressione della stessa volontà delle parti.

L'AMICHEVOLE COMPOSIZIONE DELLA LITE CONDOMINIALE

Va, tuttavia, precisato che la clausola del regolamento condominiale che preveda, per i casi di contrasto tra condomini, l'obbligo di esperire una "amichevole composizione" - come quella oggetto della sentenza in commento -

non integra una clausola compromissoria, la quale presuppone la rinuncia all'azione giudiziaria e dà luogo ad una cognizione di carattere arbitrale suscettibile di definire la controversia.

Pertanto, qualora, nonostante l'impegno di promuovere il predetto tentativo di conciliazione, venga da un condomino instaurato direttamente il procedimento giudiziario, questo non può considerarsi nullo in quanto, in mancanza di un patto compromissorio o di una rinuncia all'azione, i presupposti processuali per la validità del procedimento medesimo, stabiliti nel pubblico interesse, possono trovare il loro fondamento nella legge e non già nell'autonomia privata (v. Cass. 26 gennaio 1977, n. 388; cui *adde*, più di recente, Cass. 28 novembre 2008, n. 24402, la quale aveva cassato la pronuncia che aveva considerato "improponibile" l'azione di condanna al risarcimento dei danni, procurati a causa di un'infiltrazione d'acqua, perché non era stato, nella specie, esperito il tentativo di bonaria composizione della lite previsto nel regolamento).

In quest'ordine di concetti, unicamente il legislatore può derogare al principio del libero ed incondizionato esercizio dell'azione civile - qualora non ricorra un patto compromissorio o una rinuncia alla medesima azione - ed imporre condizioni di procedibilità (come nelle ipotesi contemplate dal d.lgs. n. 28/2010); stante che solo una clausola che demandi la controversia della decisione ad arbitri può sottrarre la medesima alla cognizione dell'autorità giudiziaria, non può ritenersi inammissibile l'azione proposta da un condomino nonostante il regolamento condominiale avesse previsto, come condizione prima di adire il magistrato, l'esperimento obbligatorio del tentativo di conciliazione presso l'associazione della proprietà edilizia (v., nella giurisprudenza di merito, App. Milano 13 luglio 1990; Trib. Milano 1 giugno 1987; Trib. Cagliari 21 ottobre 1985).

Ne deriva che l'inosservanza di una clausola contrattuale, la quale obblighi le parti, prima di rivolgersi al magistrato, ad esperire un tentativo di amichevole componimento della lite, potrebbe eventualmente determinare conseguenze di natura sostanziale, come l'obbligazione di risarcimento del danno, tuttavia, non assume rilevanza nel sistema processuale e non comporta l'improcedibilità, neppure temporanea, dell'azione giudiziaria promossa senza aver ottemperato al suddetto obbligo, non implicando tale clausola alcuna rinuncia alla tutela giurisdizionale.

Né può sostenersi che una previsione contrattuale se, da un lato, non può mai precludere l'esercizio dell'azione giudiziaria, dall'altro, potrebbe differire nel tempo l'esercizio della medesima azione, subordinandola - come nel caso concreto - all'infruttuoso esperimento del tentativo di conciliazione; in buona sostanza, si potrebbe opinare che, se la legge ordinaria costituisce una fonte idonea ad istituire tentativi obbligatori di conciliazione, così anche il contratto, nella misura in cui ha forza di legge tra le parti, dovrebbe reputarsi una fonte di diritto altrettanto idonea.

In buona sostanza, la clausola del regolamento di condominio non avrebbe implicato una rinuncia definitiva al contenzioso giudiziario, ma semplicemente un suo "differimento cronologico", nell'interesse dello stesso asserito titolare del diritto che si intende far valere; in realtà, vertendosi in materia di norme inderogabili, la disciplina processuale in esame non può essere oggetto di regolamentazione contrattuale contrastante con quella legislativa.

Peraltro, il subordinare l'esperibilità dell'azione giudiziaria all'infruttuoso esperimento del tentativo di conciliazione comporta un'invalidabile preclusione della stessa azione destinata a durare fino all'espletamento di tale incombenza (e, se del caso, per sempre, in mancanza di quest'ultimo); il demandare la risoluzione delle controversie condominiali ai predetti tentativi di amichevole conciliazione finirebbe, in pratica, per allontanare nel tempo la risoluzione medesima, nel senso che, se non idonei a definire la lite, una volta fallito il tentativo, si rimette la risoluzione della stessa al medesimo sistema giudiziario, laddove, invece, il fine di ricorso all'arbitrato è quello di favorire la decongestione delle aule giudiziarie.

■

* Magistrato

L'Ecobonus, il Superbonus e il Sismabonus

LA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA E ANTISISMICA DEI FABBRICATI

di Ernesto Tini

Questa mia nota esplicativa, senza pretesa di essere inclusiva della tematica in materia ha, però, la pretesa di essere sufficientemente informativa ed anche di sottolineare la complessità e vastità del disposto normativo e, nonostante tutto, di essere la più chiara possibile.

È prioritario illustrare il fine che il legislatore ha voluto perseguire emanando la Legge n. 77 del 18.7.2020 che recepisce, con modifiche ed integrazioni, il D.L. n. 34 del 19.5.2020, noto anche come Decreto Rilancio che, con riferimento all'art. 14 del D.L. n. 63 del 4.6.2013, convertito, con modifiche, nella Legge n. 90 del 3.8.2013 eleva le detrazioni fiscali al 110% del costo sostenuto dal cittadino anche se non contribuente, (credito d'imposta) e dimezza il tempo con cui lo si poteva recuperare, dalla personale tassazione ed, infine, ma più importante, concede, la possibilità di negoziare e cedere alle banche, agli operatori finanziari autorizzati, ai privati ed alle imprese, il suo credito d'imposta che include tutti i costi dei lavori, le parcelle dei professionisti ed anche l'IVA applicata alle prestazioni commissionate; questa operatività si verifica con il così detto "sconto immediato in fattura" riconosciuto fino al 100% della fattura stessa.

Quindi l'importanza e la particolarità di questa Legge insita nel duplice meccanismo dello "sconto immediato in fattura" ed in quello di aver trasformato "la personale detrazione fiscale", ascrivibile al solo contribuente fiscalmente capiente, nella "cessione del credito d'imposta", il cui combinato disposto consente anche a chi non ha le possibilità economiche o finanziarie di poter anticipare in tutto od in parte, il costo dei lavori di usufruire delle migliori previste dalla stessa Legge, per l'efficientamento energetico della casa e per le eventuali ristrutturazioni tradizionali, semplicemente consente a tutti i cittadini, di finanziare la ristrutturazione della casa anche a chi è in locazione.

La combinazione dello sconto immediato in fattura e della cessione del credito d'imposta consentono, anche a chi non ha le possibilità economiche o finanziarie di poter anticipare, in tutto od in parte, il costo dei lavori e, quindi, di usufruire delle migliori previste dalla stessa Legge, per l'efficientamento energetico della casa e per eventuali ristrutturazioni tradizionali, semplice-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

mente consente a tutti i cittadini, di finanziare la ristrutturazione della casa anche a chi è in locazione.

Cerco di spiegarti che cosa sono lo "sconto immediato in fattura" e la "cessione del credito d'imposta"; il primo, lo sconto in fattura è applicato dalla ditta esecutrice dei lavori che, al posto dei soldi che le dovevi, per il lavoro commissionatogli, ti applica lo sconto in fattura fino al 100% dell'importo pattuito per i lavori che, però, dovranno essere certificati sia per il giusto prezzo che per l'ottenimento del miglioramento energetico richiesto, cioè di almeno 2 classi energetiche oppure di 1 classe sismica fino a poter giungere alla demolizione e ricostruzione del fabbricato ma ciò è fattibile solo nei comuni ubicati in zone sismiche di classe 1, 2, 3 sono esclusi i comuni in classe sismica 4; di fatto la ditta "guadagna" un ulteriore 10% sul totale, importo, certificato, per i lavori che ti ha eseguito, ma tu non paghi nulla.

La ditta esecutrice resta detentrica della fattura incrementata dal "premio" maturando un credito d'imposta a carico dello Stato negoziabile, cioè cedibile.

La ditta, inoltre, potrà cedere questo "credito d'imposta" in tutto od in parte, a terzi, ad un suo fornitore, ad una banca oppure ad altro operatore finanziario autorizzato, per poterlo monetizzare od usare in proprio per pagare, allo Stato, in tutto od in parte, le tasse che maturerà a suo carico.

Questa monetizzazione, di fatto l'attualizzazione di un valore quantitativamente certo ed anche garantito dallo Stato, ha un costo che è posto a carico di chi vuole beneficiarne, ed è assorbito, generalmente dall'incremento del Bonus del 10% di cui ti ho detto.

La ditta esecutrice non perde nulla del fatturato avendo, nella realtà dei fatti, ottenuto il prezzo concordato con il committente che, sarà l'attuale prezzo di mercato per quanto fatto.

È un'ottima cosa sia per te, che commissioni il lavoro, per migliorare sia la casa che il suo valore, non sopportando costi, e sia per chi esegue il lavoro che ne ricava un plus del 10% che permetterà, poi, di cedere, il credito ad una banca che lo recupererà nei 5 anni successivi con quote paritetiche, sulle tasse che dovranno essere versare allo Stato.

Se hai la possibilità economica di sostenere il costo dei lavori ed anche la capacità contributiva per recuperare nei 5 anni successivi la spesa fatta potrai godere del bonus del 10%.

Le ditte esecutrici, in possesso di tutte le professionalità certificate, le assicurazioni richieste ed i codici ADECO, accettando di praticare lo sconto in fattura acquisiscono il benefit del 10% sull'importo della fattura in questo modo il committente non dovrà pagare nulla per il lavoro o la prestazione professionale fornita ma, a sua volta, potrà anche cedere, il credito d'imposta acquisito che, oltre al controvalore della fornitura, dell'IVA, di tutte le parcelle professionali ed altri costi connessi, includerà anche, il bonus del 10% ma, il tutto dovrà essere certificato da un professionista abilitato per la congruità tecnica e qualitativa e per la giusta fornitura dei materiali e della loro posa in opera ed, infine, avallato da un fiscalista.

Il committente che interverrà in prima persona ed in accordo con le ditte esecutrici, in possesso di tutte le certificazioni ed assicurazioni decennali per

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

garantire il lavoro fattoti, dovrà dimostrarti non solo la capacità tecnica ma anche il rispetto delle disposizioni in materia di gestione delle maestranze, potrà riservarti lo sconto immediato in fattura fino al 100% della stessa ma dovrà cedere, alla ditta, il bonus del 10% che lo sommerà, all'importo della fattura, che il committente non ha pagato; la ditta esecutrice, quindi, vanterà dallo Stato un credito d'imposta pari al valore della fattura maggiorata del 10%: (Es. lavori per Euro 50.000 iva e parcelle professionali incluse + 10% di bonus per Euro 5.000 = Euro 55.000 di credito d'imposta).

Chiunque fosse interessato, a questa opportunità, può attivarsi, personalmente, grazie a finanziamenti mirati che la maggior parte delle banche riservano alla loro clientela accertandone il merito creditizio.

Per l'analisi del possesso dei requisiti per poter accedere ai benefici con l'applicazione del EcoSismaBonus ci si dovrà far assistere da un professionista dell'edilizia, un geometra, un architetto od un ingegnere, certificati ed assicurati, per danni professionali, almeno per Euro 500.000,00 oppure, più semplicemente affidarsi ad un *general contractor*, sia Società o persona fisica perché le tematiche, apparentemente semplici od intuitive, in realtà, articolandosi e concatenandosi con le diverse leggi già esistenti, potrebbero regolare gli interventi in modo diverso da quanto desumibile da una prima lettura della Legge, rendendone l'applicazione suscettibile di molte erronee interpretazioni.

La Legge procede alla corresponsione del primo anticipo con la formula "SAL" Stato Avanzamento Lavori ma solo quando i lavori fatti siano almeno al 30% del progetto esecutivo asseverato.

La funzione del *general contractor* non è solo quella di anticipare le spese per i lavori considerando che nessuna ditta inizia un lavoro ed imposta un cantiere senza un'anticipo per materiali e spese varie alle quali dovrà far fronte prima di posare la prima pietra.

Oltre alla funzione "finanziaria" il *general contractor* deve curare tutta la procedura amministrativa e controllare, anche indirettamente la materialità dell'esecuzione dei lavori, la certificazione fiscale, i rapporti con l'ENEA; è l'Ente di controllo che concede il cui nulla osta, a tutti i soggetti a qualsiasi titolo intervenuti, di poter godere dei benefici previsti dal Decreto Rilancio, resta salva la facoltà di controllo, propria dell'Agenzia delle Entrate, che potrà avvenire negli anni successivi.

Nel perdurare dell'iter amministrativo, ne risponde il *general contractor* finché i lavori sono in corso e fino alla certificazione del tributarista.

Qualora le irregolarità emergessero con l'intervento dell'Agenzia delle Entrate, verranno dirette ed immediatamente coinvolti, oltre al committente, tutti i partecipanti, a qualsiasi titolo, coinvolti nei lavori di efficientamento ai quali verrà reclamato, con more ed interessi, l'importo dei lavori contestati.

Le prestazioni professionali, i lavori a regola d'arte ed i documenti, dovranno essere certificati con la validazione di un tributarista od altro preposto autorizzato quali, ad esempi, i Consulenti dei Lavori od i Caf.

Con questa Legge è intenzione del legislatore favorire la ripresa dell'economia, penalizzata sia da una strisciante crisi economica sia dalla pandemia da COVID 19, stimolando importanti settori economici e tra questi anche il

settore dell'edilizia residenziale privata delineando nuovi scenari e nuove procedure, migliorando ed integrando quanto già esistente e normato consentendo, inoltre, al cittadino, di far eseguire gratuitamente importanti lavori di ristrutturazione di immobili, anche ruderi, purché vi si apportino migliorie energetiche e sismiche, tutto ciò è applicabile anche alle seconde case.

Il credito d'imposta, cedibile a soggetti diversi dal beneficiario, dovrà essere utilizzato, in 5 quote annuali di pari importo con perdita dell'importo eccedente la tassazione dovuta e ciò ad iniziare dall'anno nel quale si è sostenuta la spesa, che sarà documentata da bonifici parlanti, applicando, per le persone fisiche, il così detto criterio di cassa, invece, per gli Enti, le imprese anche individuali, si applicherà il criterio di competenza, cioè la data della fine dei lavori indipendentemente dalla data dei pagamenti.

Il cittadino ha la facoltà di cedere il suo credito d'imposta ad altri soggetti economici oppure "scontarlo" presso le banche, assicurazioni e finanziarie autorizzate per ricavarne un immediato ritorno monetario, il costo per l'anticipazione monetaria, rispetto al quinquennio previsto dalla Legge, per il recupero della tassazione, di fatto sarà coperto, più o meno, con l'incremento del bonus del 10% rispetto a quanto speso.

La Legge impone degli interventi che definisce "trainanti", mentre altri vengono definiti "trainati" i secondi non sono incentivabili al 110% se eseguiti in assenza di almeno uno degli interventi trainanti.

La Legge n. 77 si rivolge alle abitazioni in mini condomini, fino ad 8 unità immobiliari, ai condomini con più di 8 unità immobiliari, alle case mono-bifamigliari ed al così detto terzo settore, le Onlus, limitatamente alle associazioni ed alle società sportive dilettantistiche per i soli spogliatoi, al momento sono

esclusi gli immobili adibiti ad attività professionali, artigianali industriali e commerciali.

Gli interventi ammessi definiti trainanti sono:

- 1) Isolamento termico, per almeno il 25 % delle superfici verticali, orizzontali ed oblique che interessano l'involucro esterno od interno del condominio;
- 2) Sostituzione, degli impianti di climatizzazione invernale esistenti con impianti centralizzati per il riscaldamento, il raffrescamento o la fornitura dell'acqua calda sanitaria per le parti comuni con tecnologia a condensazione e pompa di calore includendo impianti ibridi, geotermici, anche in abbinamento ad impianti fotovoltaici ed anche con accumulo, impianti di micro cogenerazione, collettori solari ecc. riconducibili al condominio;
- 3) Sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale con impianti per il riscaldamento, raffrescamento e fornitura di acqua calda sanitaria con tecnologia condensazione e pompa di calore, includendo impianti ibridi, geotermici, anche in abbinamento ad impianti fotovoltaici ed anche con accumulo, impianti di micro cogenerazione, collettori solari ecc. intervenendo su edifici unifamiliari o situati all'interno di edifici plurifamiliari funzionalmente indipendenti con accesso autonomo dall'esterno.

Ad ogni intervento viene riconosciuto un'importo massimo di spesa ammissibile all'agevolazione che si basa sulla tipologia dell'intervento e della tipologia e sulla tipologia dell'abitazione da incentivare; se i lavori dovessero eccedere gli importi massimi tutto l'eccedente resterà a carico del richiedente.

A seguire propongo una nota di riflessione sulle somme massime ammesse al godimento del bonus 110% in funzione delle singole lavorazioni ed in base alla tipologia dell'edificio.

La coinventazione dell'edificio, per gli edifici uni/bifamiliari, funzionalmente indipendenti, con accessi autonomi dall'esterno è previsto un bonus per una spesa ammissibile fino ad Euro 50.000; per gli edifici fino ad 8 unità immobiliari si potrà godere di un bonus per una spesa ammissibile fino ad Euro 40.000 per ogni abitazione; per gli edifici con più di 8 unità immobiliare si potrà godere di un bonus per una spesa ammissibile fino ad Euro 30.000 per ogni abitazione.

Per quanto concerne la sostituzione dell'impianto centralizzato di riscaldamento con un'impianto a condensazione, pompa di calore, per gli edifici fino ad 8 unità immobiliari, si potrà godere di un bonus per una spesa ammissibile fino ad Euro 20.000 per ogni abitazione, invece, per gli edifici con più di 8 unità immobiliari si potrà godere di un bonus per una spesa ammissibile fino ad Euro 15.000 per ogni abitazione, invece per le abitazioni mono-bifamiliari, di cui sopra, si potrà godere di un bonus fino ad Euro 30.000 per ogni abitazione e ciò per poter sostituire l'impianto di riscaldamento esistente con uno nuovo con pompa di calore, caldaia a condensazione, impianti ibridi, geotermici anche abbinabili a collettori solari od impianti fotovoltaici.

Possono godere del SuperBonus del 110% coloro che sostengono le spese tra il 1.7.2020 ed il 31.12.2021, oggi elevato al 30.6.2022 con ultimazione dei lavori entro il 31.12.2022 e salvo ulteriori proroghe auspiccate dagli operatori del settore.

I contribuenti che possono usufruire dei benefici di questa Legge sono: le persone fisiche, i condomini, le comunità energetiche non commerciali, gli Istituti autonomi delle case popolari ed altri Enti con finalità simili o che gestiscono immobili di proprietà o per conto dei comuni, le cooperative di abitazioni a proprietà indivisa, organizzazioni senza scopo di lucro, le associazioni sportive dilettantistiche ma solo per la parte adibita a spogliatoi.

Dove applicare la detrazione fiscale del 110% spetta non solo al proprietario, al nudo proprietario, all'usufruttuario, a chi ha il diritto di abitazione o di superficie, ma anche a chi detiene l'immobile in locazione, in comodato d'uso, registrato, ed, infine, ai famigliari del possessore o del detentore dell'immobile.

Nella realtà lo Stato non restituisce moneta ma consente, al detentore del credito d'imposta, di portarsi in detrazione, nei successivi 5 anni, con quote costanti e paritetiche, la somma di uno o più crediti d'imposta; la ditta esecutrice, il *general contractor* od il committente, a loro volta, potranno cedere, in tutto od in parte il loro credito d'imposta, a fornitori oppure a banche, finanziarie ed assicurazioni autorizzati, quando sarà presente nel loro cassetto fiscale.



Ascensori condominiali e cessione del credito:

IL PUNTO DELLA SITUAZIONE TRA BONUS RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA 50% E SUPERBONUS 110%

di Michele Mazzarda *

Le spese sostenute per lavori sugli ascensori condominiali beneficiano da oltre 20 anni della detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio di cui all'art. 16-bis del Testo unico delle imposte sui redditi (DPR 917/86), oggi pari al 50% per una spesa massima di 96.000 euro. Come noto, il decreto Rilancio (DL 34/2020) ha introdotto la possibilità per i beneficiari della detrazione di optare per la sua trasformazione in credito d'imposta cedibile a terzi, anche all'appaltatore che esegue i lavori tramite lo "sconto in fattura". Vediamo quali sono le condizioni che consentono ai condomini di usufruire della cessione del credito, anche tramite sconto in fattura, per i lavori riguardanti gli ascensori.

SOGGETTI BENEFICIARI

Possono optare per lo sconto in fattura i condòmini che abbiano diritto alla detrazione Irpef per il recupero del patrimonio edilizio (proprietari, usufruttuari etc.) in un condominio a prevalente destinazione abitativa, cioè che sia adibito ad abitazione per oltre il 50% della sua superficie coperta. Possono usufruire della cessione del credito/sconto in fattura anche i condòmini incapienti, che non potrebbero invece beneficiare della detrazione Irpef. Non possono beneficiare della cessione del credito/sconto in fattura i condòmini non soggetti all'Irpef.

SPESE AMMISSIBILI

Possono beneficiare della cessione del credito/sconto in fattura tutte le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria riferite agli ascensori, secondo l'accezione del Testo unico dell'edilizia (dPR 380/01): cioè, in sintesi, sia gli interventi di riparazione/sostituzione componenti/modernizzazione/rifacimenti di impianti esistenti sia gli interventi di installazione di nuovi impianti. In sostanza, sono tutte le spese che storicamente sono state pagate tramite bonifico fiscale o parlante per beneficiare, appunto, della detrazione Irpef. Sono esclusi dal beneficio della cessione del credito/sconto in fattura gli interventi finalizzati alla eliminazione delle barriere architettoniche; tuttavia, essendo tali interventi – quando interessano impianti di sollevamento (ascensori, mon-

tacarichi, piattaforme elevatrici, servoscala) – qualificabili anche come interventi di manutenzione ordinaria o straordinari, possono beneficiarne se così identificati e qualificati.

PROCEDURA PER L'OTTENIMENTO DELLO "SCONTO IN FATTURA"

Se il condominio chiede all'impresa di ascensori di praticare lo sconto in fattura per spese relative agli ascensori condominiali, e l'impresa accetta, è necessario che l'amministratore abbia ben presente la procedura da adottare, che possiamo sintetizzare nei punti seguenti:

- convocazione dell'assemblea condominiale per l'approvazione sia del preventivo lavori proposto dall'impresa che accetta di praticare lo sconto in fattura, sia della decisione di cedere il credito all'impresa che pratica lo sconto (anche se il singolo condòmino mantiene sempre il diritto soggettivo di disporre liberamente della sua detrazione/credito), con delega all'amministratore di compiere tutti gli atti necessari;
- raccolta delle dichiarazioni/autocertificazioni dei singoli condòmini che dichiarano di essere titolari del diritto alla detrazione e si impegnano a cedere irrevocabilmente il proprio credito all'impresa che concede lo sconto e a non disporne in altro modo;
- calcolo da parte dell'amministratore del credito ceduto dai singoli condòmini, sulla base delle dichiarazioni raccolte, e comunicazione all'impresa di ascensori del credito complessivo che le verrà ceduto a fronte dello sconto in fattura;
- emissione da parte dell'impresa della fattura con indicazione dello sconto praticato, corrispondente a quanto comunicato dall'amministratore;
- pagamento da parte dell'amministratore, mediante bonifico fiscale/parlante, della quota di corrispettivo da riconoscere all'impresa, al netto del valore dello sconto;
- comunicazione all'Agenzia delle entrate, in modalità telematica sul relativo sito dell'Agenzia, sull'esercizio dell'opzione "sconto in fattura", tramite compilazione e invio del modello *"Comunicazione dell'opzione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio, efficienza energetica, rischio sismico, impianti fotovoltaici e colonnine di ricarica"*. Nella comunicazione occorre indicare i dati catastali del condominio, il codice fiscale del condominio, il codice fiscale dell'amministratore, l'importo dei lavori e la tipologia di bonus edilizio applicabile (recupero patrimonio edilizio), la partita iva dell'impresa che pratica lo sconto, l'elenco dei codici fiscali dei singoli condòmini che hanno accettato di cedere il credito d'imposta all'impresa con la spesa rispettivamente spettante in base ai millesimi di proprietà e lo sconto corrispondente (pari al 50% della spesa). La comunicazione deve essere inviata dall'amministratore di condominio o da un soggetto da questi delegato.

Se il modello è compilato correttamente, il sistema informatico dell'Agenzia delle entrate lo accetta entro un termine massimo di 5 giorni, oppure lo respinge in caso di errori (per esempio: un codice fiscale non caricato correttamente). In caso di accettazione, il sistema trasferisce i crediti d'imposta dei singoli condò-

mini aderenti all'impresa di ascensori che ha accettato di praticare lo sconto in fattura, entro il giorno 10 del mese successivo a quello dell'invio del modello.

Le imprese associate ad Anacam possono mettere a disposizione degli amministratori dei fac-simile per le operazioni di cui ai punti a) e b) per facilitare il rispetto dei requisiti di legge. È importante sottolineare che, per poter usufruire dello sconto in fattura, è necessario che la spesa a carico del condominio sia sostenuta entro il 31/12/2021.

SUPERBONUS 110%: È APPLICABILE AGLI ASCENSORI?

La Legge di bilancio 2021, approvata il 30 dicembre scorso, ha esteso alle spese relative agli "interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, aventi ad oggetto ascensori e montacarichi" la possibilità di usufruire del superbonus 110%, a condizione che siano eseguiti congiuntamente ad almeno uno degli interventi di efficientamento energetici "trainanti", vale a dire la realizzazione del cappotto termico o la sostituzione della caldaia condominiale con una ad alta efficienza. Esiste la possibilità di usufruire del superbonus 110% anche in assenza di interventi trainanti, quando questi ultimi siano vietati dal codice dei beni culturali e del paesaggio (d.lgs. 42/2004) oppure dai regolamenti edilizi, urbanistici e ambientali: affinché ciò sia possibile, è però necessario che sia assicurato, grazie agli interventi di efficientamento energetico comunque realizzati, il miglioramento di almeno due classi energetiche dell'edificio.

Si segnala che le modifiche apportate al decreto Rilancio dalla Legge di bilancio garantiscono al momento la possibilità di usufruire del superbonus 110% per gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche solo per le spese sostenute nel 2022: si tratta di un evidente errore del legislatore che per essere corretto necessiterà, molto probabilmente, di un nuovo intervento legislativo.

Infine, si fa presente che per usufruire del superbonus 110%, a differenza di quanto richiesto per il bonus ristrutturazioni 50%, è indispensabile che l'intero immobile (comprese le singole unità immobiliari che compongono il condominio) sia in regola con la normativa edilizia e non siano presenti abusi di alcun genere. Senza la conformità edilizia non è possibile, in alcun modo, usufruire del superbonus 110%.

Al momento per le opere relative al superbonus del 110 % non essendo l'azienda di ascensori la diretta interessata nell'operazione di cessione del credito, ma rientrando come azienda in subappalto in quanto "lavoro trainato", la criticità potrebbe essere che il General Contractor o l'impresa che si occupa delle opere edili o di efficientamento energetico, proponga aziende di suo gradimento e non l'azienda di fiducia del condominio. Ma ovviamente questo non è obbligatorio e il condominio può chiedere di utilizzare la ditta di fiducia.

Quindi al momento gli interventi di manutenzione straordinaria sugli ascensori con sconto in fattura del 50% è sicuramente sono più facilmente attuabili in quanto ci sono meno vincoli e meno adempimenti.



* Esperto in materia ascensori

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Marzo 2019 - Marzo 2020	0,1%	(75% = 0,075%)	G.U. 28/04/2020	n. 109
Aprile 2019 - Aprile 2020	- 0,1%	(75% = - 0,075%)	G.U. 28/05/2020	n. 136
Maggio 2019 - Maggio 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/06/2020	n. 157
Giugno 2019 - Giugno 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 25/07/2020	n. 186
Luglio 2019 - Luglio 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 28/08/2020	n. 208
Agosto 2019 - Agosto 2020	- 0,7%	(75% = - 0,525%)	G.U. 23/09/2020	n. 236
Settembre 2019 - Settembre 2020	- 0,6%	(75% = - 0,450%)	G.U. 26/10/2020	n. 266
Ottobre 2019 - Ottobre 2020	- 0,4%	(75% = - 0,300%)	G.U. 23/11/2020	n. 291
Novembre 2019 - Novembre 2020	- 0,3%	(75% = - 0,225%)	G.U. 24/12/2020	n. 319
Dicembre 2019 - Dicembre 2020	- 0,2%	(75% = - 0,150%)	G.U. 25/01/2021	n. 19
Gennaio 2020 - Gennaio 2021	0,2%	(75% = 0,150%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

COEFFICIENTI DI RIVALUTAZIONE TFR

1982	8,39%	1992	5,07%	2002	3,50%	2012	3,30%
1983	11,06%	1993	4,49%	2003	3,20%	2013	1,92%
1984	8,09%	1994	4,54%	2004	2,79%	2014	1,50%
1985	7,93%	1995	5,85%	2005	2,95%	2015	1,50%
1986	4,76%	1996	3,42%	2006	2,75%	2016	1,79%
1987	5,32%	1997	2,64%	2007	3,49%	2017	2,10%
1988	5,59%	1998	2,63%	2008	3,04%	2018	2,24%
1989	6,38%	1999	3,10%	2009	2,22%	2019	1,79%
1990	6,28%	2000	3,54%	2010	2,94%	2020	1,01%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%		

MISURA INTERESSI LEGALI

5%	Fino al 15/12/90	(art. 1284 c.c.)
10%	Fino al 31/12/96	(legge 26/12/90, n. 353)
5%	Dal 1/1/1997	(legge 23/12/96, n. 662)
2,5%	Dal 1/1/1999	(D.M. 10/12/98)
3,5%	Dal 1/1/2001	(D.M. 11/12/00)
3%	Dal 1/1/2002	(D.M. 30/11/01 in G.U. n. 290 del 14/12/2001)
2,5%	Dal 1/1/2004	(D.M. 01/12/03 in G.U. n. 286 del 10/12/2003)
3%	Dal 1/1/2008	(D.M. 12/12/07 in G.U. n. 291 del 15/12/2007)
1%	Dal 1/1/2010	(D.M. 04/12/09 in G.U. n. 291 del 15/12/2009)
1,5%	Dal 1/1/2011	(D.M. 07/12/10 in G.U. n. 292 del 15/12/2010)
2,5%	Dal 1/1/2012	(D.M. 12/12/11 in G.U. n. 291 del 15/12/2011)
1%	Dal 1/1/2014	(D.M. 12/12/13 in G.U. n. 292 del 13/12/2013)
0,5%	Dal 1/1/2015	(D.M. 22/12/14 in G.U. n. 300 del 29/12/2014)
0,2%	Dal 1/1/2016	(D.M. 11/12/15 in G.U. n. 291 del 15/12/2015)
0,1%	Dal 1/1/2017	(D.M. 07/12/16 in G.U. n. 291 del 14/12/2016)
0,3%	Dal 1/1/2018	(D.M. 13/12/17 in G.U. n. 292 del 13/12/2017)
0,80%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)

REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Il nuovo contratto va presentato ad uno degli Uffici Entrate entro trenta giorni dalla decorrenza del contratto in tre copie (ciascuna con marca da bollo da euro 16,00, contrassegno telematico rilasciato dall'intermediario) unitamente alla copia del Modello F24 elide che attesta l'avvenuto pagamento dell'imposta di registro 2% (minimo di euro 67,00) da calcolare sul totale del canone annuo con arrotondamento all'unità di euro. Due copie del contratto vengono restituite subito. Dal 1/7/2010 è previsto l'obbligo di indicare i dati catastali di riferimento.

In occasione di successivi rinnovi o proroghe è sufficiente effettuare il solo versamento dell'imposta sul totale annuo del canone aggiornato con Mod. F24 elide (non esiste minimale). È possibile beneficiare di uno sconto sull'imposta (alla registrazione del contratto iniziale) anticipando il pagamento per tutto il periodo di vigenza del contratto (quattro o sei anni). In caso di risoluzione anticipata del contratto è dovuta l'imposta di registro di euro 67,00 (entro 30 gg. dall'evento).

È possibile utilizzare la modalità telematica per la registrazione; il pagamento on line è contestuale utilizzando lo specifico modello compresa l'imposta di bollo con addebito su c/c esistente presso banche convenzionate con agenzia delle entrate.

I codici tributo sono i seguenti (causale RP):

• NUOVO CONTRATTO	1500	• SANZIONI ritardato pagamento	1509
• RINNOVO ANNUALE	1501	• INTERESSI ritardato pagamento	1510
• PROROGA	1504		

ROMA 1 VIA IPPOLITO NIEVO, 36	TJN
ROMA 2 LARGO LORENZO MOSSA, 8	TJP
ROMA 3 VIA DI SETTEBAGNI, 384	TJQ
ROMA 4 VIA MARCELLO BOGLIONE, 7/25	TJR
ROMA 5 VIA DI TORRE SPACCATA, 110	TJS
ROMA 6 VIA CANTON 20	TJT
ROMA 7 VIA G. BATTISTA CONTI, 15 - Acilia	TJU
ROMA 8 VIA CARLO POMA, 7A - Pomezia	TJV
CIVITAVECCHIA VIA ACQUEDOTTO ROMANO, 1	TJF

L'eventuale deposito cauzionale indicato nel contratto non è soggetto ad imposta di registro se la garanzia è prestata direttamente dall'inquilino. Se invece la garanzia è prestata da terzi (es. polizza fidejussoria) l'importo del deposito deve essere assoggettato all'imposta di registro nella misura dello 0,50% (risoluzione ministeriale 22/5/02 n. 151).

In caso di ritardato pagamento dell'imposta è possibile utilizzare il ravvedimento operoso aggiungendo al versamento con i relativi codici tributo gli interessi legali (0,50% annuo) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione dello 0,20% per ogni giorno di ritardo; dal 15° al 30° giorno 3,0% dell'imposta dovuta; dal 31° al 90° giorno 3,3%; 3,75% se entro un anno, due anni 4,2%; oltre 5%.

Energia ed acqua, gestione efficiente senza sprechi

di Maurizio Colagrande

Il 14.07.2020 con il D.Lgs. n.73 l'Italia ha fatto un passo avanti verso gli obiettivi previsti dalla Direttiva Europea UE 2018/2002 (conosciuta anche come EED 2.0), apportando delle modifiche e novità alla precedente UE 2012/27. Questo decreto prevede nuove e significative novità nella contabilizzazione del calore e dell'acqua calda sanitaria in riferimento al precedente D.Lgs. 102/2014 e al D.Lgs. 141/2016. Il D.Lgs. n.73 è in linea con la Direttiva UE 2018/2002 che ha tra i principali obiettivi la maggiore informazione in riferimento ai consumi delle singole utenze finali, per favorire un uso più attento e consapevole degli impianti di riscaldamento con il fine ultimo del risparmio energetico ed economico. Una novità importante del decreto è l'eliminazione del riferimento alla norma UNI 10200/2018, che è stata in passato riferimento per la ripartizione delle spese di riscaldamento/raffrescamento e acqua calda sanitaria. Per la ripartizione resta il vincolo di mantenere almeno al 50% la quota a consumo. Le percentuali dovranno essere decise in assemblea di condominio. Questo passaggio ha sollevato non poche perplessità da tutti gli addetti ai lavori delle varie associazioni di settore ed i vari ordini di professionisti ingegneri, architetti e periti termotecnici. Dal 25 ottobre 2020 è prevista la graduale introduzione dei soli sistemi con telelettura, per sistemi di nuova installazione; nello stesso tempo è stato fissato il termine ultimo del 1 gennaio 2027 per adeguare alla telelettura tutti i sistemi già esistenti. L'altra novità del decreto riguarda l'aumento della frequenza di invio dei dati di consumo agli utenti che ne fanno richiesta. Le nuove bollette dovranno contenere più informazioni per garantire al consumatore una dettagliata trasparenza delle spese sostenute. Tutto questo con lo scopo di aumentare la consapevolezza degli utenti nell'utilizzo dei propri sistemi, quindi a renderli più efficienti in termini di gestione energetica per raggiungere come obiettivo finale un risparmio sulla propria bolletta. Una nota da sottolineare è che il legislatore non ha specificato che cosa si intenda con il termine "telelettura", non è perciò chiaro se tutti gli impianti dovranno essere forniti di centraline che permettano la gestione dei sistemi da remoto, oppure se saranno inclusi i sistemi detti *walk-by*. Questi ultimi necessitano di passaggi da parte degli operatori negli stabili con conseguente aggravio delle spese nella gestione del servizio. Mentre con

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Le date della EED 2.0

Sul fronte della contabilizzazione e ripartizione dei consumi energetici la Direttiva UE 2018/2002 prevede il seguente calendario di scadenze estese dal 2020 al 2017. Ecco le date:

DAL 25 OTTOBRE 2020

- contatori di nuova installazione leggibili da remoto;
- informazioni trimestrali sui consumi;
- bolletta dettagliata con grafici per comparazione con il consumo di un utente medio, costi energetici, prezzo dell'energia, dati sulle emissioni, storico consumi.

DAL 1/1/2022

- per chi dispone di contatori leggibili da remoto, informazioni mensili di consumo durante la stagione termica.

DAL 1/1/2027

- tutti i contatori leggibili da remoto, i dispositivi non leggibili da remoto dovranno essere tutti sostituiti.

sistemi dotati di centraline per la lettura a remoto, la frequenza di lettura può essere aumentata senza grandi aggravii di spesa alle utenze. La Regione Lombardia, attraverso il DGR 3502 del 5 agosto 2020, si è già espressa in merito definendo il significato di "lettura da remoto" e identificando come *"i sistemi a lettura mobile walk-by e driveby non sono considerati sistemi idonei alla lettura da remoto"*.

Sistemi e tecnologie: I vantaggi di ista

Ormai da 10 anni, i sistemi ista per la contabilizzazione e ripartizione dei consumi prevedono l'installazione di una centralina per la lettura da remoto, che utilizza le tecnologie digitali oggi protagoniste dell'innovazione.

L'offerta è modulare, in grado di adattarsi:

- a tutte le esigenze tecnico-operative, anche per il rilevamento dei consumi dell'acqua potabile e dell'ACS;
- all'integrazione con dispositivi di altri produttori;
- alla segnalazione dei consumi anomali, ad esempio per l'individuazione precoce delle perdite delle reti idriche, etc.

Precisione delle letture, affidabilità della comunicazione, riservatezza dei dati, trasparenza, flessibilità d'uso ed economicità distinguono sistemi basati su dispositivi radio bidirezionali, non in comunicazione continua, che mettono in comunicazione tra loro gli apparecchi creando quando necessario una rete locale.

La comunicazione dei dati agli amministratori e agli utenti finali è affidata a due tipologie di portali web: ista Connect (portale rivolto agli utenti) e ista Portale Impianti (portale rivolto agli amministratori). L'accesso a questi portali, permette di accedere direttamente alle informazioni di consumo in qualsiasi momento, con aggiornamenti settimanali. Sui portali ista sono inoltre disponibili una serie di semplici grafici per interpretare i dati di consumo, come

espressamente richiesto dal D. Lgs. 73/2020. In particolare con ista Portale Impianti, l'amministratore o chi ha in gestione il condominio ha i seguenti vantaggi a portata di un click:

- visualizzazione dell'elenco impianti amministrati;
- verifica dello stato dell'impianto fino al singolo dispositivo;
- trasmissione agile della lista utenti e distinta spese;
- alert da sistema di possibili anomalie;
- possibilità di richiedere da remoto un intervento di assistenza.

Per ista, lo sviluppo di soluzioni IoT e di reti di comunicazione geografica a bassa potenza (LPWAN) è già una realtà: il gruppo sta implementando sistemi espandibili ed estendibili, basati sulla tecnologia NarrowBand IoT (NB-Iot) che utilizza la rete di telefonia mobile LTE.



L'amianto: il nemico silenzioso del condominio

di Adriana Nicoletti *

Che l'amianto sia un nemico per la nostra salute è indiscutibile. Che il manifestarsi della sua pericolosità sia subdolo, perché non fa rumore e si annuncia silente ma inesorabile è altrettanto pacifico. Che da circa trent'anni, in tutte le sue forme, l'amianto sia stato dichiarato fuori legge è un dato di fatto. Eppure, ancora oggi, allo scadere del secondo decennio degli anni 2000, negli edifici nei quali viviamo la "questione amianto" non è ancora del tutto risolta. Nel presente, infatti, se da un lato abbiamo ancora condomini nei quali, a causa della innata noncuranza generale, sopravvivono strutture comuni nelle quali è presente amianto, dall'altro, tardive decisioni assembleari (in nome del noto e calzante detto popolare *"meglio tardi che mai"*) deliberano di affrancare il condominio da questo pesante e pernicioso fardello.

SICUREZZA ED AMIANTO NEGLI EDIFICI PRIVATI: ALCUNE NORME DI RIFERIMENTO

Nessuna presunzione di addentrarsi in un terreno minato quale quello tecnico/legislativo che è di estrema complessità, poiché la normativa è costituita da legislazione nazionale e periferica, da regolamenti e da tutta una serie di ulteriori provvedimenti che ne fanno da corollario. Là dove, invece, il nostro obiettivo deve essere quello di comprendere come il problema dell'amianto sia affrontabile in sede condominiale, ovvero: chi siano i soggetti abilitati alla decisione relativa allo smaltimento dell'amianto; quale posto abbia l'amministratore in questo quadro e quali siano le sue responsabilità; quali siano gli strumenti a disposizione dei condomini quando vi sia uno stato di inerzia nei confronti di una problematica accertata come concretamente pericolosa.

Ciò malgrado ci sia consentito richiamare, tra tutte, solo la legge 27 marzo 1992, n. 257 (successivamente modificata nel corso degli anni), perché in essa possiamo individuare l'obiettivo dichiarato del legislatore, anche se è bene evidenziare che la legge mira essenzialmente a disciplinare l'attività di produzione e di impresa. Questo non toglie che la stessa abbia effetto, per alcuni precisi aspetti, anche sulle problematiche legate all'amianto presente negli edifici a carattere privato.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

L'obiettivo che si è posto il legislatore è specificato nell'art. 1 del provvedimento che, sempre con lo sguardo puntato solo sul settore condominiale, si condensa nei seguenti termini ricorrenti: utilizzazione dell'amianto e dei prodotti che lo contengono; trattamento e smaltimento; bonifica delle aree interessate dall'inquinamento di amianto. Là dove il termine "aree" può essere esteso, senza timore di incorrere in errori, al settore che ci interessa direttamente e dal quale l'amianto, se ancora esistente, deve essere eliminato.

La rilevanza della legge, sempre per quanto di specifico interesse, si traduce nella necessità di monitorare lo stato degli edifici, rispetto ai quali i proprietari degli immobili sono tenuti a comunicare alle unità sanitarie locali (ora ASL) i dati relativi alla presenza di amianto che siano qualitativamente e quantitativamente incompatibili con i parametri indicati dalla norma stessa. Determinante, per la piena realizzazione degli obiettivi del legislatore, la stretta sinergia tra autorità locali, regionali e statali. La tutela dalla presenza di amianto nei condomini, infatti, è diretta alla difesa del diritto inviolabile alla salute dell'individuo anche nell'interesse della collettività, costituzionalmente garantito dall'art. 32 della Costituzione, investendo non solo i condomini ma anche tutti i dipendenti che lavorano all'interno del condominio. Il pesante impianto sanzionatorio, previsto dalla legge n. 257/1992, è indice di come la complessa problematica sia stata recepita in sede legislativa.

Accanto a tutte le disposizioni strettamente di settore si pongono le norme di matrice condominiale, che hanno ad oggetto la sicurezza dei beni e degli impianti comuni ed alla quale, nel corso degli anni, è stata attribuita una sempre crescente attenzione, considerato che la finalità è quella di cercare di ridurre il rischio di pericolosità degli impianti comuni, al fine di tutelare le persone, anche estranee, che abbiano una relazione, continuativa o sporadica, con l'ente condominiale. Ed a questo proposito viene spontaneo richiamare all'attenzione il d.lgs 9 aprile 2008, n. 81, attuativo dell'art.1 della l. 3 agosto 2007, n. 123 in materia di tutela e sicurezza nei luoghi di lavoro, che non può non trovare applicazione anche nel settore condominiale.

Quale il suo l'obiettivo? Il riassetto e la riforma delle norme vigenti in materia di salute e sicurezza delle lavoratrici e dei lavoratori nei luoghi di lavoro, nel rispetto delle normative comunitarie e delle convenzioni internazionali in materia ed in conformità con l'art. 32 della Costituzione, cui si va ad aggiungere la necessità di garantire l'uniformità della tutela di questi soggetti su tutto il territorio nazionale, senza differenze di genere, di età e di condizione sociale delle lavoratrici e dei lavoratori immigrati.

Chi è nel condominio il "lavoratore" e chi il "datore di lavoro"? Il primo è facilmente identificabile in qualsiasi soggetto che presti un'attività nell'ambito del condominio. Il secondo è colui che è il titolare del rapporto di lavoro.

Le norme contenute nel codice civile, che disciplinano il condominio ci ricordano che, pur se con varie accezioni, la garanzia della sicurezza è uno dei cardini dell'istituto ed a tale fine basterà solo pensare: all'art. 1120, c.c. che, al n. 1, fa espresso riferimento alla "salubrità degli edifici e degli impianti" alla quale è, quindi, riconducibile anche l'eliminazione dell'amianto dalle parti comuni; all'art. 1122, direttamente rivolto ai condomini che eseguono opere su

parti di proprietà o uso individuale; all'art. 1129, per effetto del quale l'amministratore deve compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni degli edifici. Ed in questo caso al termine "atti conservativi" non può che essere data un'interpretazione più che estensiva, poiché liberare il condominio dalla presenza dell'amianto in misura eccedente i limiti prescritti dalla normativa vigente è un atto conservativo. Poi è tutto da vedere come l'amministratore si deve porre in riferimento a questa specifica attribuzione che, nel caso specifico, non può prescindere dalla qualificazione dell'intervento di smaltimento dell'amianto dalle parti comuni condominiali: ovvero se si tratti di un intervento di natura ordinaria o meno, pur tenendo conto che anche le opere di manutenzione straordinaria concorrono alla conservazione dello stabile condominiale, anche se la loro esecuzione, come sancito dall'art. 1135, n. 4, c.c., è prerogativa dell'assemblea.

LA POSIZIONE DELL'AMMINISTRATORE: OBBLIGHI E RESPONSABILITÀ

Tornando brevemente all'art. 2 del d.lgs. n. 81/2008 va chiarita la questione concernente, in ambito condominiale, la qualificazione di "datore di lavoro", ovvero se questi sia individuabile nella figura dell'amministratore.

Premesso che la gestione del rischio amianto è limitata alle parti comuni dell'edificio, l'amministratore è considerato datore di lavoro allorché nel condominio sia presente personale che svolga attività lavorativa per conto dell'ente (portiere, pulitore, giardinieri, addetti ad impianti sportivi, ecc.), che viene considerato alla stregua di un'azienda. Un ruolo, questo, che era stato già definito, *illo tempore*, dal Ministero del lavoro e previdenza sociale con la Circolare 5 marzo 1997, n. 28, anche se solo con riferimento all'obbligo di informazione e formazione nei confronti dei lavoratori con rapporto contrattuale privato di portierato e che, se ricondotto al d.lgs. n. 81/2008, esclude che tale posizione possa essere attribuita al rappresentante condominiale quando nell'edificio non vi siano dipendenti.

Da ciò consegue che, in via generale, quando l'amministratore riveste la qualità di datore di lavoro ha il dovere di accertarsi che l'ambiente di lavoro abbia i requisiti di affidabilità e di legalità quanto a presidi antinfortunistici, idonei a realizzare la tutela del lavoratore, e di vigilare costantemente a che le condizioni di sicurezza siano mantenute per tutto il tempo in cui è prestata l'opera (Cass. pen., sez. IV, 5 maggio 2011, n. 22239. Nella specie, in applicazione del suddetto principio, la Corte ha annullato, con rinvio, la sentenza di non luogo a procedere emessa nei confronti di un amministratore di condominio al quale era stato addebitato di aver cagionato, per inosservanza della disciplina antinfortunistica in materia di altezza minima dei parapetti delle scale, il decesso di un pulitore di un condominio da lui amministrato il quale, perdendo l'equilibrio, presumibilmente a causa di una sua condotta imprudente, era precipitato lungo la tromba delle scale).

Nel caso, invece, disciplinato dall'art. 1129, comma 1, c.c. che esclude, *ope legis*, la nomina di un amministratore quando i condomini siano inferiori a nove, ove sorgesse la necessità di assumere personale dipendente si dovrà

anche individuare il soggetto – interno od esterno al condominio – che, per tale profilo, prenda il posto del legale rappresentante dell’Ente, assumendone le connesse responsabilità.

Ma il fatto che l’amministratore nell’ambito del proprio condominio, in determinate condizioni, non rivesta tale qualifica non può avere e non ha alcuna incidenza su sue inosservanze ad obblighi di legge che possono portare ad una sua responsabilità di carattere contrattuale. Trasgressioni che devono essere sempre accertate in concreto e che, è bene evidenziarlo, in certi casi possono coinvolgere anche i condomini che sono i proprietari dei beni e degli impianti comuni.

Se – come accennato in precedenza – la verifica della presenza dell’amianto nel condominio può essere ricondotta ad un mero atto di conservazione, come specificato nell’art. 1130, n. 4, c.c., allora si potrebbe anche ritenere che l’amministratore è obbligato ad effettuare un’attività preliminare di censimento e di mappatura di quelle parti che potrebbero presentare delle criticità, affidandosi a tecnici specializzati per la valutazione dei rischi sia per il personale dipendente che per gli occupanti del condominio. Obbligo che, ovviamente, diventa ancora più stringente nel momento in cui vi sia la certezza che l’amianto è presente nelle parti condominiali.

Per tale attività propedeutica, quindi, in linea teorica potrebbe anche non occorrere un’autorizzazione da parte dell’assemblea, ma l’importanza dell’operazione porta ad affermare che sia sempre opportuno portare la problematica a conoscenza dei condomini. Va, peraltro, evidenziato che in questa fase si può parlare di un’attività ricognitiva e conoscitiva per cui la delibera assembleare può essere correttamente approvata con la maggioranza di cui all’art. 1136, comma 3, c.c., ovvero con un numero di voti pari ad un terzo dei partecipanti al condominio, che rappresentino almeno un terzo del valore dell’intero edificio.

Una volta accertato che nel condominio sussiste un effettivo rischio amianto che deve essere eliminato allora la questione si sposta su di un altro fronte, che sicuramente non è di competenza dell’amministratore. Infatti, il complesso di adempimenti che sono finalizzati all’eliminazione dell’amianto ed al suo smaltimento, nonché i relativi costi dell’operazione, sono tipici di un intervento di manutenzione straordinaria (ovvero di riparazione straordinaria) licenziabile solo dall’assemblea e, quanto al *quorum* deliberativo, la notevole entità degli esborsi determina l’applicazione dell’art. 1136, comma 4, c.c., vale a dire la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell’edificio. Non è detto, comunque, che l’opera di smaltimento dell’amianto assuma sempre questi connotati, poiché la porzione da smaltire potrebbe essere di dimensioni ridotte, talché l’intervento rientrerebbe nella previsione dell’art. 1136, comma 3, c.c..

Sicuramente, non si può parlare di innovazione poiché, nella specie, non si verte nell’ambito di applicazione di cui all’art. 1120, comma 1, c.c. che caratterizza le opere dirette al miglioramento o all’uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni, stante la natura obbligatoria dell’intervento di adeguamento alla normativa vigente in materia.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

Ma cosa fare se non si raggiunge la maggioranza necessaria per deliberare in ordine allo smaltimento dell'amianto, oppure se l'assemblea va deserta?

Certamente non potrà essere l'amministratore a promuovere un giudizio cautelare, anche in via di urgenza se ne ricorrono i presupposti, ma sicuramente egli, per mettersi al riparo da qualsivoglia responsabilità di ordine civile, penale ed amministrativa, dovrà fare presente ai condomini che ciascuno di essi può ricorrere direttamente all'autorità giudiziaria secondo il disposto dell'art. 1105, comma 4, c.c. anche chiedendo – se del caso – in via d'urgenza – l'emissione dei provvedimenti utili.

Altra considerazione da fare riguarda la presenza di un provvedimento dell'autorità locale che ordini al singolo condominio, soggetto ad amministrazione e che possa presentare criticità nelle coperture od in altri manufatti con palese violazione delle norme di settore, a provvedere, entro un termine determinato ed in via cautelativa, alla eliminazione delle condizioni di rischio per la salute pubblica ed all'attuazione delle azioni e/o interventi previsti dalle norme in vigore.

In questo caso l'amministratore, che diventa il destinatario del provvedimento amministrativo, deve procedere senza indugio poiché la sua inerzia configura una grave irregolarità, da cui può derivare la sua revoca giudiziaria come stabilito dall'art. 1129, comma 12, c.c.

Per concludere, sussiste la responsabilità penale dell'amministratore, tanto nei confronti dei dipendenti del condominio, quanto dei partecipanti, ogni qual-

volta in conseguenza del suo comportamento omissivo derivi a tali soggetti un fatto penalmente rilevante. In questo ambito l'amministratore è titolare di un obbligo di garanzia in relazione alla conservazione delle parti comuni dell'edificio e, con riguardo al reato colposo per omissione, la sua responsabilità va considerata e risolta nell'ambito dell'art. 40 c.p., secondo il quale non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo (Cass. pen., sez. IV, 13 ottobre 2009, n. 39959). Egli, pertanto, deve attivarsi per rimuovere le situazioni di pericolo per l'incolumità di terzi (Cass. pen., sez. IV, 6 settembre 2012, n. 34147).

TETTI E CANNE FUMARIE SONO LE PARTI PIÙ COLPITE DALL'AMIANTO

In linea teorica la presenza dell'amianto negli edifici potrebbe essere dovunque, poiché secondo la letteratura gran parte delle componenti strutturali e non di un immobile potrebbero contenere, in misura più o meno elevata, particelle, compatte o friabili, di amianto. Non necessariamente la presenza in un edificio di materiali contenenti amianto rappresenta di per sé un pericolo per la salute di abitanti e dipendenti, in quanto i rischi sono collegati allo stato di manutenzione e conservazione delle parti comuni. Possiamo dire, però, che nell'ambito della panoramica degli elementi che potrebbero includere l'amianto (piastrelle per pavimenti, controsoffitti, serbatoi, cassoni per l'acqua, grondaie, ecc.) sicuramente tetti e canne fumarie sono state, in passato, le componenti degli edifici più soggette all'utilizzo di questo materiale. Tanto è vero che, ancora oggi, gran parte delle operazioni di bonifica riguardano proprio queste due strutture per le quali gli accertamenti sono più facili in considerazione della loro visibilità.

In effetti, non sono rari i casi in cui la scoperta della presenza dell'amianto sia del tutto casuale, quando riguardi beni comuni che sono interni alle strutture murarie. È questo, ad esempio, il caso portato all'attenzione del Tribunale di Roma allorché, in corso di lavori di riparazione di un tubo di scarico di un bagno, era stato accertato che nella conduttura era presente amianto. L'aver lasciato il vano dove si stavano effettuando i lavori aperto per lungo periodo, senza provvedere ad una immediata riparazione e lasciando il condomino esposto, senza motivo, ai rischi da amianto è stata considerata una negligenza che aveva giustificato, in favore del condomino, il risarcimento del danno da mera esposizione (Trib. Roma 26 luglio 2017, n. 15236).

Tornando alla questione in esame, premesso che la salvaguardia del diritto alla salute non conosce, nel caso specifico, distinzione in relazione ai soggetti che a qualsivoglia titolo occupano l'immobile (proprietario, usufruttuario, comodatario, inquilino, titolare del diritto d'uso o di abitazione), per ottenere nei confronti del condominio il risarcimento da "esposizione da amianto" è necessario non solo dimostrare il titolo stesso dal quale risulta che chi tale risarcimento pretende sia il soggetto che effettivamente ha subito il danno, ma anche che vi sia un nesso di causalità tra il fatto (la presenza di amianto nel tetto o nella canna fumaria) ed il danno stesso (Trib. Roma 29 maggio 2017, n. 10831). Vale la pena di soffermarsi ad esaminare, brevemente, il caso.

Era stato accertato dalla ASL che parte del cornicione del tetto, costituito da tegole ed in affaccio sulla porzione di una terrazza ad uso esclusivo, conteneva notevoli quantità di amianto e materiali cancerogeni ad altissimo rischio di inquinamento a causa della naturale erosione per effetto delle condizioni meteorologiche (pioggia, intemperie, dilatazione termica e quant'altro). In conseguenza, l'unità sanitaria aveva decretato che la rimozione delle parti ammalorate doveva avvenire necessariamente entro un periodo di tempo dalla stessa determinato, in quanto tale situazione portava alla dispersione nell'ambiente e nel finitimo terrazzo di particelle di amianto provenienti da dette tegole. La domanda promossa dagli attori era sia di carattere risarcitorio, per danni economici, fisici e psicologici patiti a seguito della mancata possibilità di utilizzare la terrazza posta al piano attico, sia di condanna del condominio alla rimozione della parte ammalorata. Il condominio, da parte sua, aveva eccepito la carenza di legittimazione attiva in capo agli attori in quanto non erano proprietari dell'appartamento inserito nello stabile condominiale, tanto che il Tribunale, accertato l'omesso deposito del titolo di godimento dell'immobile, inquadrava l'azione come azione di risarcimento danno per lesione al godimento di un bene (il terrazzo), non frequentabile per temuto pericolo.

La domanda veniva, pertanto, respinta per carenza di onere della prova ai sensi dell'art. 2697 c.c., sia per l'assenza del titolo, sia per l'indimostrato nesso di causalità tra lo stato di fatto della struttura e l'asserito danno alla salute, non essendo sufficiente per configurare la pericolosità della situazione una generica raccomandazione della ASL volta alla bonifica da amianto della parte comune da questo affetta.

■

* Consulente legale ANACI

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

Le Sezioni Unite definiscono il "diritto di uso esclusivo" di un bene condominiale

Corte di Cassazione – Sezione Unite Sent.17-12-2020

La pattuizione avente ad oggetto la creazione del c.d. "diritto reale di uso esclusivo" su una porzione di cortile condominiale, costituente come tale parte comune dell'edificio, mirando alla creazione di una figura atipica di diritto reale limitato, tale da incidere, privandolo di concreto contenuto, sul nucleo essenziale del diritto dei condomini di uso paritario della cosa comune, sancito dall'art.1102 c.c., è preclusa dal principio, insito nel sistema codicistico, del "numerus clausus" dei diritti reali e della tipicità di essi.

Non è affatto facile condensare in poche righe un principio di diritto così importante e complesso come quello espresso in modo lucido e articolato dalle Sezioni Unite della Corte di Cassazione in questa sentenza.

Va premesso che i diritti reali previsti dal Codice Civile sono espressi nel c.d. "numerus clausus", vale a dire che sono ricondotti ai soli tipi di diritto reale previsti dalla legge, che li enuncia in numero chiuso e non modificabile nemmeno su accordo delle parti.

Benchè all'interno dei diritti reali tipizzati dalla legge possano darsi poi tante fattispecie differenti, con la possibilità delle parti di disciplinare l'esercizio del diritto e l'attribuzione delle spese, il principio di tipizzazione dei diritti reali impedisce tuttavia di valicare il principio del "numerus clausus" con la creazione di ulteriori figure.

Alla luce di questa constatazione, la previsione del diritto di uso esclusivo di un bene condominiale comune a più persone non può trovare collocazione come fattispecie particolare di un diritto reale tipizzato, perchè l'esito finale sarebbe quello di privare il bene comune della sua funzione di godimento strumentale della collettività condominiale, ma deve invece collocarsi fra le figure del diritto di credito, semprechè sia possibile arguire che le parti, anzichè trasferire il diritto di proprietà abbiano effettivamente voluto regolare l'uso della cosa comune.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

In difetto di tale possibilità di recupero (ex art.1419 c.c.) la clausola che attribuisce il c.d. "diritto di uso esclusivo" deve ritenersi vietata perchè funzionale alla creazione di un diritto reale limitato "atipico", idoneo ad incidere sulla struttura della situazione giuridica di comproprietà condominiale ex art.1102 c.c.

Il criterio per la divisione delle spese per consumi del servizio idrico con contatori individuali può essere deliberata a maggioranza anche in difformità dalla tabella millesimale

Tribunale di Roma, sentenza 23 dicembre 2020, n. 18485

In questa interessante pronuncia il Tribunale di Roma (est. D.ssa Berti) tratta il tema non infrequente delle difficoltà di divisione delle spese di consumo dell'acqua quando siano installati contatori individuali a defalco, pur in presenza di un criterio millesimale stabilito in apposita tabella allegata al regolamento.

La controversia riguarda l'impugnazione della delibera assembleare, che pur in presenza dei misuratori individuali già installati in precedenza presso ciascuna unità abitativa, ha ritenuto di continuare ad applicare il criterio millesimale per la suddivisione di tutte le spese di acqua nell'edificio.

Il Tribunale ha accolto la domanda in base al seguente seguente ragionamento, che riporto in larghissima parte.

Il Codice Civile contiene nell'art.1123 c.c. il criterio proporzionale per la divisione delle spese comuni, ma è anche vero che se l'utilizzazione individuale dei servizi comuni sia effettivamente misurabile, la rilevazione del consumo può assurgere a criterio di ripartizione della spesa. È il caso del riscaldamento, condizionamento dell'aria, fornitura di acqua calda sanitaria o, come nella specie, del consumo idrico.

Per tale ultima fattispecie - si legge nella sentenza in commento - la giurisprudenza di legittimità è intervenuta affermando che la ripartizione delle spese relative al consumo idrico deve avvenire, in via preferenziale, in base a quello che è l'effettivo consumo ex art.1123 co.2 c.c., a patto però che questo sia rilevabile oggettivamente utilizzando le opportune strumentazioni tecniche, ad esempio, mediante l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore che consenta di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi; nel caso in cui l'unità abitativa non risulti provvista del predetto contatore, la ripartizione dovrà essere determinata secondo la regola del primo comma dell'art.1123 c.c., ossia in misura proporzionale al valore di proprietà di ciascuno (espresso in millesimi di proprietà) e tale ultimo criterio di ripartizione può essere derogato esclusivamente con il consenso unanime di tutti i condomini (così Cass.n.17557/2014). La medesima pronuncia ha anche chiarito che per i consumi inerenti le parti comuni, la spesa va ripartita tra tutti i condòmini secondo i millesimi di proprietà. Infatti, per la Suprema Corte, se l'installazione in ogni singola unità immobiliare di un apposito contatore consente, da un lato, di utilizzare la lettura di esso come base certa per l'addebito dei costi, per il consumo dell'acqua che serve le parti co-

muni dell'edificio occorrerà fare ricorso ai millesimi di proprietà o alla diversa convenzione regolamentare.

Va sottolineato, come emerge dalla giurisprudenza citata, che l'installazione di contatori per il consumo dell'acqua in ogni singola unità abitativa (nonché di contatori differenziati per le attività produttive e del settore terziario esercitate nel contesto urbano) costituisce misura alla quale il legislatore guarda con particolare favore, in quanto volta a razionalizzare i consumi e ad eliminare gli sprechi e quindi a conseguire, in una prospettiva di tutela ambientale, il risparmio della risorsa idrica (v. L. 5 gennaio 1994 n. 36, art. 5 e ora D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152, art. 146 - codice dell'ambiente).

La normativa di riferimento ha demandato alle Regioni di adottare norme attuative volte a recepire la previsione di cui al codice dell'ambiente prevedente l'installazione di contatori individuali ma poche sono state le Regioni virtuose per cui non per tutte esistono norme cogenti che impongono l'installazione di singoli contatori.

La giurisprudenza che si è pronunciata in materia di ripartizione delle spese dell'acqua in ambito condominiale non ha mai affrontato compiutamente l'argomento, limitandosi a prendere atto del fatto che il legislatore vede con favore l'adozione di norme finalizzate alla installazione di contatori individuali. Diversamente opinando, ossia dando per obbligatoria l'organizzazione della ripartizione delle spese condominiali connesse all'uso di acqua potabile sulla base dei consumi, ne dovrebbe discendere la possibilità per i singoli condòmini di agire giudizialmente al fine di ottenere l'adeguamento a quanto previsto dall'allegato 9 al DPCM 4 marzo 1996 e non realizzato volontariamente.

L'installazione dei misuratori – prosegue la sentenza - non contrasta con il regolamento né comporta una modifica di esso e sul punto soccorre la pronuncia della Corte di Cassazione (sentenza 10895 del 16 maggio 2014) che ha dichiarato che l'installazione dei contatori di ripartizione del consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare può essere deliberata dall'assemblea di condominio, anche se la ripartizione del servizio è disciplinata diversamente dal regolamento contrattuale e per tale decisione non occorre l'unanimità essendo sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c..

Né vale sostenere che l'introduzione di un nuovo criterio di ripartizione delle spese, diverso da quello previsto dal regolamento condominiale e di tabelle ad esso allegate, comporterebbe la nullità della delibera, ai sensi dell'art. 1123 c.c. e 68 disp. att. c.c. ed essa può avvenire solo con il consenso unanime dei condomini.

Non vanno infatti confuse le spese ed il criterio di riparto previsto per la prestazione di servizi di comune interesse che trae origine dal diritto dominicale di ciascun condòmino, da quelle attinenti alla misura per l'uso di tali servizi.

Solo per le prime occorre l'unanimità dei consensi perché una eventuale modifica a maggioranza andrebbe ad incidere sulla proprietà e sui diritti patrimoniali del singolo condòmino.

E dunque – conclude la sentenza in rassegna - fatti salvi i costi slegati dai consumi effettivi (ad esempio, costo della fornitura dell'acqua, costo della fognatura e depurazione, ove presenti, costi fissi legati al canone contrattuale), nonché quelli direttamente riferibili alle parti comuni dell'edificio, i quali devono essere ripartiti tra i condòmini sulla base dei millesimi di proprietà, salvo diversa convenzione, l'installazione dei contatori di ripartizione del consumo dell'acqua in ogni singola unità immobiliare – la quale può essere deliberata dall'assemblea di condominio, anche se la ripartizione del servizio è disciplinata diversamente dal regolamento contrattuale non occorrendo per tale decisione l'unanimità, ma essendo sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c. – impone la ripartizione delle spese in base all'effettivo consumo registrato, sicché la deliberazione assembleare che abbia disposto diversamente (nel caso di specie, secondo la tabella di proprietà allegata al regolamento di condominio), ove impugnata, dovrà di conseguenza essere annullata.

Quando viene impugnato un bilancio non è necessario impugnare il bilancio successivo che riporti la medesima spesa contestata

Tribunale di Roma, sentenza 22 dicembre 2020 n. 18412

Il Tribunale di Roma conferma un principio già acquisito dalla giurisprudenza, statuendo che ove il condòmino impugni un bilancio che riporti un addebito di spesa contestato, riportato anche nel bilancio successivo, non è necessario impugnare anche il secondo bilancio. In ogni caso, mancando una sentenza che definisca la controversia, nel predisporre il successivo bilancio l'amministratore non potrà che legittimamente inserire nuovamente le somme contestate. Ove poi intervenga una sentenza di annullamento, l'attuazione del provvedimento, una volta passato in giudicato, avverrà nel primo bilancio utile

successivo nel quale l'amministratore dovrà apportare le rettifiche necessarie e, se del caso, riportare anche in approvazione il bilancio in tutto od in parte annullato. Diversamente argomentando, del resto, si finirebbe per ritenere che il condòmino sia onerato di svolgere una impugnazione dei deliberati assembleari a catena, magari per più anni, e sempre per la stessa originaria posta ritenuta illegittima e reiterata nei bilanci successivi, ed il giudice dovrebbe valutare la stessa questione (se l'originaria posta a debito fosse o meno corretta) in tutti i giudizi impugnatori delle varie delibere che la riportano.

Ne deriverebbe una moltiplicazione di liti non imposta dall'ordinamento atteso che, come detto, per un verso l'impugnazione dei bilanci successivi non è necessaria e comunque non sarebbe fondata (perché l'amministratore non potrebbe che continuare ad inserire la posta contestata per ragioni contabili, sino al suo eventuale annullamento) e l'amministratore stesso, per altro verso, una volta subito l'annullamento di un bilancio dovrebbe trarne tutte le conseguenze del caso a prescindere dall'impugnazione dei bilanci successivi.

Il decoro architettonico è un bene comune e deve essere tutelato anche nel caso di modificazioni apportate dal singolo condòmino ai sensi dell'art.1102 c.c.

Cassazione 13 novembre 2020 n.25790

La controversia in giudizio si origina dalla richiesta giudiziale di una società condòmina volta alla installazione (imposta dall'autorità sanitaria) di una canna fumaria sul retro di edificio condominiale di particolare pregio. La domanda viene respinta in entrambi i gradi di merito per la violazione del decoro architettonico e per l'assenza di soluzioni alternative.

La Corte di Cassazione, rigettando il ricorso, ritiene che alle "modificazioni" consentite al singolo ex art. 1102, comma 1, del c.c., sebbene esse non alterino la destinazione delle cose comuni, si applica anche il divieto di alterare il decoro architettonico del fabbricato, statuito espressamente dall'art. 1120 c.c. in tema di innovazioni. Ove si volesse ritenere che il divieto di ledere il decoro architettonico del fabbricato - previsto esplicitamente per le nuove opere, deliberate dall'assemblea - non riguardi anche le modificazioni, apportate a vantaggio proprio dal singolo condòmino, questi, operando individualmente, subirebbe, nell'uso delle parti comuni, restrizioni minori di quante ne incontri la maggioranza dei partecipanti riuniti in assemblea.

Il decoro architettonico deve essere infatti considerato "bene comune" in senso proprio, il cui mantenimento è tutelato indipendentemente dalla validità estetica assoluta delle modifiche che si intendono apportare: una volta appurato che le modifiche non servono a ripristinare o migliorare l'originaria fisionomia dell'edificio ma, piuttosto, la alterano sensibilmente, non ha alcuna rilevanza l'accertamento del risultato estetico della modifica, la quale deve ritenersi non consentita quand'anche essa, nel suo complesso, possa apparire a taluno gradevole (Cassazione, n. 17398/2004).

La Corte ritiene pertanto che il divieto di pregiudizio architettonico è pacificamente applicabile, sia pure in via analogica, anche alle modifiche consentite

ex articolo 1102, comma 1, del c.c., per evidente identità di *ratio* (Cassazione, n. 2002/2020; Cassazione, n. 20712/2017; Cassazione, n. 14607/2012): e infatti, poiché l'articolo 1102 del codice civile, nel vietare le modifiche che recano danno alle parti comuni dell'edificio, fa riferimento non soltanto al danno materiale, quale modificazione esterna o della intrinseca natura della cosa comune, ma a tutte le opere che riducono in modo apprezzabile le utilità da essa retraibili, devono ritenersi altresì vietate tutte quelle modifiche che comportino un peggioramento del decoro architettonico del fabbricato (Cassazione, n. 1076/2005).

Ne deriva allora che il divieto di alterazione del decoro architettonico rappresenta un principio di carattere generale. L'originaria collocazione del divieto nella norma dell'art.1120 c.c. sulle innovazioni si fonda sulla intenzione del legislatore che esso rappresenta un limite invalicabile anche quando la decisione sia adottata dalla maggioranza dei condòmini.

Per impugnare la ripartizione delle spese condominiali occorre dimostrare di avere un interesse apprezzabile all'invalidazione della delibera

Tribunale di Milano Sent.29-12-2020 n.8850

Il condòmino che intende impugnare una delibera dell'assemblea assumendo l'erroneità o illegittimità della ripartizione della spesa, deve anche dimostrare di avere interesse ad ottenere una pronuncia di annullamento.

Tale interesse presuppone che da tale delibera derivi al condòmino un apprezzabile mutamento della sua situazione patrimoniale (Cass.6128/2017). Deve dimostrare in sostanza che la ripartizione della spesa, così come disposta e approvata dall'assemblea, arrechi un danno economicamente rilevante al condòmino che contesta.

Nel caso di specie, avente ad oggetto l'impugnazione di una delibera di approvazione di spese per manutenzione di impianti condominiali, il giudice adito ha ritenuto fondata l'eccezione di carenza di interesse ad agire sollevata dal condominio convenuto per l'inesistenza di un concreto pregiudizio economico riferibile al condòmino attore: a quest'ultimo era stato infatti attribuito un onere economico, secondo la quota millesimale, inferiore rispetto a quello derivante dalle tabelle provvisorie applicabili in attesa della definizione del contenzioso giudiziale concernente le nuove tabelle millesimali.

* Consulente legale ANACI Roma

VITA IN CONDOMINIO e COVID-19

NORME DI COMPORTAMENTO



1) EVITARE GLI ASSEMBRAMENTI NEGLI SPAZI COMUNI (ANDRONE, ASCENSORE, ECC...) DISCIPLINANDO L'UTILIZZO DEL CORTILE CONDOMINIALE CON ORARI E TURNI



2) QUANDO SI ESCE DALLA PROPRIA ABITAZIONE MANTENERE LA DISTANZA MINIMA DI SICUREZZA TRA LE PERSONE ED INDOSSARE SEMPRE MASCHERINA E GUANTI



3) SMALTIMENTO DEI RIFIUTI: CHI È POSITIVO O IN QUARANTENA DEVE METTERE TUTTI I PROPRI RIFIUTI IN DUE O TRE SACCHETTI DI PLASTICA RESISTENTI CHIUSI UNO SULL'ALTRO CON DOPPIO NODO E GETTARLI NELL'INDIFFERENZIATA



4) TUTTI I DIPENDENTI ED I FORNITORI DEL CONDOMINIO DEVONO INDOSSARE ADEGUATI DISPOSITIVI DI PROTEZIONE (MASCHERINE E GUANTI)



5) NON RITIRARE PACCHI DIRETTAMENTE DAL FATTORINO MA CHIEDERE DI METTERLI NELL'ASCENSORE O LASCIARLI NELL'ANDRONE



6) NON È NECESSARIO FIRMARE LE RACCOMANDATE: POSTE ITALIANE HA DATO INDICAZIONE CHE TUTTE LE RACCOMANDATE VENGANO LASCIATE IN BUCHETTA SENZA OBBLIGO DI FIRMA PER EVITARE IL PIÙ POSSIBILE I CONTATTI



7) TENERE IL PROPRIO CANE AL GUINZAGLIO ANCHE NEL GIARDINO CONDOMINIALE PER GARANTIRE LA DISTANZA DI ALMENO 1 METRO TRA LE PERSONE



8) RISPETTARE GLI ORARI PREVISTI DAL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO PER L'UTILIZZO DEGLI ELETTRODOMESTICI



9) CHI PRESENTASSE SINTOMI INFLUENZALI, FEBBRE O PROVENISSE DA ZONE A RISCHIO DEVE RESTARE NEL PROPRIO DOMICILIO ED INFORMARE IL MEDICO DI FAMIGLIA E LE AUTORITÀ SANITARIE



10) SEGUIRE SEMPRE TUTTE LE INDICAZIONI DATE DALLE AUTORITÀ PREPOSTE



ANACI

ASSOCIAZIONE NAZIONALE

AMMINISTRATORI CONDOMINIALI ED IMMOBILIARI



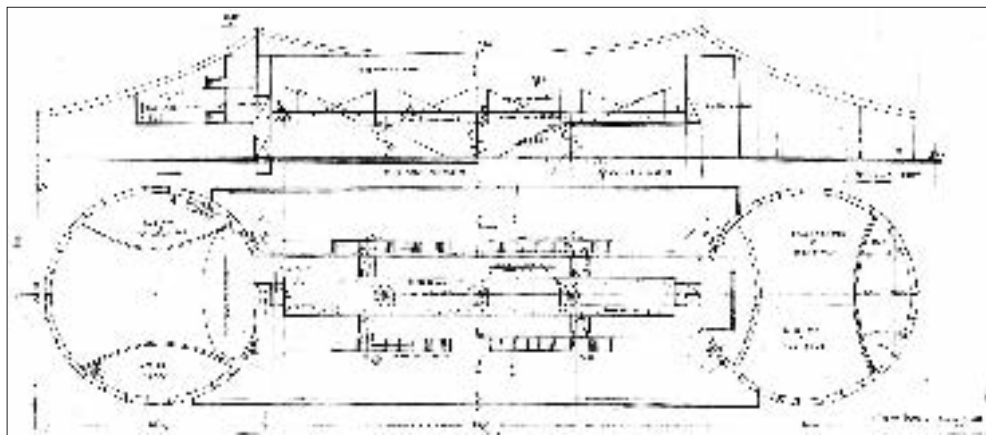
L'ALTRA ROMA

PROGETTO DEL MUSEO NAVALE DI ROMA

di Sandro Bari *

Roma, la Capitale d'Italia, pur essendo stata la maggiore potenza navale dell'antichità, non possiede un museo atto a custodirne le memorie, come hanno tante altre capitali del mondo. Come sempre, di carenze storiche e culturali ignorate dagli organi istituzionali si fa carico il privato cittadino. Ed è per questo che il 10 novembre 2009, nel Circolo Ufficiali della Marina Militare in Roma, un manipolo di appassionati di storia, di navigazione, di romanità (tecnici, giornalisti, storici, architetti, ingegneri, ammiragli), si costituisce in un Comitato Promotore per la realizzazione del Museo Navale di Roma.

I fondatori sono: Sandro Bari, Sergio Biraghi, Giorgio Biuso, Giorgio Cesari, Fabio Lenci, Mino Modugno, Giorgio Muratore, Sandro Polci, Paolo Portoghesi, Vieri Quilici, Enrica Torelli Landini, Palmina Trabocchi, Emilio Vendittelli, Giovanni Vignati. Al gruppo si assocerà un Comitato d'onore e un nutrita rappresentanza di personalità della cultura, dell'urbanistica, del mondo industriale. Aderiranno dall'inizio Italia Nostra, il Gruppo dei Romanisti, il Comitato per il Tevere (sodalizio di 23 associazioni culturali e ambientali), l'Archeo Club di



Planimetria Museo primo piano.



Resa virtuale da Fiume.

Roma, l'Unione Romana Ingegneri e Architetti, l'Istituto Italiano di Navigazione e molti altri ancora. La presidenza è affidata all'Amm. Sergio Biraghi, già Capo di Stato Maggiore della Marina.

La collocazione ideale del progettato museo è reperita nell'antico Arsenale Pontificio Clementino, che in quel periodo sta per essere liberato dalle strutture di un deposito di edilizia che da anni lo ha snaturato. Viene attuata una campagna di sensibilizzazione alla quale partecipano diversi studiosi con saggi e articoli. Il Comitato, con l'ausilio della Marina, si farebbe carico del restauro, dell'adattamento, della manutenzione del fabbricato e del terreno circostante.

Ma nonostante le assicurazioni ricevute verbalmente dai rappresentanti delle istituzioni, l'Arsenale verrà destinato a museo dei reperti teatrali del regista Zeffirelli. Successivi ripensamenti nel 2015 lo asserviranno al piano strategico "Grandi Progetti Beni culturali" del MIBACT.

Una nuova ricerca implica il reperimento di caratteristiche come l'accesso dalla riva del Tevere e dalla strada, un terreno atto a costituirvi un piccolo parco con le strutture adatte per imbarcazioni anche di grande stazza, vasche di galleggiamento ecc.: passano alcuni anni e il sito adatto viene trovato in un terreno demaniale libero con ingresso sulla via Portuense, poco oltre Porta Portese, e con possibilità di approdo fluviale. La progettazione viene affidata all'ing. Giorgio Biuso, primo promotore del Comitato, che con il supporto dello studio Biuso Architect, a titolo gratuito, sviluppa un progetto innovativo, L'ONDA ATLANTICA, un'architettura che si svela lungo la riva destra del fiume Tevere, in una linea di continuità con l'antichissima tradizione cantieristica di questa zona, con un carattere dinamico e in armonia con il contesto urbano e paesaggistico del Lungotevere. Vengono seguiti l'indirizzo ministeriale, i desideri dei comitati dei cittadini e il programma di riqualificazione delle periferie urbane. Quale Museo contemporaneo, è concepito, oltre che per la conservazione della memoria, come luogo educativo e ludico. Oltre che luogo di studio

e di eventi, sarà approdo nautico e centro culturale di grande valenza, accessibile a tutti gli studiosi, gli appassionati e i semplici curiosi.

Dalla planimetria allegata si possono rilevare le caratteristiche del progetto.

Gli accessi all'area, che misura 2274 mq, potranno avvenire sia attraverso il cancello su via di Porta Portese che dalla banchina sul Tevere a cui potranno approdare le barche in servizio per i turisti.

L'impiego delle nuove tecnologie permetterà di abbattere le barriere spaziali e temporali e consentirà di trattare contenuti in forme e modalità attente alle esigenze di qualunque visitatore.

La struttura museale consta di due cilindri di 20m diametro per 12 altezza, collegati da un corpo allungato di 40 m per 10 di altezza, con un primo piano a quota 3,40 e un secondo a 6,60.

L'entrata al Museo è posta sul cilindro verso Porta Portese. La sala ampia e luminosa dà al visitatore la percezione dell'importanza del luogo e immette al percorso che introduce ad una proficua visita dei materiali esposti.

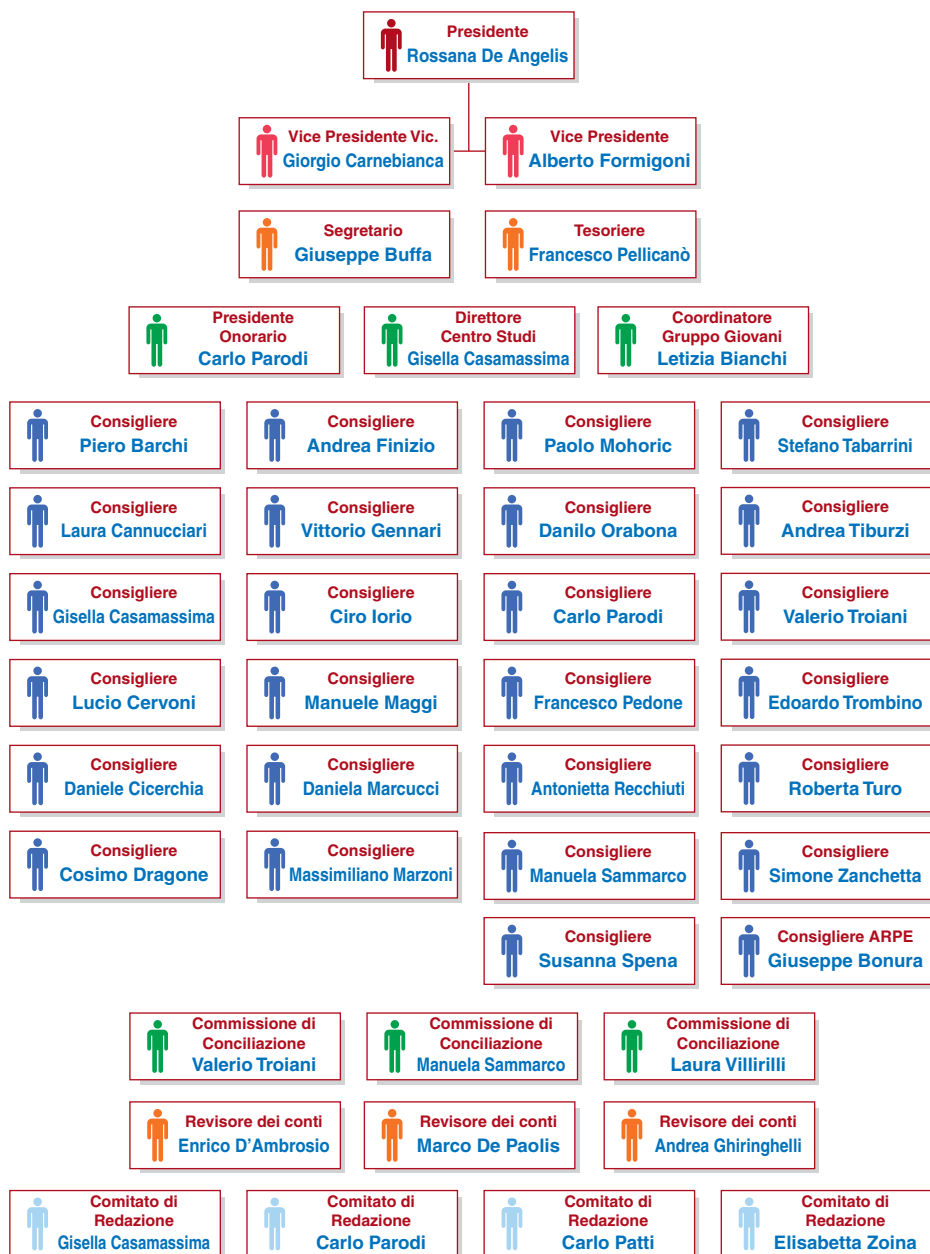
A destra si trovano le biglietterie e alcuni bagni, nella zona interna a sinistra le teche con modelli di porti e di vascelli della Marina Mercantile e a destra sui muri la quadreria con pitture e disegni di scene marittime. Un corridoio a sinistra permette la visione di altre teche con modelli di navi da guerra e quadrerie. Accedendo al cilindro, due ascensori portano al piano delle seconde teche. Percorse queste nei due sensi si scende con gli ascensori o con le scale di sicurezza al piano terra nella zona esterna dove sono posizionate le barche a grandezza naturale. Nel secondo cilindro si trovano la Sala Cinema, Assemblée e Teatro, i bagni e la Sala costruzione e riparazione modelli, dotata di mezzi per la didattica ai giovani. Nella parte sinistra esterna dell'edificio si pos-

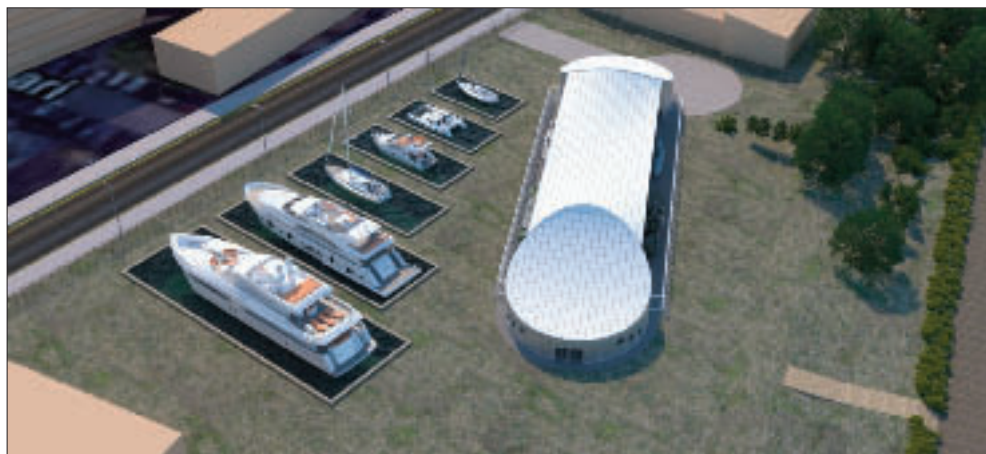


Resa virtuale da via Portuense.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO





Visione dall'alto.

sono ammirare e visitare le barche in mostra. Il servizio di Bar e Cucina all'interno del Cilindro di entrata è esteso nella Balconata al secondo piano. Altro Bar-ristorante è situato sulla terrazza affacciata sul Fiume, con vista anche sulle Barche Famose esposte nelle vasche lungo la via di Porta Portese.

Al secondo piano del secondo Cilindro, esposizione di scene delle battaglie famose (Azio, Bora Bora, ecc.) alle quali i visitatori hanno l'impressione di partecipare dal ponte di comando mediante l'uso dei dispositivi di Realtà Aumentata. Al piano terzo, a quota 6,60 si trovano alcuni uffici forniti di servizi e sale riunioni riservati al Demanio e alla Capitaneria di Porto, serviti da quattro ascensori.

Il Museo è dotato anche di Biblioteca e Libreria, oltre a tutti i dispositivi di sicurezza.

Sotto la vela della copertura sono previsti gli impianti per il condizionamento e la fornitura dell'acqua.

In attesa dei finanziamenti necessari per la realizzazione dell'opera, già pervengono anche dall'estero le richieste di esporre mezzi e materiali d'eccezionale importanza.



* Direttore Rivista "Voce romana"



8.000 PROFESSIONISTI PRESENTI SU TUTTO IL TERRITORIO NAZIONALE

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

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

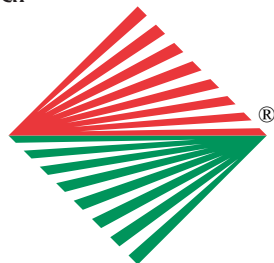
PER FORNIRE servizi di elevata specializzazione tecnica certificabili da una associazione autoregolamentata in dimensione europea

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

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

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

PER PROMUOVERE cultura condominiale e definire la soggettività giuridica del condominio individuando l'amministratore quale protagonista della tutela del patrimonio edilizio privato



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori
Condominiali e Immobiliari

SEDE DI ROMA

Via A. Salandra, 1/a • 00187 Roma • Tel. 06 47.46.903 • www.anaciroma.it

PROFESSIONISTI FIDUCIARI

SICUREZZA SUL LAVORO - SICUREZZA CANTIERI - VALUTAZIONE RISCHI

SIRIO	Via F. Bernardini, 30	06-3937 8331
STUDIO MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095

DIREZIONE LAVORI, PERIZIE, PROGETTI, CAPITOLATI, VV.F., A.P.E.

Arch. Eugenio MELLACE	Via dei Crispolti, 78	06-4890 7095
P.I. SCHIAVONE (riscaldamento)	V.le G. Stefanini, 10	06-8600 377

STUDI LEGALI

Studio CARNEVALI - CORICELLI	P.za Giovine Italia, 7	06-9684 9725
Studio DELLA CORTE - PISTACCHI	Via Montevideo, 21	06-8543 450
Studio Avv. Mario FELLI	Via Val di Fassa, 54	06-8719 1346
Studio Avv. Carlo PATTI	Via La Spezia, 58	06-7026 854

STUDI COMMERCIALISTI - FISCALISTI - LAVORO

Studio PELLICANO'	Via Barisano da Trani, 8	06-5783 637
Dott. Andrea Ghiringhelli	Viale Eritrea, 43	06-25396122

PERIZIE TECNICHE SU ALBERATURE E CONSULENZA

Roberto PERCHIAZZI - Perito Agrario	Via Serracapriola, 28	334-1318 395
-------------------------------------	-----------------------	--------------

SERVIZIO QUESITI

*Ai quesiti scritti proposti dagli associati in regola con il pagamento della quota annuale verrà data risposta entro **quindici giorni** dalla data della e-mail, previo pagamento di euro 100 per contributo spese da versare a mezzo bonifico bancario ad ANACI con le seguenti coordinate IBAN: IT 57 D 05387 03201 000003019288 (copia del pagamento effettuato va inviata a quesiti@anaciroma.it).*

Sono invece a disposizione degli associati tutti i consulenti (vedi elenco a pag. 4) con chiarimenti verbali e gratuiti sia telefonicamente che in sede.

Nella formulazione dei quesiti si raccomanda una esatta individuazione della fattispecie da considerare precisando l'eventuale esistenza del regolamento condominiale ed allegando disegni o planimetrie in caso di situazioni particolari.

SINTESE INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

DEL BO pag. 42

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 16

ENERGIA

DUE ENERGIE pag. 26

ENI GAS E LUCE II di copertina

E-ON ENERGIA pag. 22

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

SICUREZZA E IMPIANTI

SIRIO pag. 46

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

B1GAS pag. 12

CONSULTING & SERVICE pag. 50

MULTIENERGY & SERVICE pag. 40

ROSSETTI pag. 30

TECHEM III di copertina

UNOGAS pag. 44

UNOTECH pag. 44

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 32

DOMUS REAL ESTATE pag. 34

IMPRENDIROMA pag. 36

YOUCOND pag. 18

POSTINO PUNTUALE pag. 24

SARA SERVIZI pag. 14

VERY FAST PEOPLE pag. 8