

DOSSIER



CONDOMINIO

XXXII anno



ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

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

www.anaciroma.it

dossiercondominio@anaciroma.it

SOMMARIO**SETTEMBRE - OTTOBRE 2022****N. 191**

- Editoriale
di Vincenzo di Domenico pag. 3
- Alcune zone d'ombra nell'invio dell'avviso di convocazione
dell'assemblea di condominio
di Adriana Nicoletti pag. 7
- Titolo esecutivo contro il condominio:
la posizione del singolo condòmino
di Antonino Spinoso pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 23
- I quesiti del CED pag. 35
- Rubrica Associazione (Servizi ARS). pag. 36
- Rubrica "Prepara la valigia e parti" pag. 39
- Incontro ANACI nazionale
13/14 maggio 2022 a Pozzolengo (BS)
di Simone Aliberti. pag. 41
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 45
- L'altra Roma:
Centotrenta anni di luce elettrica a Roma
di Sandro Bari pag. 57

Rivista bimestrale
ANNO XXXII - n. 191 - SETTEMBRE-OTTOBRE 2022
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
Comitato di redazione: Antonio Pazonzi
Andrea Tiburzi
Edoardo Trombino
Segreteria di redazione: Sofia Polito

Redazione e pubblicità
Via A. Salandra 1/A
00187 Roma

Pagina intera : euro 1.200 + iva (per ogni numero/bimestre)
Metà pagina : euro 900 + 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: dossiercondominio@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 Vincenzo Di Domenico *

Una delle novità previste nel nuovo CCNL di settore Amministratori di condominio e immobili IL CONTRATTO DI "PRATICA AMMINISTRATIVA"

Il praticantato professionale previsto per chi si accinge ad iniziare una attività professionale classificata in quelle **ordinistiche**, è una collaborazione che si instaura a titolo "gratuito". Il CCNL citato nel voler offrire una **formazione lavorativa pratica**, in affiancamento ad un professionista che sia in possesso dell'attestato di formazione compiuta ai sensi dell'art 2 del DM 140/2014, prevede che possa essere svolta attraverso lo strumento del contratto di collaborazione a "Progetto".

Nella nuova previsione contrattuale (*cf. art. 141 del CCNL*) si prevede la possibilità d'istaurare un rapporto di lavoro autonomo rivolto agli aspiranti Amministratori di Condominio che stanno effettuando oppure intendono effettuare i previsti periodi di formazione pratica finalizzata a portare a termine una serie d'impegni assunti contrattualmente e, nel contempo, ad acquisire competenze tecniche e metodologie di lavoro, che al termine del contratto potranno abilitare allo svolgimento della professione di amministratore condominiale supportato da specifica pratica seppur normativamente non obbligatoria (*DM 140/14*).

Nella stesura del CCNL del settore vi è stato dedicato un articolo (141) nel quale si prevede, in special modo, la possibilità d'instaurare un rapporto di lavoro **non di tipo subordinato** ma **autonomo (parasubordinato)**. In tal modo, per le giovani generazioni, quali le c.d. Generazione Y, Millennial Generation o Net Generation, potrebbe rappresentare un'esperienza professionale, da vivere all'interno di uno Studio Amministrativo/Società in cui, durante il percorso, **sperimentare** le proprie conoscenze professionali, **acquisendone** altre più specifiche, attraverso lo svolgimento del lavoro intrapreso, ricoprendo adeguatamente uno specifico ruolo professionale.

Tale esperienza di pratica professionale dovrà essere:

- svolta presso uno studio professionale/società (*in regola con l'attestato di formazione compiuta ai sensi dell'art 2 del DM 140/2014*);
- svolta successivamente al **conseguimento** del diploma di Scuola media superiore oppure durante la frequenza al corso di laurea triennale o della laurea magistrale attraverso la disciplina del lavoro parasubordinato;
- svolta, inizialmente, con la tipologia del lavoro a progetto;
- svolta, rispetto al tempo, in più modi:

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	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. Pipoli	Arch. Mellace
	FISCALE	Dott. Curti Gialdino	
MARTEDÌ	CONTABILE	Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona	Dott. Iorio Amm. Boldrini
	LEGALE	Avv. Carnevali Avv. Coricelli Avv. Adamo	Avv. Spinoso
	LAVORO	Dott. Pazonzi	
	FISCALE	Dott.ssa Oliverio	
MERCOLEDÌ	TECNICA	Arch. Mantuano	Ing. Zecchinelli
	LEGALE	Avv. Petragnani Avv. Villirilli Avv. De Medici	Avv. M. della Corte Avv. E. Angelini Rota
	CONTABILE	Dott. Troiani Dott.ssa Bianchi Amm. F. Pedone	Amm. Martano Dott. Scacchi
GIOVEDÌ	CONTABILE	Amm. Cervoni Amm. Cervone	Rag. Trombino Amm. Calderano
	LEGALE	Avv. Gonnellini Avv. Sanfilippo	Avv. Pistacchi
	TECNICA		Ing. Tafani
	LAVORO / FISCALE	Dott. Pazonzi	
VENERDÌ	TECNICA	Ing. De Rossi	Arch. Barberini
	LEGALE	Avv. Patti Avv. Vitullo	Avv. Zoina Avv. Albini
	CONTABILE	Dott. Gennari Dott. Lanzi Dott. Aliberti	Dott.ssa Pandolfi Amm. Giulimondi
	RISCALDAMENTO		P.I. Schiavone

- solo **mezza giornata lavorativa**;
- **a tempo pieno**;
- con una durata del **contratto** di 24 o di 36 mesi.

Si rammenta che i determinati progetti affidati dal committente e gestiti autonomamente dal collaboratore dovranno essere funzionalmente collegati a un determinato **risultato finale**, da ciò:

- **non** potrà comportare lo svolgimento di **compiti puramente esecutivi o ripetitivi**;
- **dovrà** tenere conto del **coordinamento** con l'organizzazione del committente;
- **dovrà** essere **indipendente dal tempo** impiegato per l'esecuzione dell'attività lavorativa.

Un aspetto da non trascurare, prima di porre in essere il contratto, è **far certificare il contratto** dall'En.Bi.F. o dalle Commissioni di cui all'art. 76 D.Lgs. 276/2003, con la certificazione dell'assenza dei requisiti di "*prestazioni di lavoro esclusivamente personali, continuative e le cui modalità di esecuzione sono organizzate dal Committente anche con riferimento ai tempi e luoghi di lavoro*".

Il contratto di lavoro a progetto dovrà essere stipulato in **forma scritta** e deve contenere i seguenti elementi:

- durata, determinata o determinabile, della prestazione lavorativa;
- descrizione del progetto, specificando il contenuto caratterizzante e il risultato finale che si intende conseguire;
- corrispettivo economico e criteri per la sua determinazione, tempi e modalità di pagamento, disciplina dei rimborsi spese;
- forme di coordinamento del lavoratore a progetto con il committente, **che in ogni caso non possono pregiudicarne l'autonomia lavorativa**;
- eventuali misure per la tutela della salute e sicurezza.

Un altro aspetto è il **corrispettivo economico**, il quale dovrà essere proporzionato alla qualità e quantità di lavoro eseguito, con una precisazione che se la prestazione è a tempo pieno il corrispettivo non potrà essere inferiore, come riferimento, ai minimi contrattuali previsti per mansioni equiparabili a quelle svolte dal personale dipendente (*art. 142 CCNL*).

I rapporti di collaborazione a progetto instaurati **senza uno specifico progetto** saranno **considerati rapporti di lavoro subordinato e trasformati a tempo indeterminato sin dalla data della loro costituzione**.

ESTINZIONE DEL CONTRATTO E PREAVVISO

Il contratto si risolve al momento della realizzazione del progetto oppure alla chiusura del rapporto pattuito all'inizio. Le parti possono recedere prima della scadenza del termine per giusta causa. Il committente può anche recedere prima della scadenza del termine, qualora siano emersi oggettivi profili di inidoneità professionale del collaboratore. Il collaboratore può recedere prima della scadenza del termine, dandone preavviso, nel caso in cui questo sia previsto nel contratto individuale di lavoro.

* Segretario Generale SACI, Consulente del lavoro

Alcune zone d'ombra nell'invio dell'avviso di convocazione dell'assemblea di condominio

di Adriana Nicoletti *

L'assemblea di condominio si può considerare validamente costituita se tutti i condomini sono stati convocati nei tempi e con le modalità definite dal Codice civile. Diversamente la delibera assembleare è annullabile ma non nulla. Il legislatore del 2012 ha, pertanto, dovuto innovare profondamente la norma contenuta nelle disposizioni di attuazione del Codice civile, anche adeguandola all'evoluzione dei sistemi di comunicazione che assicurano la ricezione dell'avviso di convocazione e che mette al riparo l'amministratore dalle contestazioni dei condomini sul punto.

L'INTERVENTO DEL LEGISLATORE NELLA FASE DI PREPARAZIONE DELL'ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Nel vigore del regime antecedente alla modifica delle norme del condominio dottrina e giurisprudenza sono state costantemente concordi nel ritenere sufficiente che l'avviso di convocazione pervenisse a tutti gli aventi diritto nel termine di cinque giorni dalla data della riunione, senza che tale adempimento, posto a carico dell'amministratore, fosse soggetto a particolari formalità di notifica. A conferma, infatti, si sosteneva che la convocazione di tutti i condomini per l'assemblea potesse essere compiuta in qualsiasi forma idonea al raggiungimento dello scopo, venendo così riconosciuta la possibilità, per chi avesse l'onere di provare la conoscenza della data di svolgimento della riunione, di procedere attraverso presunzioni dimostrando, in tal modo, che il condomino fosse in possesso di informazioni sufficienti e tali da renderlo edotto della data dell'assemblea.

Tale sistema, tuttavia, è stato all'evidenza ritenuto non sufficiente per garantire una corretta e puntuale cognizione dello svolgimento della riunione assembleare proprio perché contemplava anche la possibilità di presumere e, quindi, di presupporre che in presenza di determinate circostanze un condomino, a prescindere dalla ricezione dell'avviso di convocazione, potesse essere a conoscenza della futura riunione e, quindi, non si potesse avvalere del diritto di impugnare la relativa delibera in quanto soggetto assente anche se regolarmente informato,

Il novellato art. 66 disp.att. c.c. ha così previsto che l'avviso di convocazione dell'assemblea, senza distinguere tra assemblea ordinaria e straordinaria

ria, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data di fissazione per l'adunanza in prima convocazione a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano. Il legislatore ha così voluto fissare specifiche modalità di invio, che conferiscono un carattere di certezza alla ricezione dell'atto stesso, anche se – come vedremo – i problemi non sono stati eliminati alla radice e, per alcune situazioni i dubbi permangono.

RACCOMANDATA SEMPLICE O CON AVVISO DI RICEVIMENTO?

La norma, apparentemente, è caratterizzata dalla genericità determinata dalla mancata precisazione del metodo da utilizzare, anche se è evidente che solo la raccomandata corredata dell'avviso di ricevimento rende garantita la consegna del plico al destinatario, il quale – o chi per esso – può fornire la prova diretta della ricezione tramite la sottoscrizione della cartolina. Nel caso, invece, della raccomandata semplice vi potrebbe essere incertezza nell'individuare il momento effettivo in cui si possa ritenere che l'avviso sia stato comunicato al condomino.

Assume, peraltro, rilevante importanza, al fine della prova della ricezione del documento in questione, anche la c.d. "tracciatura" della raccomandata sul sito delle Poste Italiane che ha valore di "documento informatico pubblico" e che si può verificare inserendo nel relativo sito il codice della spedizione. Il servizio, infatti, consente all'utente di seguire il percorso della raccomandata nel suo *status* di presa in carico, di transito nei vari uffici territorialmente competenti, di consegna al destinatario ovvero di prossimità a tale momento finale.

Questo è quanto affermato in una recente sentenza della Cassazione penale (*Cass. pen. 3 febbraio 2020, n. 4485*) che, pur riferendosi ad una fattispecie inserita in un contesto del tutto differente da quello oggetto di esame (notifica di un atto alla persona offesa mediante invio di raccomandata con avviso di ricevimento all'indirizzo risultante dagli atti processuali), può costituire un interessante punto di riferimento.

Se, da un lato, il Tribunale aveva negato valenza alla stampa dell'esito della notifica tratto dal "sito web" delle Poste Italiane, essendo stato ritenuto documento privo di alcuna prova di provenienza, che non consente di dimostrare che la missiva sia pervenuta nella sfera di conoscibilità del destinatario venendo a mancare tutti quegli adempimenti riferibili all'ufficiale postale, che certificano la negatività della consegna stessa, i giudici di legittimità si sono espressi in modo contrario.

La Corte, infatti, - e qui si ribadisce che il caso concreto riguardava l'ambito penale - ha ritenuto che non vi sia norma processuale che richieda la certificazione per l'efficacia probatoria delle copie fotostatiche in forza di un principio che è preordinato all'eliminazione di atti non essenziali. Tale *ratio* - sempre secondo la Corte - si può trasfondere anche al documento "informatico" che è «il documento elettronico che contiene la rappresentazione informatica di atti, fatti o dati giuridicamente rilevanti» (cfr. art. 1, lett. p, d.lgs. 7 marzo 2005, n.82) che, per sua natura, vive solo in formato elettronico, e che, per praticità, può riversarsi in "forma cartacea" per agevolarne la consultazione nel corso del procedimento. Senza andare più a fondo nelle motivazioni

della Corte, per quanto di ragione basterà, in conclusione, richiamare quanto deciso sul punto in merito al perfezionamento della notifica per compiuta giacenza come risultante dai documenti scaricati dal sito web delle poste, dai quali era risultato che la spedizione non era stata ritirata dal destinatario e che sarebbe stata restituita al mittente.

Ora, pur con le dovute peculiarità che caratterizzano l'oggetto del procedimento penale portato all'esame della Cassazione, si può azzardare che tale principio possa essere applicato, in via analogica, anche nel settore civile e, segnatamente, anche al caso in cui l'avviso di convocazione non sia stato asseveratamente recapitato al condomino il quale, poi, per tale motivo abbia impugnato la relativa delibera assembleare. Da ciò dovrebbe conseguire che l'amministratore del condominio, che è il soggetto sul quale grava l'onere di provare che tutti i condomini sono stati convocati alla riunione nel rispetto delle modalità e dei tempi di legge, potrebbe soddisfare tale onere depositando in giudizio, in forma cartacea il c.d. tracciamento della raccomandata anche se non accompagnata dalla ricevuta di ritorno. Anzi, in tale caso, il valore del documento tratto dal sito web delle poste potrebbe assumere un valore determinante.

VALIDITÀ DELLA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA UTILIZZANDO OPERATORI DI POSTA PRIVATA

Ancora una volta l'art. 66 delle disposizioni di attuazione del Codice civile non ha precisato se la raccomandata contenente l'avviso di convocazione debba essere affidata alle Poste Italiane oppure se sia possibile servirsi di operatori alternativi. In questo caso, inoltre, si è posto il problema se tale scelta possa influire sulla validità della comunicazione.

«IL NUOVO AMMINISTRATORE COMPIE 10 ANNI»

Direttive e suggerimenti



ANACI
Sede di ROMA

21

Ottobre

**Rome Marriott
Park Hotel**

Info e prenotazioni

www.enaciroma.it



CONVEGNO GIURIDICO 2022

In una recente sentenza di merito (Trib. Roma 18 febbraio 2022, n. 2636) è stato ricordato come il D.lgs. 58/2011 abbia affidato, in via esclusiva, al "fornitore del servizio universale", cioè a Poste Italiane Spa, le notificazioni degli atti giudiziari di cui alla legge 20 novembre 1982, n. 890, e successive modificazioni ed i servizi inerenti alle notificazioni di cui all'articolo 201 del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, cioè il Codice della Strada. Per quanto riguarda, invece, le raccomandate inviate dagli operatori postali privati, è stata riconosciuta l'equivalenza giuridica rispetto a quelle inviate da poste italiane in quanto, ai sensi dell'art. 18 del d.lgs. n. 261/1999, "le persone addette ai servizi postali, da chiunque gestiti, sono considerate incaricate di pubblico servizio in conformità all'articolo 358 del Codice penale" (Cass. n. 2886 del 22 gennaio 2014). Il d.lgs. 58/2011, entrato in vigore il 30 aprile 2011, ha perfezionato il processo di liberalizzazione del mercato postale, consentendo ai fornitori di servizi postali privati la possibilità di raccogliere, trasportare, smistare e distribuire gli invii postali fino a due chili. Pertanto, gli operatori postali privati, che siano in possesso di licenza individuale e di autorizzazione generale rilasciate dal Ministero dello Sviluppo economico, possono fornire i servizi di cui al titolo abilitativo conseguito e non compresi tra quelli riservati, in esclusiva, a Poste Italiane, come sopra specificati.

Sulla base di tali evidenze normative è stato, pertanto, ritenuto che, l'avviso di convocazione dell'assemblea condominiale può essere inviato dall'amministratore di condominio, o dai condòmini autoconvocatisi, anche tramite servizio postale privato.

L'AMMINISTRATORE CONVOCA L'ASSEMBLEA TRAMITE E-MAIL

L'art. 66 disp. att. c.c., come stabilito dal successivo art. 72, è norma inderogabile anche rispetto ad un regolamento di condominio, il quale non può, quindi, modificare il contenuto della norma sostituendo alla posta elettronica certificata la semplice e-mail. Alla base della scelta del legislatore vi è, infatti, un motivo evidente: solo la posta certificata, che genera un messaggio di accettazione dal sistema ed un rapporto di consegna nella casella del destinatario, dà la certezza che l'avviso di convocazione sia stato ricevuto dal destinatario. A questo proposito occorre porre in evidenza un ulteriore elemento che riguarda la effettiva ricezione dell'avviso: ovvero che questa deve intendersi perfezionata solo con la consegna del messaggio nella sfera del destinatario, restando del tutto irrilevante, al fine di un'eventuale impugnativa della delibera assembleare, che la comunicazione non sia stata letta dal condomino.

Considerato, altresì, che il Codice civile disciplina il regolamento di natura assembleare (ovvero quello approvato con la maggioranza di cui al secondo comma dell'art. 1136 c.c.), l'assemblea potrà sempre decidere all'unanimità dei consensi (1000/1000 millesimi) di sostituire la posta elettronica certificata con la posta semplice, anche se di questa – si ribadisce – non vi è certezza di ricezione.

Essendo, inoltre, pacifico che non tutti i condomini sono dotati di PEC non pochi sono i problemi legati alla impossibilità di procedere alla convocazione

secondo tale modalità. In questo caso, qualora il condomino chieda all'amministratore di ricevere la convocazione dell'assemblea per posta elettronica ordinaria ci si domanda se vi sia un obbligo di operare in tal senso oppure se l'amministratore possa rifiutare, attenendosi rigorosamente all'art. 66 ed inviando l'avviso tramite posta raccomandata.

Ma vi è ancora una possibilità che può dare adito a contestazioni e si riferisce alla prassi seguita dall'amministratore, palesemente *contra legem*, di inviare le convocazioni tramite e-mail senza incontrare obiezioni da parte dei condomini. Un simile comportamento e la mancanza reiterata nel tempo di contestazioni da parte dei diretti interessati può rappresentare una sorta di consenso per *facta concludentia* da far valere da parte dell'amministratore convenuto in un giudizio di impugnativa della delibera assembleare?

Le questioni sono numerose e, prima di tentare di darvi una risposta non si può fare a meno di ribadire che la rigidità dell'art. 66, anche per quanto concerne la tassatività dell'elenco dei mezzi di trasmissione dell'avviso di convocazione, porta a ritenere che il principio rappresentato dal binomio secondo il quale la mancata contestazione equivale all'assenso non può valere nel nostro caso.

In una recente sentenza (Trib. Tivoli 5 aprile 2022), pronunciata proprio nel caso in cui era stato accertato che l'avviso di convocazione era stato trasmesso tramite posta elettronica semplice e come tale priva di riscontro di ricevimento, è stata accolta la domanda di annullamento della deliberazione assembleare per violazione della norma tassativa contenuta nell'art. 66 disp.att. c.c. Tuttavia è stato anche precisato che il fatto che la norma prevede l'invio dell'avviso di convocazione tramite PEC non implica il divieto dell'uso della mail ordinaria, ma certamente richiede che in caso di contestazione la ricezione possa essere provata. A tal fine il giudice richiamava altra precedente decisione di merito (Trib. Roma n. 17727/2021) con la quale, in un caso analogo, era stato affermato che nel processo civile la posta elettronica ordinaria può formare piena prova dei fatti solo se essi non sono sconosciuti dal destinatario, spettando eventualmente al mittente la prova della ricezione in caso di contestazione.

Del tutto diversa sarebbe, invece, la questione se fosse il condomino ad esprimere la volontà di ricevere la convocazione assembleare tramite e-mail semplice perché, in questo caso, sarebbe lo stesso partecipante al condominio a sottoporsi volontariamente al rischio della mancata ricezione (Corte App. Brescia 3 gennaio 2019, n. 4). Questo fa ritenere, dunque, che ricevuta tale domanda l'amministratore non possa opporre alcun rifiuto, dal momento che il condomino non è certamente obbligato a giustificare o motivare un'istanza pienamente legittima.

* Avvocato

Titolo esecutivo contro il condominio: la posizione del singolo condòmino

di Antonino Spinoso *

L'esame della normativa introdotta dalla riforma del diritto condominiale impone di riconoscere una posizione rilevante all'intervento, sicuramente tra i più incisivi, posto in essere dal legislatore del 2012 sul tema dei riflessi delle obbligazioni condominiali sulla posizione del singolo condòmino.

L'occasione per tornare sull'argomento è offerta da interventi giurisprudenziali che hanno affrontato i vari profili della normativa e sancito una soluzione ad alcuni aspetti procedurali.

Ma procediamo con ordine.

PREMESSE GENERALI

Secondo un principio assolutamente incontrovertibile, il titolo esecutivo formatosi nei confronti del Condominio può essere attivato anche contro i singoli condòmini.

Ma, mentre fino al 2008 vigeva il principio della solidarietà, nel senso che il creditore del Condominio aveva il diritto di chiedere l'intera somma a ciascuno dei condòmini (salva rivalsa nei rapporti interni), la Cassazione a Sezioni Unite, con la rivoluzionaria sentenza 8 aprile 2008 n° 9148, ha letteralmente disintegrato il sistema previgente, introducendo nell'ordinamento condominiale il principio della parziarietà¹.

Dal 2008 dunque il soggetto munito di titolo esecutivo giudiziario di condanna nei confronti del Condominio, ha sì il diritto di aggredire il patrimonio di ogni condòmino, ma solo entro i limiti della rispettiva caratura millesimale.

La riforma del 2012 si caratterizza per un ulteriore mutamento e statuisce, al secondo comma del rinnovato art. 63 delle disp. att. c.c., che, fermo il principio in base al quale il titolo di condanna ottenuto dal creditore nei confronti del Condominio può essere posto in esecuzione forzata contro i singoli condòmini², "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini"³. Viene dunque sancita una responsabilità sussidiaria dei partecipanti non morosi, i quali go-

dono di un vero e proprio *beneficium excussionis*: i creditori del Condominio devono rivolgersi esecutivamente prima contro i condòmini morosi e solo in via sussidiaria, dopo l'infruttuosa escussione, possono agire coattivamente nei confronti del patrimonio di quelli in regola con i pagamenti, il tutto sempre entro la concorrenza della quota millesimale.

QUESTIONI PROCEDURALI

Fin qui la normativa è chiara. Il creditore munito di titolo esecutivo nei confronti del Condominio può sì azionare una procedura esecutiva *ultra partes*, in specie contro i singoli condòmini, ma con due limiti: uno di carattere qualitativo – obbligo di seguire l'*ordo excussionis* sancito nel secondo comma dell'art. 63 disp. att. c.c. – e uno di natura quantitativa, non potendo richiedere una somma superiore a quella derivante dalla caratura millesimale di ciascun esecutato.

A questo punto sorgono alcune questioni di ordine procedurale, che la normativa non ha regolamentato e che, pertanto, sono state oggetto di interessanti interventi giurisprudenziali.

Due questioni fondamentali meritano una trattazione, quella relativa all'onere della prova in caso di contestazione dell'azione esecutiva da parte del singolo condòmino e quella attinente alla necessità o meno della notifica allo stesso condòmino del titolo esecutivo formato nei confronti del Condominio.

ONERE DELLA PROVA

Oltre che per mancato rispetto del principio del *beneficium excussionis*, il singolo condòmino esecutato può, attraverso una opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c., censurare la legittimità dell'azione esecutiva proposta nei

suoi confronti, sia contestando in termini radicali la sua qualità di partecipante alla compagine condominiale, sia eccependo che l'importo azionato non è corretto in quanto superiore alla misura della sua partecipazione millesimale.

La giurisprudenza opera una distinzione tra le due ipotesi sul piano probatorio.

In caso di contestazione della carenza della qualità di condòmino (e quindi della mancanza di legittimazione passiva), l'onere della prova incombe sul creditore opposto, in quanto si tratta dell'indagine fondamentale che qualsiasi procedente deve effettuare prima di porre in essere un'azione esecutiva, tanto più che si tratta di prova di facile e agevole realizzazione, essendo sufficiente una semplice visura presso i registri immobiliari⁴.

Quando invece il condòmino esecutato ammette di essere tale, ma si oppone alla misura della somma intimatagli, eccependo di essere titolare di una minore quota millesimale, la giurisprudenza ritiene che il condòmino, cui sia richiesto il pagamento di un importo eccedente quello della sua quota, può proporre opposizione all'esecuzione, *"ma in tale sede sarà suo onere dimostrare l'esatta misura di detta quota"*⁵.

In tale seconda ipotesi, dunque, la prova della misura della quota millesimale spettante a ciascuno dei singoli condòmini non incombe sul creditore esecutante, ma sul debitore opponente, trattandosi di allegazione di un fatto "modificativo" o "parzialmente impeditivo" della legittimazione passiva del singolo all'azione esecutiva.

Ciò in particolare prima della novella della riforma del diritto condominiale, quando non era vigente l'obbligo a carico dell'Amministratore di *"comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi"*.

Si ritiene che tale soluzione sia peraltro conforme al principio di riferibilità o di vicinanza della prova, in virtù del quale *"l'onere della prova viene ripartito tenuto conto, in concreto, della possibilità per l'uno o per l'altro soggetto di provare fatti e circostanze che ricadono nelle rispettive sfere di azione"*⁶, essendo, evidenzia la Suprema Corte nella già citata sentenza n° 22856/2017, *"palese la maggiore prossimità e la riferibilità al singolo condòmino del fatto (impeditivo/modificativo) in questione, e cioè la misura della sua quota condominiale e, di converso, le difficoltà per il creditore di venire a conoscenza di esso (difficoltà solo attenuate dal già richiamato disposto del nuovo testo dell'art. 63 disp. att. c.c.)"*.

NOTIFICA DEL TITOLO ESECUTIVO

La questione della necessità di notifica al singolo condòmino esecutando del titolo ottenuto nei confronti del Condominio è risolta dalla giurisprudenza in termini estremamente decisi, sancendo che la notifica del precetto non può prescindere dalla notifica, preventiva o contestuale, del titolo emesso nei confronti dell'ente di gestione.

La Cassazione si è in particolare occupata del titolo costituito da un decreto ingiuntivo esecutivo ottenuto nei confronti di un Condominio: in tale ipotesi,

l'art. 654 c.p.c. statuisce che, disposta l'esecutorietà, *"ai fini dell'esecuzione non occorre una nuova notificazione del decreto esecutivo"*.

Orbene, nel caso in cui il creditore vuole far valere la responsabilità patrimoniale di un soggetto diverso dall'ingiunto (nella specie del singolo condòmino), *"la norma dell'art. 654, comma 2, è da ritenere inapplicabile, dovendosi sempre riconoscere al soggetto passivo dell'esecuzione il diritto di avere notizia e piena cognizione della natura del titolo in forza del quale si procede nei suoi confronti"*⁷.

Dunque, pur essendo un ente non perfettamente autonomo dal punto di vista patrimoniale, il Condominio viene considerato un soggetto distinto dai singoli condòmini, per cui è escluso che, quantunque abbia la rappresentanza dei singoli condòmini, l'Amministratore sia legittimato a ricevere la notificazione di un titolo esecutivo giudiziale, formatosi nei confronti del Condominio e azionato contro il singolo condòmino, obbligato *pro quota*.

Di conseguenza, la notifica del titolo esecutivo già effettuata al Condominio o l'esenzione prevista dal disposto dell'art. 654 c.p.c. in caso di decreto ingiuntivo, non sono utilizzabili nell'ipotesi in cui il creditore decida di dare corso all'esecuzione forzata nei confronti del singolo condòmino (quindi *ultra partes*), al quale occorre notificare il titolo esecutivo giudiziale, essendosi questo formato contro altro soggetto.

Tale indirizzo può dirsi ormai consolidato ed è stato di recente confermato dalla Terza Sezione Civile della Suprema Corte, che, con ordinanza n° 20590 pubblicata il 27 giugno 2022, dopo aver ribadito il principio secondo cui il provvedimento giudiziale di condanna dell'ente condominiale legittima il creditore ad esperire l'azione esecutiva anche in danno dei singoli partecipanti non direttamente destinatari del titolo (nei limiti delle rispettive quote millesimali di proprietà), ha affermato che, in tali ipotesi, l'atto di precetto *"non può prescindere dalla notificazione, preventiva o contestuale, del titolo emesso nei confronti del soggetto collettivo (e tanto anche qualora si tratti di decreto ingiuntivo, non essendo applicabile l'art. 654 cod. proc. civ.)"*.

La Corte però, sollecitata da un motivo di ricorso proposto dal creditore opposto, aggiunge un profilo interessante: la notifica in forma individuale del titolo al singolo condòmino non può essere surrogata nemmeno *"dalla conoscenza di fatto, aliunde acquisita, dell'esistenza di una statuizione di condanna dell'ente, la quale - a tacer d'altro - non esplicita una volontà del creditore di escutere il patrimonio individuale del condòmino"*, ciò perché il condòmino minacciato dell'esecuzione forzata deve essere previamente edotto dell'esistenza (e del concreto contenuto) di una pretesa sostanziale diretta personalmente nei suoi confronti, al fine di poter eventualmente procedere allo spontaneo adempimento di quanto dovuto ovvero alle opportune contestazioni circa il proprio *status* di partecipe al Condominio o circa la sua responsabilità per quella specifica obbligazione condominiale. ■

* Avvocato, Consulente legale ANACI Roma

-
- ¹ Secondo la Suprema Corte *"le obbligazioni dei condomini sono regolate da criteri consimili a quelli dettati dagli artt. 752 e 1295 cod. civ. per le obbligazioni ereditarie, secondo cui al pagamento dei debiti ereditari i coeredi concorrono in proporzione alle loro quote e l'obbligazione in solido di uno dei condebitori si ripartisce tra gli eredi in proporzione alle quote ereditarie"*.
 - ² La Cassazione, con sentenza 14 ottobre 2004 n° 20304, nel confermare che il titolo formatosi contro il condominio è valido, ai fini dell'azione esecutiva, contro i singoli condomini, è arrivata a sostenere l'inammissibilità di un'azione di condanna contro il singolo condòmino, laddove il creditore già disponga di un titolo esecutivo nei confronti del condominio.
 - ³ La norma è opportunamente completata dalla statuizione dell'ultima parte del primo comma, secondo cui l'amministratore *"è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi"*.
 - ⁴ Secondo la sentenza della Cassazione n° 22856 del 29 settembre 2017, *"l'utilizzabilità del titolo esecutivo formatosi nei confronti del condominio per promuovere l'esecuzione forzata contro i singoli condomini implica di per sé esclusivamente l'onere, per il creditore procedente, di dimostrare la legittimazione passiva, sul piano esecutivo, dei condomini aggrediti, e cioè la loro qualità di condomini"*.
 - ⁵ Così testualmente ancora la sentenza della Cassazione n° 22856 del 29 settembre 2017.
 - ⁶ Cfr. Cassazione a Sezioni Unite, sentenza 30 ottobre 2001, n° 13533.
 - ⁷ Cassazione ordinanza 29 marzo 2017 n° 8150.

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

Agosto 2020 - Agosto 2021	2,1%	(75% = 1,575%)	G.U. 24/09/2021	n. 229
Settembre 2020 - Settembre 2021	2,6%	(75% = 1,950%)	G.U. 26/10/2021	n. 256
Ottobre 2020 - Ottobre 2021	3,0%	(75% = 2,250%)	G.U. 25/11/2021	n. 281
Novembre 2020 - Novembre 2021	3,6%	(75% = 2,700%)	G.U. 21/12/2021	n. 302
Dicembre 2020 - Dicembre 2021	3,8%	(75% = 2,850%)	G.U. 26/01/2022	n. 20
Gennaio 2021 - Gennaio 2022	4,7%	(75% = 3,525%)	G.U. 01/03/2022	n. 50
Febbraio 2021 - Febbraio 2022	5,6%	(75% = 4,200%)	G.U. 08/04/2022	n. 83
Marzo 2021 - Marzo 2022	6,4%	(75% = 4,800%)	G.U. 28/04/2022	n. 98
Aprile 2021 - Aprile 2022	5,8%	(75% = 4,350%)	G.U. 25/05/2022	n. 121
Maggio 2021 - Maggio 2022	6,8%	(75% = 5,100%)	G.U. 05/07/2022	n. 155
Giugno 2021 - Giugno 2022	7,8%	(75% = 5,850%)	G.U. 25/07/2022	n. 172
Luglio 2021 - Luglio 2022	7,8%	(75% = 5,850%)	<i>in corso di pubblicazione</i>	

NOTIZIE

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	1,50%
1991	6,03%	2001	3,22%	2011	3,88%	2021	4,36%

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)
0,8%	Dal 1/1/2019	(D.M. 12/12/18 in G.U. n. 291 del 15/12/2018)
0,05%	Dal 1/1/2020	(D.M. 12/12/19 in G.U. n. 293 del 14/12/2019)
0,01%	Dal 1/1/2021	(D.M. 11/12/20 in G.U. n. 310 del 15/12/2020)
1,25%	Dal 1/1/2021	(D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021)

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 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 (0,05% annuo nel 2020, 0,01% nel 2021 e 1,25% dal 1/1/2022) rapportati ai giorni di ritardo oltre la sanzione che va così calcolata per ogni giorno di ritardo: 0,1% dell'imposta dovuta fino al 14° giorno; dal 15° al 30° giorno 1,5%; dal 31° al 90° giorno 1,67%; entro un anno 3,75%, entro due anni 4,29%; oltre i due anni 5%.

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI



Newsletter n. 67

Esonero contributivo società cooperative - Come poter fruire dell'esonero contributivo introdotto dalla Legge di Bilancio 2022, in favore delle società cooperative costituite dal 1° gennaio 2022 da lavoratori provenienti da aziende i cui titolari hanno proceduto a trasferire le stesse, in cessione o in affitto: le indicazioni operative sono nel Messaggio Inps n. 2864 del 18 luglio 2022.

Gestione Inps rapporti di parentela in azienda - L'Inps ha comunicato l'implementazione del modulo telematico "Iscrizione Azienda" con la dichiarazione in ordine all'esistenza di rapporti di parentela. Il datore di lavoro deve dichiarare se tra i lavoratori assunti sono presenti soggetti ai quali lo stesso è legato da rapporti di coniugio, di parentela entro il terzo grado o di affinità entro il secondo grado. Il dichiarante deve inserire nell'apposito campo il codice fiscale del lavoratore/parente e scegliere nel menu a tendina il tipo di relazione che lo lega al dipendente. La dichiarazione viene richiesta nelle ipotesi in cui nell'istanza di iscrizione viene selezionata come forma giuridica: azienda agricola, impresa familiare, impresa individuale, persona fisica, proprietario di fabbricato, società di fatto, società in accomandita semplice, società in nome collettivo, società semplice, studio. Ulteriori specifiche si trovano nel Messaggio n. 2819 del 14 luglio 2022.

Lotta ai tirocini extracurricolari fraudolenti - La Legge di Bilancio 2022 ha posto importanti restrizioni per fare in modo che il tirocinio non venga utilizzato in modo fraudolento dai datori di lavoro. Per avere specifiche, è possibile consultare la Nota n. 1451 dell'11 luglio 2022 dell'Ispettorato Nazionale del Lavoro, esplicativa in particolare in tema di regime sanzionatorio applicabile ai tirocini collocati temporalmente a cavallo dell'entrata in vigore della Legge n. 234/2021.

Buoni carburante da 200 euro - Il valore dei buoni carburante, erogabili dai datori di lavoro privati ai loro dipendenti per l'anno 2022, non concorre alla formazione del reddito imponibile nel limite di euro 200 per lavoratore in base a quanto disposto dal Decreto Legge n. 21/2022 (c.d. Decreto Ucraina). Viene, inoltre, confermato che il plafond di euro 200 è aggiuntivo rispetto a quello di euro 258,23 (fissato dal comma 3, art. 51 del TUIR per la generalità dei beni ceduti e dei servizi prestati ai dipendenti) e che il superamento della soglia di 200 euro, analogamente a quanto previsto per il limite di euro 258,23, comporta la tassazione dell'intero valore del buono carburante. Sarà possibile erogare i buoni fino al 12 gennaio 2023, fermo restando che gli stessi potranno essere utilizzati anche successivamente. Importante: la cifra è integralmente deducibile dal reddito d'impresa o di lavoro autonomo.

Le nuove regole per l'incentivo per l'assunzione di beneficiari del reddito di cittadinanza - Chi volesse usufruire delle agevolazioni collegate ai beneficiari del reddito di cittadinanza introdotte dalla Legge n. 234/2021 (c.d. Legge di Bilancio 2022) dovrà verificare quanto riportato nel messaggio Inps n. 2766 dell'11 luglio 2022. In particolare, l'Istituto avvisa che è stato modificato il modulo telematico di domanda per il riconoscimento dell'esonero denominato "SRDC - Sgravio Reddito di Cittadinanza - art. 8 del d.l. n. 4/2019" presente nella sezione "Portale delle Age-

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

volazioni" (ex sezione DiResCo). Presenti nel messaggio anche le istruzioni applicative per l'esonero spettante in caso di assunzione di soggetti beneficiari di reddito di cittadinanza attraverso le Agenzie per il lavoro.

Nulla osta al lavoro: serve asseverazione - Per la richiesta di nulla osta al lavoro di un cittadino extracomunitario, è ora necessaria un'asseverazione del professionista (consulente del lavoro, commercialista o avvocato) o di un'associazione datoriale attestante la regolarità e la congruità dell'istanza stessa. E' quanto disposto dal DL n. 73/2022 (c.d. "Decreto Semplificazioni") e dall'INL, con la Circolare n. 3 del 5 luglio 2022.

GIURISPRUDENZA

Piccole imprese e regime sanzionatorio per licenziamenti illegittimi - Con sentenza del 22 luglio 2022, n. 183, la Corte Costituzionale ha dichiarato inammissibili le censure del Tribunale di Roma sull'indennità prevista dal D.Lgs. n. 23/2015 per i licenziamenti illegittimi nelle piccole imprese.

Al contempo, è stato rilevato che "il limitato scarto tra il minimo e il massimo determinati dalla legge conferisce un rilievo preponderante, se non esclusivo, al numero dei dipendenti". Tale criterio, "in un quadro dominato dall'incessante evoluzione della tecnologia e dalla trasformazione dei processi produttivi", non è indicativo della effettiva forza economica del datore di lavoro e non offre neppure elementi significativi per determinare l'ammontare dell'indennità secondo le peculiarità di ogni singola vicenda". In tal caso, conclude la Corte, spetta alla valutazione discrezionale del legislatore la scelta delle soluzioni più appropriate per garantire tutele adeguate.

Lavoro subordinato o autonomo? - Ai fini della qualificazione del rapporto di lavoro come autonomo o subordinato, "qualora la prestazione dedotta in contratto sia estremamente elementare, ripetitiva e predeterminata nelle sue modalità di esecuzione e il criterio rappresentato dall'assoggettamento del prestatore all'esercizio del potere direttivo, organizzativo e disciplinare non risulti, nel particolare contesto, significativo", è necessario fare ricorso ai criteri distintivi sussidiari. Si dovrà quindi analizzare: la continuità e durata del rapporto; la modalità di erogazione del compenso; la regolamentazione dell'orario di lavoro; la presenza di una organizzazione imprenditoriale; la sussistenza di un effettivo potere di organizzazione in capo al prestatore. Lo afferma la Cassazione - con ordinanza del 21 luglio 2022, n. 22846.

Il dipendente malato non si presenta alla visita fiscale - Cade la sanzione disciplinare applicata al lavoratore malato che risulta assente alla visita fiscale perché sotto la doccia. Lo dice Cassazione, con sentenza del 18 luglio 2022, n. 22484. Infatti, l'obbligo di cooperazione che grava sul lavoratore in malattia, non può essere esteso fino a comprendere il divieto di astenersi dal compiere qualsiasi atto del vivere quotidiano, normalmente compiuto all'interno delle pareti domestiche.

Iscrizione alla Gestione separata - La Corte di Cassazione, con Ordinanza n. 22335 del 15 luglio 2022, ha stabilito che: ai fini dell'iscrizione d'ufficio alla Gestione separata INPS, il requisito dell'abitudine nello svolgimento dell'attività di avvocato non può essere accertato solo sulla base di presunzioni (iscrizione all'albo e accensione della partita IVA), ma deve essere provato in punto di fatto.

16/07/2022: Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per Dipendenti di “STUDI PROFESSIONALI CHE AMMINISTRANO CONDOMINI O IMMOBILI; SOCIETÀ DI SERVIZI INTEGRATI ALLA PROPRIETÀ’ IMMOBILIARE” del 28/01/2016, con validità dal 1° Luglio 2022 al 30 Giugno 2025.

A) PRINCIPALI MODIFICHE IN AMBITO NORMATIVO:

1) Classificazione del personale: adeguata al sistema di inquadramento europeo “E.Q.F.” e conseguente aggiornamento del nome/descrittori dei livelli, come sinteticamente riportato nella Tabella 1) di raffronto che segue. Le Parti contrattuali comunque consigliano di cogliere l’occasione del rinnovo del CCNL per valutare attentamente la correttezza del livello già attribuito al lavoratore e quello da attribuire dal 1° luglio 2022, che dovrà essere coerente alle Conoscenze, Abilità, Autonomie, Competenze e Responsabilità richieste dalle mansioni svolte dal lavoratore stesso, così come ampiamente disciplinato all’apposito Titolo LIII del CCNL rinnovato (artt. 224 e seguenti).

Tab. 1) Raffronto dei livelli dal previgente al rinnovato CCNL “Amministratori”

Col. A	Col. B
Previgente CCNL fino al 30/06/2022	Nuovo CCNL dal 1° Luglio 2022
Quadro	Quadro
1°	A1 (Direttivo)
2°	A2 (Direttivo)
3°	B1
4°	B2 Operatore di Vendita di 1° Categoria
5°	C1 Operatore di Vendita di 2° Categoria
6° Operatore di Vendita di Categoria A	C2 Operatore di Vendita di 3° Categoria
7° Operatore di Vendita di Categoria B	D1
8°	D2

- 2) Aggiornamento delle durate dei periodi contrattuali in base ai nuovi livelli:** periodo di prova art. 155; periodo di preavviso art. 319; durata dell’Apprendistato art. 114; Lavoratori di prima assunzione art. 134; Mobilità verticale art. 137 ecc. Per la disciplina estesa, si rinvia al CCNL rinnovato.
- 3) Introduzione della Tipologia contrattuale delle Collaborazioni,** particolarmente adatta all’inserimento di Amministratori di Condominio che abbiano completato il relativo iter formativo o per gli Aspiranti Amministratori di Condominio che stanno effettuando i previsti periodi di formazione pratica. Per la disciplina estesa di questa tipologia contrattuale, si rinvia agli articoli 141 e seguenti del CCNL rinnovato.

16/07/2022: Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per Dipendenti di “STUDI PROFESSIONALI CHE AMMINISTRANO CONDOMINI O IMMOBILI; SOCIETÀ DI SERVIZI INTEGRATI ALLA PROPRIETÀ’ IMMOBILIARE” del 28/01/2016, con validità dal 1° Luglio 2022 al 30 Giugno 2025.

- 4) **Riconoscimento dei permessi retribuiti:** le Parti, per agevolare la conciliazione dei tempi vita-lavoro, oltre ai permessi già monetizzati nella retribuzione contrattuale del previgente CCNL, hanno concordato il riconoscimento di **48 ore/anno** di permessi retribuiti, comprensivi delle ex festività. Per maggior dettigli, si rinvia all’art. 174 del CCNL rinnovato.

B) PRINCIPALI MODIFICHE IN AMBITO ECONOMICO:

- 1) Sono stati previsti due aumenti della **Retribuzione Minima Contrattuale Territoriale Mensile**: uno decorrente dalla retribuzione del mese di **luglio 2022** ed altro dalla retribuzione del mese di **luglio 2023**. All’art. 232 del CCNL rinnovato, sono riportate le tabelle (3) retributive aggiornate alle scadenze ivi indicate.
- 2) **Assorbimenti degli aumenti:** le Parti Contrattuali hanno concordato che parte degli aumenti retributivi, collegati all’adeguamento all’indice IPCA, non possano essere assorbiti da eventuali voci individuali già riconosciute ai Lavoratori. Per praticità, nella successiva Tabella 2) sono riportati i valori mensili degli importi non assorbibili previsti all’art. 233 del CCNL rinnovato.

Tab. 2): Importo mensile lordo non assorbibile

Livello	Valore incrementale NON assorbibile al 1/7/22	Valore incrementale NON assorbibile al 1/7/23
Quadro	€ 56,25	€ 56,25
A1 - ex 1°	€ 48,75	€ 48,75
A2 - ex 2°	€ 43,75	€ 43,75
B1 - ex 3°	€ 38,75	€ 38,75
B2 - ex 4°	€ 35,00	€ 35,00
C1 - ex 5°	€ 32,50	€ 32,50
C2 - ex 6°	€ 30,00	€ 30,00
D1 - ex 7°	€ 28,00	€ 28,00
D2 - ex 8°	€ 25,00	€ 25,00

- 3) **Introduzione dell’Indennità di Mancata Contrattazione**, da riconoscere nel “corpo del cedolino paga” alle condizioni previste all’art. 235 del CCNL. Tale Indennità, da riconoscere in base alle presenze del lavoratore per 12 mensilità/anno, potrà essere assorbita in presenza di trattamenti retributivi collettivi (Contrattazione di secondo livello, Premi aziendali ecc.) od Individuali (“ad personam”, superminimi ecc.). L’assorbimento di tale Indennità potrà avvenire fino a concorrenza con il costo aziendale dell’elemento retribuito assorbito. Nella successiva Tabella 3) si riportano i valori dell’introdotta Indennità di Mancata Contrattazione già corretti in base alle assenze. Per la disciplina specifica di tale voce retributiva, si rinvia al citato art. 235.

**16/07/2022: Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per Dipendenti di
 “STUDI PROFESSIONALI CHE AMMINISTRANO CONDOMINI O IMMOBILI;
 SOCIETÀ DI SERVIZI INTEGRATI ALLA PROPRIETÀ’ IMMOBILIARE” del
 28/01/2016, con validità dal 1° Luglio 2022 al 30 Giugno 2025.**

Tab. 3): Importi lordi dell’Indennità Mensile di Mancata Contrattazione, in funzione delle assenze del lavoratore nel mese

Assenze nel mese	Livello d’Inquadramento								
	Quadro	A1	A2	B1	B2 e Op. 1 ^a	C1 e Op. 2 ^a	C2 e Op. 3 ^a	D1	D2
0	€ 100,44	€ 87,05	€ 78,12	€ 69,19	€ 62,50	€ 58,03	€ 53,57	€ 50,00	€ 44,64
1	€ 90,40	€ 78,35	€ 70,31	€ 62,27	€ 56,25	€ 52,23	€ 48,21	€ 45,00	€ 40,18
2	€ 81,36	€ 70,51	€ 63,28	€ 56,04	€ 50,63	€ 47,00	€ 43,39	€ 40,50	€ 36,16
3	€ 73,32	€ 63,55	€ 57,03	€ 50,51	€ 45,63	€ 42,36	€ 39,11	€ 36,50	€ 32,59
4	€ 60,26	€ 52,23	€ 46,87	€ 41,51	€ 37,50	€ 34,82	€ 32,14	€ 30,00	€ 26,78
5	€ 50,22	€ 43,53	€ 39,06	€ 34,60	€ 31,25	€ 29,02	€ 26,79	€ 25,00	€ 22,32
6	€ 40,18	€ 34,82	€ 31,25	€ 27,68	€ 25,00	€ 23,21	€ 21,43	€ 20,00	€ 17,86
7	€ 30,13	€ 26,12	€ 23,44	€ 20,76	€ 18,75	€ 17,41	€ 16,07	€ 15,00	€ 13,39
8	€ 20,09	€ 17,41	€ 15,62	€ 13,84	€ 12,50	€ 11,61	€ 10,71	€ 10,00	€ 8,93
9	€ 10,04	€ 8,71	€ 7,81	€ 6,92	€ 6,25	€ 5,80	€ 5,36	€ 5,00	€ 4,46
10	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

- 4) **Welfare Contrattuale:** le Parti Contrattuali hanno introdotto un trattamento minimo di Welfare da riconoscere obbligatoriamente ai dipendenti secondo le previsioni di cui all’art. 239 del CCNL, nei seguenti valori annui di seguito indicati:

Livello	Welfare Contrattuale (dal 2022 in poi)
Quadro	€ 1.200/anno
A1, A2, B1, B2, C1, C2, D1, D2 Operatori di Vendita	€ 600/anno

Per la definizione di utilizzo del Welfare, anche mediante le piattaforme convenzionate, le Parti Contrattuali consigliano di contattare i Delegati Territoriali ANACI-SACI per i Datori di lavoro e CISAL Terziario per i Lavoratori, al fine di predisporre quanto necessario tramite la Contrattazione di Secondo Livello.

- 5) Dall’applicazione del rinnovo del CCNL, l’**Indennità di Vacanza Contrattuale** introdotta con l’Accordo del 18/06/2019 cesserà di essere corrisposta. *Qualora, anche a causa del periodo feriale, gli aggiornamenti retributivi fossero riconosciuti ai lavoratori in data successiva al 1° luglio 2022, i dipendenti avranno diritto a percepire gli arretrati nel frattempo maturati unitamente alla prima retribuzione utile.*

**16/07/2022: Rinnovo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro per Dipendenti di
“STUDI PROFESSIONALI CHE AMMINISTRANO CONDOMINI O IMMOBILI;
SOCIETÀ DI SERVIZI INTEGRATI ALLA PROPRIETÀ’ IMMOBILIARE” del
28/01/2016, con validità dal 1° Luglio 2022 al 30 Giugno 2025.**

Al fine di agevolare il corretto allineamento contrattuale al rinnovo del CCNL, le Parti Contrattuali consigliano di contattare i Delegati Territoriali in modo da definirlo in *contraddittorio* e nel rispetto della disciplina del CCNL stesso.

Per la disciplina integrale contrattuale, si rinvia al CCNL rinnovato il 16/07/2022, depositato presso il CNEL in data 18/07/2022, pubblicato presso i siti istituzionali e dell’Ente Bilaterale ENBIF (www.enbif.it).

Copertina del CCNL previgente, ora rinnovato

... a breve sarà pubblicata l’edizione di stampa contrattuale aggiornata al rinnovo del 16/07/2022



E.ON GUIDA LA TRANSIZIONE ENERGETICA DEI CONDOMINI CON UN'OFFERTA INNOVATIVA NEL MONDO FOTOVOLTAICO



L'attuale situazione di aumento dei costi dell'energia e di attenzione alla sostenibilità ambientale spingono sempre di più l'utente finale verso il consumo di energia prodotto da fonti rinnovabili, come il fotovoltaico. Oggi, anche in ambito condominiale è possibile incentivare la condivisione di energia sostenibile, favorendo l'installazione di impianti fotovoltaici.

In questa ottica è importante conoscere la nuova regolamentazione sull'Autoconsumo collettivo, che rende oggi particolarmente interessante l'installazione di un impianto fotovoltaico sul tetto condominiale. E' infatti possibile **ottenere per 20 anni, da parte del GSE (Gestore dei Servizi Energetici), un incentivo economico sull'energia condivisa virtualmente da parte** dei membri del Gruppo di autoconsumo collettivo. In pratica, l'energia elettrica prodotta dall'impianto e non utilizzata direttamente dal POD (codice identificativo dell'utenza) per gli usi comuni del condominio, oltre ad essere immessa in rete e valorizzata secondo il meccanismo del Ritiro Dedicato, riceverà sulla quota di energia "condivisa" dai membri un incentivo da parte del GSE pari a 100 €/MWh oltre a circa 8 €/MWh come riduzione di oneri di ARERA* Questo incentivo si somma agli **altri benefici tangibili** che derivano all'installazione di un impianto fotovoltaico condominiale, fra cui ricordiamo:

- risparmio sulla bolletta energetica del condominio
- rivalutazione dell'immobile
- riduzione dell'impronta CO2 e partecipazione attiva alla transizione energetica in Italia

Il soggetto referente nei confronti del GSE è l'amministratore condominiale, in quanto soggetto a cui, in sede di delibera assembleare, viene conferito mandato per la gestione tecnica e amministrativa della richiesta di accesso al servizio di valorizzazione e incentivazione.

E.ON, operatore energetico impegnato nel supportare la transizione energetica e leader nel mercato condominiale, propone il pacchetto fotovoltaico più vantaggioso in base alle esigenze energetiche del condominio, alla quantità di spazio disponibile sul tetto, al potenziale di "autoconsumo collettivo" e al ritorno economico per ciascun condòmino.

La proposta include, oltre alla progettazione e all'installazioni dell'impianto, un'assicurazione per 5 anni per la protezione dell'impianto da danni diretti, come eventi atmosferici, o atti vandalici e dolosi e un sistema di monitoraggio con tre anni assistenza da remoto da parte di tecnici specializzati. E' inoltre possibile completare l'offerta con l'installazione di una batteria di accumulo per ottimizzare al meglio i flussi di energia e per ottenere il massimo dei benefici aumentando l'autoconsumo per gli usi notturni e/o con l'installazione di stazioni di ricarica per auto elettrica.

E.ON mette a disposizione un servizio di consulenza specializzata che copre tutte le fasi del processo, dalla delibera dei lavori per l'installazione dell'impianto fotovoltaico, fino alla costituzione del Gruppo di autoconsumo collettivo con le relative pratiche per l'accesso al meccanismo di valorizzazione e incentivazione dell'energia. Scopri tutti i dettagli su [eon-energia.com](https://www.eon-energia.com).

(*) Valori economici riferiti alla fase Pilota

I quesiti del CED

Vostra e-mail:

Buongiorno,
avrei urgente necessità di ricevere un chiarimento sulla correttezza o meno dell'inquadramento dei portieri, anche in considerazione delle mansioni svolte, **visto che le ultime due assunzioni hanno previsto l'assegnazione del livello A/6, che ora mi viene contestato da alcuni condomini.**

Personalmente ritengo che vista l'ampiezza e complessità del condominio ed il numero di immagini circa 23 telecamere anche se dislocate su n. 2 schermi da circa 32 pollici e non 6 come genericamente indicato nella norma del CCNL, gli stessi abbiano diritto al livello assegnato e non a quello A 1 che di video sorveglianza proprio non parla.

Tuttavia un Vs. parere visto che assistete il condominio è necessario al fine di poterlo leggere ai condomini contestatori.

Resto in attesa di un Vostro cortese riscontro.

Profili CCNL:

- A1) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.**
- A2) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A3) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, senza alloggio.
- A4) Portieri che prestano la loro opera per la vigilanza, la custodia, la pulizia e le altre mansioni accessorie degli stabili, fruendo di alloggio.
- A5) Portieri che prestano la loro opera nei complessi immobiliari, per la sorveglianza e la pulizia di locali condominiali destinati al parcheggio di autovetture dei condomini (*senza alloggio*).
- A6) Portieri senza alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (*sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.*), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.**
- A7) Portieri che fruiscono di alloggio, addetti alla vigilanza con mezzi telematici (*sistemi di videosorveglianza, sistemi elettronici di controllo a distanza, ecc.*), di particolare complessità e ampiezza, intendendosi per tali quelli dotati di almeno 6 schermi video.

ANACI ROMA SERVICE SRL

Servizi al Condominio

Tel. 0642020941

ced@anaciroma.it



CED

LINEE DI SERVIZIO RISERVATE AGLI AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Servizi al Condominio



www.anaciroma.it

BUSTE PAGA E CONTRIBUTI

- elaborazione cedolini paga
- comunicazioni Uniemens / F24
- CU Certificazioni Uniche dipendenti
- servizi e consulenze Lavoro
- servizi di sostituzione portierato
- richieste DURC, regolarità contributiva

SERVIZI FISCALI

- variazione Codice Fiscale Amministratore
- variazione codice ATECO del condominio
- CU Certificazioni Uniche Professionisti
- Mod. 770, elaborazioni e/o invio
- asseverazioni lavori per detrazioni fiscali
- consulenze fiscali

CATASTO E CONSERVATORIA

- visure catastali e ipocatastali
- planimetria catastale
- regolarità urbanistico-edilizia
- atti di conservatoria

**Sala IZZO
Assemblee**

**Recupero
crediti**

Precisazioni del CCNL

Il lavoratore con profili professionali A6) e A7), oltre a svolgere le mansioni di cui alle lettere a), b), d), e), purché compatibili con le modalità di esecuzione dell'incarico di video sorveglianza, nonché f) se usufruisce dell'alloggio di servizio, deve svolgere prevalentemente il compito di vigilanza di cui al punto a) in modo continuativo, mediante i sistemi telematici installati ed a lui affidati, intervenendo se necessario attraverso segnalazione tempestiva all'amministratore di tutte le anomalie che dovesse riscontrare in merito alla sicurezza dello stabile e/o dei suoi occupanti.

E' fatta salva l'inevitabilità di interruzioni del servizio di video sorveglianza dovute ad imprescindibili necessità del portiere di allontanarsi dalla postazione. Per le necessità connesse con lo svolgimento degli incarichi di cui alle sopraccitate lettere b), d) ed e), saranno preferibilmente utilizzate le pause dalla video sorveglianza previste dal D. Lgs. n. 81/2008 e successive modificazioni ed integrazioni.

Al fine di consentire la massima continuità della video sorveglianza stessa, la postazione potrà essere munita di comandi a distanza.

Nostro parere:

Il profilo applicato sembra essere corretto in quanto il portiere di categoria A/1 non utilizza sistemi di videosorveglianza e, anche se la declaratoria del profilo A/6 indica la dotazione di almeno 6 schermi video, per "schermi video" si devono considerare le rappresentazioni contemporanee delle telecamere che potrebbero avere anche un solo "led wall" con all'interno decine e decine di rappresentazioni video.

Nel caso in esame il custode turnista è dotato di n. 23 telecamere che trasmettono le loro rappresentazioni video su n.2 schermi da 32 pollici superando di gran lunga il limite dimensionale di "6 schermi video" eccetto dai condomini.

Differenze retributive tra A/1 e A/6

Retribuzione portieri con profili professionali A), che non usufruiscono dell'alloggio

1. La retribuzione dovuta ai portieri con profili professionali A1), A3), A5), A6) e A8), dell'art. 18, comprende:
 - a) il salario mensile di cui all'art. 101;
 - b) l'eventuale terzo elemento di cui all'art. 103;
 - c) eventuali indennità a carattere continuativo;
- d) gli scatti di anzianità di cui all'art. 111.
2. La retribuzione di cui sopra si riferisce al portiere che presta la sua attività per il normale orario di lavoro contrattuale.

Portieri con profili professionali **A1)** (valori mensili in euro) **Validità 1.1.'14 31.12.'14** Salario conglobato (art. 101) **1.049,45**

Portieri con profili professionali **A6)** (valori mensili in euro) **Validità 1.1.'14 31.12.'14** Salario conglobato (art. 101) **1.099,67**

Cordiali saluti.

PREPARA LA VALIGIA E PARTI

Dopo la lunga parentesi del fermo per pandemia, l'ANACI - come tutte le altre attività - riprende a organizzare eventi in presenza.

È una gioia poter liberamente PRENDERE LE VALIGIE, spostarsi nelle Provincie e Regioni vicine e lontane, incontrare e abbracciare Collegamici e condividere con loro esperienze ed emozioni.

Si perché viaggiare dà emozione:

- emozione per il viaggio (che inizia già da quando lo programmi);
- emozione per gli incontri (o re-incontri);
- emozione ed amore per quello che impari (STUDERE in latino vuol dire AMARE);
- soddisfazione per la crescita personale e professionale;
- emozione al ritorno, con un gran desiderio di ripartire.

E allora PREPARA LA VALIGIA E PARTI, ma non la riempire tutta.

Ti servirà spazio al ritorno, perché sarà piena di un nuovo TE.
Ti auguro buon viaggio.

Gisella Casamassima
Direttrice CSP ROMA

Incontro ANACI nazionale 13/14 maggio 2022 a Pozzolengo (BS)

di Simone Aliberti *

“The only rule of travel is: don’t come back as you left. Come back different” (“L’unica regola del viaggio è: non tornare come sei partito. Torna diverso”). Così recita un aforisma della poetessa e saggista canadese Anne Carson.

Un viaggio breve ma intenso quello che ho vissuto durante i due giorni trascorsi all’incontro organizzato da ANACI Nazionale il 13 e 14 maggio a Pozzolengo, piccola località non distante dalla più nota Sirmione. Due giorni che mi hanno dato modo di assaporare il calore di benvenuto riservatomi da alcuni associati conosciuti durante il precedente convegno tenutosi a Baveno.

Il favoloso inizio si vede già dal mio arrivo in stazione dove due dei più giovani sono lì ad attendermi nonostante i 40 minuti di ritardo del treno. Caricati i bagagli in macchina e scambiati i saluti ci rechiamo al ristorante e, raggiunti gli altri al tavolo, diamo il via a quello che ad oggi ritengo uno dei pranzi più divertenti a cui io abbia mai preso parte. Ebbene sì, già inizio a pensare che questi due giorni saranno una fantastica esperienza.

Dopo un pranzo che ha pochi precedenti, la nuova destinazione è il Chervò Golf Hotel Spa & Resort dove si tiene l’incontro. Fatto l’accreditamento, mi reco nella sala a noi destinata ad assistere all’incontro dal tema “La transizione ecologica, digitale e della sicurezza in condominio”, argomento molto all’avanguardia e proiettato in ottica futura, particolarmente interessante per la mia giovane età. A prendere parola subito è il Presidente Burrelli e devo ammettere che un giovane come me non può non guardare con piena ammirazione quella figura dalla grande esperienza e dalla infinita voglia di trasmettere alla prossima generazione tutto il suo trascorso e le sue idee.

L’incontro procede e, tra una pausa e l’altra, non mancano i momenti di condivisione con gli altri partecipanti. È questa una delle bellezze dei viaggi: il continuo confronto con le diverse realtà presenti nei luoghi in cui vai, completamente differenti da quelle della metropoli di Roma. Tra un intervento ed una pausa caffè, i giovani e i meno giovani locali mi rendono spesso partecipe del loro trascorso per affermarsi amministratori, le difficoltà che hanno avuto e come le hanno affrontate. L’impressione immediata che provo è quella di essere completamente incluso in quel gruppo che conosco da poco più di 6 ore!

Al termine della prima giornata, conclusasi con una tavola rotonda a cui hanno preso parola il Presidente nazionale, i referenti ANACI assieme ai Sindaci e agli Assessori di alcune delle più importanti città del centro-nord che si sono confrontati per esaminare le iniziative del PAESC (Piano d'Azione per l'Energia Sostenibile e il Clima) adottate nelle città italiane in tema di efficientamento energetico, si arriva in albergo per effettuare rapidamente il check-in e per poi correre a cena con i colleghi locali.

Arrivato ad un ristorante di Sirmione sono protagonista di una bellissima tavola di amici organizzata su una terrazza che affaccia direttamente sul lago di Garda ed il cui piatto principale è il locale "spiedone" (vi suggerisco una vacanza da quelle parti per comprendere cosa intendo!). Il tutto mi ha letteralmente lasciato senza parole...

La sera trascorre felicemente tra un boccone di carne, una chiacchiera e una risata fino all'ora in cui ci riavviamo ognuno verso la propria stanza d'albergo. Qui il cervello si spegne ma posso dire con certezza di aver preso sonno con il sorriso stampato in viso.

Il giorno successivo, la mattinata di incontro formativo passa rapidamente grazie agli interventi di particolare interesse in materia di innovazione tecnologica ed energetica.

Anche questa giornata, a mio malincuore, vola tra un intervento ed un confronto tra colleghi sulle più disparate e peculiari esperienze vissute. Terminato il pranzo, durante il quale ho avuto la possibilità di conoscere molti miei coetanei provenienti dal nord Italia, arriva il momento di congedarmi con dispiacere da quel fantastico ambiente ormai familiare.

Sul treno di ritorno il mio pensiero vola felice ripercorrendo i vari momenti della giornata soffermandosi alla piacevole consapevolezza di aver trovato un gruppo di amici. Esatto, ho detto amici! È proprio in queste occasioni che mi rendo conto di quanto sia bello girare per il Paese e partecipare agli eventi come questo. Non a caso, adesso, mi torna in mente quanto affermato dalla cara Anne! È inevitabile che queste esperienze ti arricchiscano e non parlo solamente di formazione. Le nuove conoscenze, i confronti, il sentirsi parte di un grande gruppo che ha l'intento di aiutarsi reciprocamente. Queste sono le cose che mi rendono ogni volta differente e che custodisco gelosamente. Non posso che dire grazie a queste possibilità e all'immenso aiuto che mi stanno dando per la formazione e la crescita della mia carriera professionale e della mia figura di uomo con la speranza di poterne vivere di tante altre! Ancora grazie!



* Amministratore di Condominio, Consulente ANACI Roma



ANACI
LAZIO

Isola del Liri
Castello
Boncompagni-Viscogliosi

Ottobre 2022

28 ore 14:30-18:30
Transizione ecologica
e digitale degli edifici

ore 21:00
Cena di gala

29 ore 9:00-13:30
Tavola rotonda
Gruppo Giovani

Info e prenotazioni



La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

In caso di separazione personale dei coniugi, il recupero degli oneri avviene nei confronti del coniuge proprietario e non dell'assegnatario

Cassazione, 23 maggio 2022 n.16613

Il principio è stato affermato dalla Corte di Cassazione all'esito di una controversia di merito nella quale l'amministratore del Condominio aveva ottenuto il decreto ingiuntivo nei confronti del coniuge separato, assegnatario (non proprietario) della casa coniugale per provvedimento del giudice della separazione.

Il coniuge intimato aveva proposto opposizione al decreto ingiuntivo, respinta in primo grado ma accolta in grado di appello.

La Corte di appello rilevava infatti il difetto di legittimazione del coniuge assegnatario, non essendo questi proprietario dell'immobile assegnato.

La Corte di Cassazione rigetta il ricorso del Condominio sul rilievo che il diritto di godimento della casa familiare spettante al coniuge o al convivente affidatario di figli minori (o convivente con figli maggiorenni non economicamente autosufficienti), in forza di provvedimento giudiziale opponibile anche ai terzi, e' tuttavia un diritto personale di godimento "sui generis" (Cass. Sez. Unite 26 luglio 2002, n. 11096; Cass. Sez. Unite 21 luglio 2004, n. 13603; Cass. Sez. Unite 29 settembre 2014, n. 20448), sicche' esso non rileva ai fini della pretesa dell'amministratore condominiale - ai sensi dell'articolo 1123 c.c., dell'articolo 1130 c.c., n. 3, e dell'articolo 63 disp. att. c.c., comma 1 - volta a riscuotere i contributi e le spese per la manutenzione delle cose comuni ed i servizi nell'interesse comune, restando esclusa un'azione diretta nei confronti dell'assegnatario della singola unita' immobiliare.

La Corte esprime quindi il seguente principio di diritto: *"l'amministratore di condominio ha diritto di riscuotere i contributi per la manutenzione e per l'esercizio delle parti e dei servizi comuni esclusivamente da ciascun condomino, e cioe' dall'effettivo proprietario o titolare di diritto reale sulla singola unita' immobiliare, sicche' e' esclusa un'azione diretta nei confronti del coniuge o del convivente assegnatario dell'unita' immobiliare adibita a casa familiare, configurandosi il diritto al godimento della casa familiare come diritto personale di godimento sui generis"*.

E' corretta l'assegnazione, da parte dell'amministratore, di un posto auto riservato ai disabili, che hanno un interesse preminente rispetto a quello degli altri condòmini

Tribunale di Roma, 7 giugno 2022 n. 8863

La controversia origina dalla domanda proposta da una condòmina per far dichiarare l'illegittimità della creazione di posti auto riservati ai disabili negli spazi condominiali con conseguente richiesta di riduzione in pristino.

La domanda veniva respinta in primo grado dal Giudice di Pace, che si richiamava alle norme riferimento della L. 67/06, che promuove la piena attuazione del principio di parità di trattamento e delle pari opportunità nei confronti delle persone con disabilità, non potendo nei loro confronti essere praticata alcuna discriminazione né diretta né indiretta.

La domanda della condòmina veniva respinta anche in grado di appello dal Tribunale di Roma, che con la sentenza in commento osserva che in caso di posti auto sufficienti per tutti i condomini e di richiesta da parte di un disabile di un posto auto riservato, l'amministratore debba, ai sensi dell'art. 1130 c.c., e quindi nell'ambito delle attribuzioni a lui riconosciute dalla legge, provvedere proprio a "disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il migliore godimento a ciascuno dei condomini"; ne discende che alcuna autorizzazione assembleare risulta necessaria, potendo invece il solo amministratore, che deve ex art. 1130 c.c. garantire il miglior godimento a ciascun condomino delle cose comuni, decidere di assegnare alcuni posti riservati a soggetti che, in quanto disabili, necessitano di parcheggi più comodi, e ciò anche al fine di evitare un'eventuale discriminazione indiretta nei confronti dei detti condomini.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

A ciò deve aggiungersi, per come recentemente chiarito dalla giurisprudenza di merito, che l'art. 1102 c.c. deve essere interpretato tenendo conto della normativa a tutela del portatore di handicap e dei principi di rango costituzionale desumibili dagli artt. 2, 3, 32 e 42 Cost., dovendo pertanto il diritto del portatore di handicap di parcheggiare il più vicino possibile all'ingresso condominiale considerarsi preminente rispetto l'interesse degli altri condomini non affetti da analoghe difficoltà.

Va osservato infatti che le norme sulla realizzazione dei parcheggi per disabili, previste dalla Legge n.13/1989 (e decreto di attuazione DM 236/1989) si applicano agli edifici realizzati successivamente alla data di entrata in vigore della legge.

Va però tenuto conto che in caso di opere che rientrano nelle modificazioni di cui all'art.1102 cod.civ. devono essere rispettate le esigenze delle persone con disabilità.

Ne consegue che il diritto di tutti i condomini all'utilizzo delle parti comuni deve conciliarsi con quelli di chi, trovandosi in condizioni di ridotta capacità o di incapacità motoria, ha bisogno di strutture o servizi che consentano di raggiungere o entrare agevolmente nell'edificio e di fruire dei relativi spazi in condizioni di adeguata autonomia.

La competenza per l'impugnazione di delibera assembleare di spesa si determina in funzione del valore dell'intera delibera e non secondo la quota spettante all'attore

Cassazione 25 maggio 2022 n.16955

Un condòmino impugna la delibera dell'assemblea condominiale avanti il Giudice di Pace lamentandone l'invalidità per mancata convocazione ed altri motivi di merito e chiedendone declaratoria di nullità o pronuncia di annullamento.

Il Giudice di Pace si dichiara incompetente per valore sulla domanda, con ordinanza che viene appellata dal condòmino avanti il Tribunale.

Quest'ultimo Giudice, a sua volta, rigetta il gravame proposto dal condòmino rilevando che effettivamente la domanda non poteva ritenersi limitata alla quota di spesa attribuita al condòmino ma investiva l'intera delibera.

Il condòmino soccombente ricorre allora in Cassazione per motivi sostanzialmente legati alla competenza a giudicare sull'impugnazione.

Nell'ordinanza in rassegna la Corte osserva che nell'azione di impugnazione che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento della delibera viziata, con effetto nei confronti di tutti i condòmini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato e non sulla base del contributo alle spese dovuto dall'attore: la pronuncia infatti non opera solo nei confronti dell'istante né nei limiti della sua ragione di debito, ma investe l'intero deliberato.

In tal senso non possiamo che fare riferimento ad altra pronuncia, Cass.21-03-2022 n.9068 di poche settimane precedente quella in commento, che vi

si collega in reciproco completamento e che esprime il seguente principio di diritto: *"nell'azione di impugnazione delle deliberazioni dell'assemblea di condominio, che sia volta ad ottenere una sentenza di annullamento avente effetto nei confronti di tutti i condomini, il valore della causa deve essere determinato sulla base dell'atto impugnato, e non sulla base dell'importo del contributo alle spese dovuto dall'attore in base allo stato di ripartizione, non operando la pronuncia solo nei confronti dell'istante e nei limiti della sua ragione di debito"*.

Si assiste dunque alla riconduzione della competenza a giudicare sull'impugnazione della delibera di spesa a criteri di efficacia generale della pronuncia, legati al valore complessivo del deliberato e svincolati dal valore della sola quota contestata.

Il locatore che chiede il rimborso di oneri condominiali deve produrre le delibere dell'assemblea che li hanno approvati.

Tribunale di Roma, 6 giugno 2022 n.8894

Nell'ambito di una più vasta controversia fra locatore e conduttore per un rapporto contrattuale abitativo, il locatore lamentava avanti il Tribunale di Roma, fra gli altri motivi di inadempimento, il mancato pagamento degli oneri condominiali da parte del conduttore.

Sosteneva infatti che il conduttore aveva omesso di rimborsare al locatore le somme da questo anticipate all'amministratore del condominio.

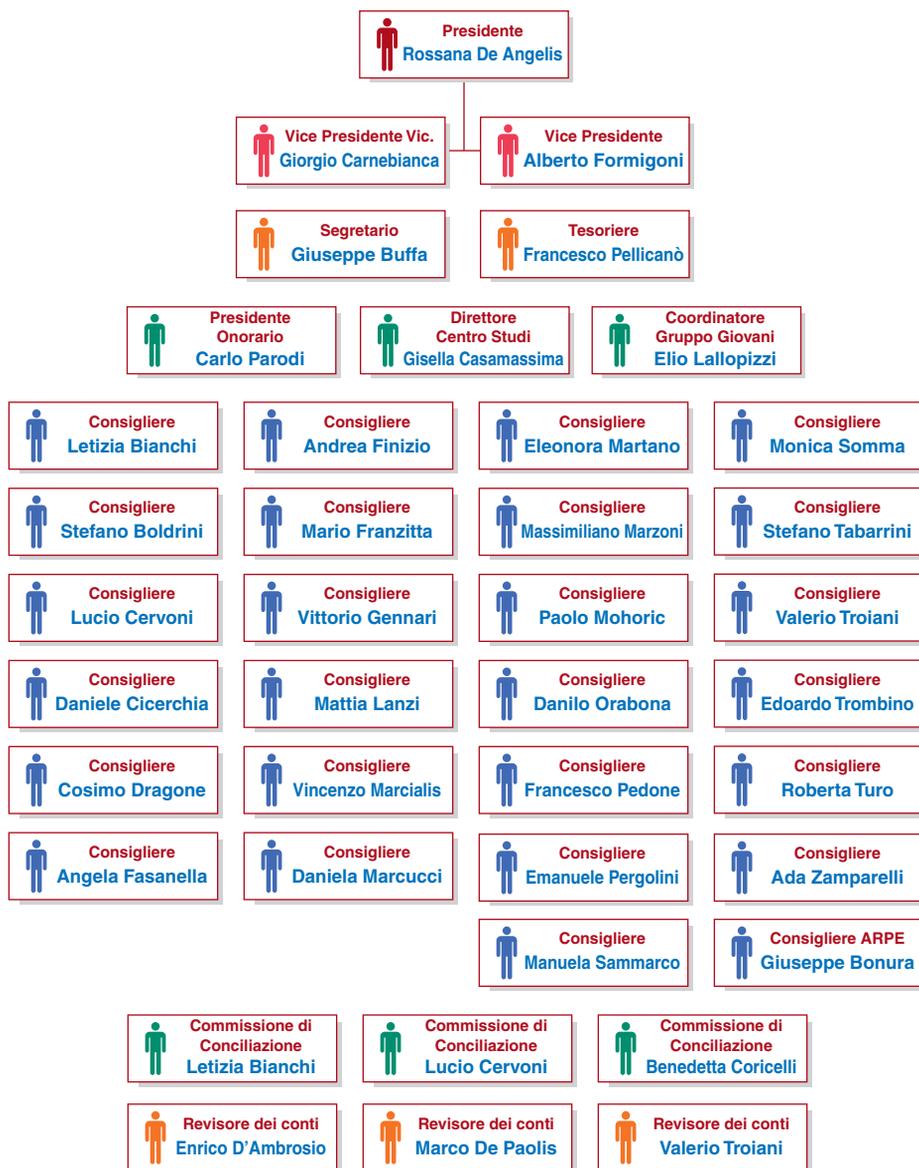
Il Tribunale tuttavia ha respinto tale domanda osservando che nel caso in cui gli oneri accessori non siano già predeterminati in contratto "ma debbano essere calcolati in base ai criteri di riparto adottati in sede di bilancio preventivo e consuntivo deliberato dalla assemblea dei condomini, e siano dovuti dal conduttore "a rimborso" dei pagamenti effettuati dal locatore, l'onere della prova del credito gravante sul locatore dovrà ritenersi assolto - in caso di contestazione da parte del conduttore delle singole voci dovute o della inesatta applicazione dei criteri di ripartizione ed erroneità dei conteggi, o della inesistenza delle spese sostenute dal locatore - se siano prodotte in giudizio le delibere condominiali approvative dei criteri di riparto delle spese ed i documenti dimostrativi degli esborsi effettivamente sostenuti e richiesti a rimborso" (Cass. 10 novembre 2016 n. 22899).

Nel nostro caso la parte locatrice aveva prodotto in giudizio solo le ricevute di pagamento, ma non le delibere che avevano approvato i criteri di riparto delle spese, con la conseguenza che il preteso credito del locatore era rimasto sguarnito di prova.

Vale la pena ricordare che il pagamento degli oneri condominiali nella locazione deve rispettare il meccanismo di cui all'art.9 L.392/1978: 1) il locatore-condòmino (unico legittimato passivamente al recupero degli oneri condominiali) versa all'amministratore le somme dovute pro quota secondo quanto approvato dall'assemblea; 2) il locatore chiede al conduttore il rimborso di quanto versato nella misura spettante al conduttore per contratto o ex art.9 cit.; 3) il conduttore ha tempo due mesi per rimborsare le somme, pe-

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



riodo nel quale ha diritto di prendere visione dei documenti giustificativi del credito, quali verbali di assemblea e stati di riparto; 4) in caso di mancato pagamento del termine il conduttore è costituito automaticamente in mora e può essere soggetto al recupero forzoso del dovuto.

La Corte di Appello di Roma conferma l'indirizzo interpretativo tradizionale in tema di balconi aggettanti, esaminata con prudente apprezzamento la situazione di fatto da valutare caso per caso.

Corte di Appello di Roma, 27 giugno 2022 n.4447

La pronuncia in rassegna riguarda l'impugnazione di una delibera condominiale che, secondo la prospettazione del condòmino impugnante, aveva erroneamente ripartito fra tutti le spese di rifacimento dei balconi attribuendo a tali manufatti un carattere di interesse condominiale anziché esclusivo.

La domanda veniva respinta in primo grado, ma la Corte di Appello ribalta la pronuncia del Tribunale, osservando che i balconi aggettanti, in quanto "prolungamento" della corrispondente unità immobiliare, appartengono in via esclusiva al proprietario di questa, dovendosi considerare beni comuni a tutti soltanto i rivestimenti e gli elementi decorativi della parte frontale e di quella inferiore, quando si inseriscono nel prospetto dell'edificio e contribuiscono a renderlo esteticamente gradevole. Ne consegue che le spese relative alla manutenzione dei balconi, comprensive non soltanto delle opere di pavimentazione, ma anche di quelle relative alla piattaforma o soletta, all'intonaco, alla tinta ed alla decorazione del soffitto restano a carico del solo proprietario dell'appartamento che vi accede, e non possono essere ripartite tra tutti i con-

domini, in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno (cfr. Cass. Sez. 2, 30/04/2012, n. 6624; Cass. Sez. 2, 17/07/2007, n. 15913; arg. anche da Cass. Sez. 2, 14/12/2017, n. 30071).

Per consolidata interpretazione giurisprudenziale, l'assemblea condominiale non può, infatti, validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni: perciò, nel caso di lavori di manutenzione di balconi di proprietà esclusiva degli appartamenti che vi accedono, viene ritenuta nulla la deliberazione che disponga, appunto, in ordine al rifacimento della relativa pavimentazione (Cass. 15/03/2017, n. 6652; Cass. Sez. 2, 30/07/2004, n. 14576).

Pertanto, solo laddove i balconi rechino rivestimenti esterni o elementi decorativi ed ornamentali tali da conferire al fabbricato un profilo estetico più gradevole, tali parti dei balconi debbono considerarsi comuni (Cass. 218/11, Cass. 587/11 e Cass. 21641/17).

Tuttavia – prosegue la Corte – l'individuazione di tali elementi, la loro funzione architettonica e il conseguente regime di appartenenza, dovendo fondarsi sulla loro idoneità ad assolvere alla funzione di rendere esteticamente gradevole l'edificio, non possono essere oggetto di un riscontro in astratto, ma devono essere frutto di una verifica in concreto, in base al criterio della loro funzione precipua e prevalente. Diversamente opinando dette parti dell'edificio sarebbero sempre beni comuni, ma ciò sarebbe in contrasto con le citate sentenze, nelle quali la Suprema Corte ha precisato che l'accertamento della natura del balcone, al fine di poterlo includere fra i beni comuni, deve essere effettuato caso per caso e che i rivestimenti dei balconi in oggetto devono svolgere una funzione estetica non in quanto tali ma per le loro caratteristiche estrinseche.

Nel caso di specie, la Corte ha rilevato che i balconi non hanno elementi decorativi rilevanti, nè alcun pregio estetico tale da migliorare il decoro dell'edificio.

Ne è conseguita la pronuncia di nullità della delibera impugnata, che aveva accollato anche all'impugnante le spese di manutenzione dei balconi aggettanti di proprietà esclusiva.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

CENTOTRENTA ANNI DI LUCE ELETTRICA A ROMA

di Sandro Bari *



*Candelabro stadale tipo
piazza colonna 1920 circa*

Oggi, mentre discutiamo di carenza di fonti energetiche, di risparmio, di convenienza commerciale e progresso tecnico, ci viene difficile pensare che le strade romane hanno cominciato ad essere regolarmente illuminate solo da centotrenta anni. Era il 4 luglio del 1892 quando la linea elettrica che avrebbe acceso una serie di lampade entrò in funzione con regolarità. Non era certo buia completamente, l'Urbe, prima di quella data, ma la funzionalità del servizio pubblico di illuminazione non era ottimale. Eravamo industrialmente in ritardo rispetto al Nord, come sempre dai tempi dell'unificazione, e un po' responsabile di ciò era anche la mentalità del governo papale che fino a mezzo secolo prima rifiutava che la Capitale della cristianità venisse illuminata artificialmente alterando il ciclo naturale che prevedeva il buio di notte. Papa Gregorio XVI la pensava così, e si era limitato a ripristinare quell'iniziale servizio di illuminazione instaurato dal governo degli invasori napoleonici della repubblica francese: già nel 1810 avevano istituito la Prefettura Acque e Strade, disponendo che le strade di notte fossero rischiarate da lumi ad olio d'oliva, che peraltro ai romani

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



*Candelabro stradale tipo tranvia
a tre luci, 1920 circa*

non mancava. Pio IX, invece, che già accettava il concetto del "cavallo di ferro" spinto dal vapore e aveva dato il via alla navigazione dei battelli a ruota, era più disponibile e aveva permesso che si progettasse il nuovo tipo di illuminazione usando il gas prodotto dalla ditta francese dei fratelli Trouvé. Tutto si fermò nel 1848 con i vari fatti bellici, i moti rivoluzionari, la Repubblica Romana, e solo nel 1854 la nuova "Società Anglo-Romana della Illuminazione a Gaz", con officina in via dei Cerchi, poté inaugurare il servizio di illuminazione pubblica; soltanto però nelle vie centrali, usando i condotti che dal Gazometro portavano dal Corso al Campidoglio. Dopo l'Unità il servizio fu esteso con l'apertura della seconda "Officina del Gaz" al Flaminio.



Lampioni a gas, poi elettrici 1890



Lampada a olio, fontana di Trevi

lampioni, che presto si moltiplicarono arrivando nel 1887 a illuminare il Teatro Nazionale in via IV novembre, il Quirinale, piazza Venezia, piazza Montecitorio e addirittura i Grandi Magazzini Bocconi (la futura Rinascente). Si cominciarono a salutare i vecchi lampioni che da trent'anni utilizzavano il gas o il petrolio. E sarebbero passati solo pochi anni per veder arrivare a Roma la corrente ad alta tensione, tramite un cavo proveniente dalla Centrale Idroelettrica di Tivoli, che sarebbe stato in grado di trasportare l'elettricità a lunghe distanze: le centrali cittadine, infatti, producevano corrente continua che perdeva potenza entro poche centinaia di metri, mentre la nuova centrale, che sfruttava la sorgente in riva sinistra dell'Aniene, produceva corrente alternata trasportabile a parecchi chilometri di distanza. L'impianto, inaugurato nel 1892, veniva sostituito dalla nuova Centrale di Acquoria nel 1902. Sfruttandone le potenzialità, l'attivissimo sindaco Nathan, dieci anni dopo, avrebbe reso operante la Centrale Termoelettrica di Montemartini, sulla via Ostiense a

Incombeva però la necessità di adeguarsi al progresso che vedeva nell'elettricità il futuro dell'illuminazione: infatti la nuova "Società Anglo-Romana per l'Illuminazione di Roma col Gaz ed altri sistemi" sperimentò nel 1882 l'illuminazione elettrica nel grande spazio detto di Termini, antistante la Stazione Ferroviaria, e il risultato portò alla costruzione di una centrale a vapore per la produzione di elettricità nel Circo Massimo. La corrente elettrica non poteva però ancora essere trasportata se non a poca distanza dal luogo di produzione, e arrivò non più lontano di piazza Colonna. Fu comunque un grande successo e un effetto spettacolare vedere risplendere una luce, che non emanava fumo né cattivi odori, intorno alla Colonna di Marco Aurelio e sotto le facciate dei palazzi circostanti: ben otto

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



Lampada a olio, fontana di Trevi

*Lanterna a petrolio,
arco di Druso 1882*

Le foto sono tratte da
Acqua e luce per Roma, ACEA, 1958

San Paolo. Da allora, dalle prime lampade ad arco, a incandescenza, a filamento di carbonio, a filo di tungsteno, a neon, alogene, a risparmio energetico, siamo passati all'uso dei led che permettono una resa incredibilmente superiore in durata, intensità e qualità di luce. E non è finita...



* Direttore Rivista "Voce romana"



PROFESSIONISTI FIDUCIARI

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

Arch. Eugenio MELLACE Via dei Crispolti, 78 06-4890 7095

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, 54 340-2462906

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

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.

SINTESI INSERZIONISTI DI QUESTO NUMERO

ASCENSORI

AFM pag. 62

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 56

EDILFLY pag. 50

IMPRENDIROMA II di copertina

ENERGIA

B1GAS pag. 40

DUFERCO pag. 22

PLENITUDE pag. 38

E-ON ENERGIA pag. 32

UNOENERGY pag. 12

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 14

MULTIENERGY & SERVICE pag. 18

ROSSETTI pag. 48

TECHEM pag. 46

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 54

DOMUS REAL ESTATE pag. 34

POSTA POWER pag. 20

PROGIM pag. 6

SARA SERVIZI pag. 42

VERY FAST PEOPLE III di copertina