

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

NOVEMBRE - DICEMBRE 2022

N. 192

- Editoriale
di Francesco Caporilli pag. 3
- Cambio dell'amministrazione in condominio
di Fabiana Carucci pag. 7
- Libere da legacci amministrativi, ma non condominiali,
le vetrate panoramiche amovibili
di Adriana Nicoletti pag. 15
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 27
- I quesiti del CED pag. 33
- L'ente di gestione e il rapporto giuridico di imposta
di Antonio Pazonzi pag. 37
- Rubrica Associazione (Servizi ARS) pag. 46
- Rubrica "Prepara la valigia e parti" pag. 47
- Anaci Day Milano
di Matteo Correani e Simone Aliberti pag. 49
- Provvedimenti energetici:
responsabilità, verifiche e controlli
di Fabrizio Schiavone pag. 51
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 55
- L'altra Roma:
Natale romano. ieri e oggi
di Sandro Bari pag. 67

Rivista bimestrale

ANNO XXXII - n. 192 - NOVEMBRE-DICEMBRE 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 Francesco Caporilli *

UN TEAM DA CHAMPIONS LEAGUE

Sono convinto che tutti noi, amministratori della sede Anaci di Roma, siamo perfettamente coscienti dell'impegno che ogni giorno (e anche qualche notte) esprimono tutti i componenti della Segreteria.

Il loro lavoro quotidiano e dietro le quinte consente alla Sede di svolgere, tra le altre attività, eventi e manifestazioni sempre di altissimo livello.

Paolo Maria, colonna portante della Segreteria, ha festeggiato nel 2022 i 25 anni di collaborazione con la sede di Roma.

Figura di riferimento per tutte le questioni burocratiche e di organizzazione ha saputo, in poco tempo, creare una squadra di collaboratori affiatati e sempre disponibili; non parliamo poi della parte tecnologica, nonostante il Covid nessuna attività formativa si è fermata, ma si è trasformata da eventi in presenza in eventi da remoto, ciò è stato possibile grazie all'impegno di Paolo Maria e degli altri collaboratori e, ovviamente, anche alla disponibilità dei docenti.

Michela, detta la riccia, si è da subito dimostrata una perfetta organizzatrice di trasferte in occasione di eventi nazionali anche per gruppi numerosi di associati; molto competente anche nella organizzazione di corsi di formazione e punto di riferimento, in qualità di tutor, di tutti gli allievi. Per non parlare delle sue creazioni grafiche per i nostri eventi.

Ormai non c'è associato di Roma che, in caso di problemi, non si rivolga a Margherita, detta Marino, per avere chiarimenti ed indicazioni e, alcune volte, anche per uno sfogo personale, ben cosciente che troverà sempre delle risposte.

Anche nell'organizzazione dei DM140, nonostante le immancabili difficoltà dovute a cambi e defezioni, ha sempre evidenziato una perfetta pianificazione, presenziando ad ogni DM svolto nella sede di Roma fin dal suo esordio.

Michela, detta Michelina, addetta alle paghe e contributi, con la sua capacità e professionalità ha consentito un notevole incremento di associati che si sono rivolti ad ANACI ROMA Service, ed ha contribuito in modo fondamentale alla crescita della regia dei nostri convegni.

Alessandra, detta Mazzoni, punto di raccordo con la Sede e gli sponsor. Grazie alle sue innate doti commerciali ha instaurato un rapporto di fiducia con i

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

CONSULENZE A DISPOSIZIONE DEGLI ASSOCIATI

	Mattina (11-13)	Pomeriggio (16-18)	
LUNEDÌ	LEGALE	Avv. Cesarini Avv. Arturi Avv. Cuomo	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. Petraghani 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

nostri partner commerciali, così da incrementare gli introiti per pubblicità per la Sede.

Alessandra, detta Brecciaroli, anche se svolge il proprio lavoro nell'ombra, lo stesso riveste un'importanza e delicatezza unica; tenere i conti di una Sede come quella di Roma, con la supervisione del tesoriere, credetemi, non è cosa semplice, ma lei lo svolge con la competenza di una vera professionista.

Che dire del nostro Pasquale, detto Santo, anche lui si è subito ambientato diventando un riferimento per i corsisti e svolgendo quelle attività di segreteria poco appariscenti ma ugualmente importanti per il buon andamento della Sede.

Per ultima, solo per una questione di età, è Sofia, detta Polito, un po' il factotum della Sede, sempre disponibile e capace di svolgere qualsiasi tipo di compito le venga assegnato, portando inoltre una ventata di gioventù.

Gli anni in cui ho svolto il ruolo di Segretario della Sede sono stati per me fonte di orgoglio perché avevo al mio fianco una squadra imbattibile, coesa e da tutti invidiata.

Sono sicuro che tutti i dirigenti che si alterneranno sapranno mantenere questo inestimabile capitale umano ancora per lungo tempo.



* Amministratore, Presidente Formaci

Cambio dell'amministrazione in condominio

di Fabiana Carucci *

L'art.1129 c.c., ci dà indicazioni circa la nomina, la revoca e gli obblighi dell'amministratore di condominio. In particolare qui si legge: "...Contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale, o, se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130...Alla cessazione dell'incarico l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini e ad eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni senza diritto ad ulteriori compensi...". La nomina dell'amministrazione si basa su un rapporto di stima e fiducia con il condominio. Può tuttavia capitare che non si arrivi alla naturale fine del rapporto annuale, ma che si verifichino circostanze tali per cui il rapporto fra l'amministrazione e il condominio debba essere interrotto anzi tempo con o senza giusta causa. Nel primo caso, non è previsto che venga elargito al professionista quanto di restante gli spetta, considerando la naturale fine del mandato: qualora invece si sia in presenza di una revoca mandato anzi tempo senza giusta causa, l'amministratore deve ricevere quanto pattuito fino a fine mandato, anche se il rapporto si interrompe prima della naturale scadenza prevista.

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE CON O SENZA GIUSTA CAUSA

All'interno del suddetto art.1129 c.c., riguardo alla revoca del mandato anzi tempo, si dispone che: "...L'assemblea convocata per la revoca o le dimissioni delibera in ordine alla nomina del nuovo amministratore. La revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio. Può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131 se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i con-

domini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato...".

Il Giudice ha deliberato in merito alla revoca con o senza giusta causa ed al compenso spettante all'amministratore che termina il suo mandato prima della scadenza naturale, mettendo l'accento anche sulla fiducia come base del rapporto stesso. In proposito si veda l'Ordinanza del 2021 n.7874:

"...Come chiarito da Cass. Sez. Un. 29/10/2004, n.20957, la previsione della revocabilità ad nutum da parte dell'assemblea conferma la assimilabilità al mandato del rapporto intercorrente tra condominio ed amministratore e, conseguentemente, il carattere fiduciario dell'incarico.

Trattandosi, peraltro, di mandato che si presume oneroso conferito per un tempo determinato, se la revoca è fatta prima della scadenza del termine di durata previsto nell'atto di nomina (come avvenuto nella specie, essendo stata l'amministratrice nominata per un anno in data 30 dicembre 2010 e revocata in data 11 aprile 2011), l'amministratore ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, proprio in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che ricorra a fondamento della medesima revoca una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

5.4. È infatti da ritenere che l'art. 1129 c.c. si preoccupa unicamente di far salvo il potere di revoca dell'assemblea, senza tuttavia regolarne gli effetti, il che non esonera l'interprete dal far uso di quelle norme analoghe che, a proposito della revoca ante tempus, differenziano le conseguenze avendo riguardo alla sussistenza, o meno, della giusta causa di recesso (art. 1725, comma 1, c.c., appunto, ma anche art. 2383, comma 3, c.c.).

5.5. Va pertanto enunciato il seguente principio di diritto: L'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, altresì al risarcimento dei danni, in applicazione dell'art. 1725, primo comma, c.c., salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

6. Conseguono l'accoglimento del ricorso e la cassazione della sentenza impugnata, con rinvio al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato, il quale riesaminerà la causa...P.Q.M. La Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e rinvia la causa, anche per le spese del giudizio di Cassazione, al Tribunale di Palermo, in persona di diverso magistrato. Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda sezione civile della Corte Suprema di Cassazione, il 22 gennaio 2021".

Visto pertanto che il cuore della questione è nella giusta causa del termine anticipato del mandato, sempre l'art.1129 c.c. chiarisce in merito: *"...Costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità:*

- 1) *l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;*
- 2) *la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;*
- 3) *la mancata apertura ed utilizzazione del conto di cui al settimo comma;*
- 4) *la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;*
- 5) *l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;*
- 6) *qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver omesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva;*
- 7) *l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130 numeri 6), 7) e 9);*
- 8) *l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo.*

In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato. L'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta”.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

SPESE GIUDIZIARIE E CONTENZIOSO

Innanzitutto va detto che la revoca, anche qualora si agisca per via giudiziaria, non ha comunque natura di contenzioso e pertanto non vi può essere richiesta di risarcimento per le spese di giudizio, come dispone in merito proprio la Cassazione, con la sentenza n.25336 dell'11 ottobre 2018 in merito al pagamento delle spese giudiziarie: *"...sul ricorso (iscritto al N.R.G. 6059/14)...il provvedimento camerale relativo alla istanza di nomina o di revoca dell'amministratore di condominio, anche quando si inserisce in una situazione di conflitto tra condomini, si risolve in un intervento del giudice di tipo sostanzialmente amministrativo privo dell'attitudine a produrre gli effetti del giudicato su posizioni soggettive in contrasto, essendo finalizzato soltanto alla tutela dell'interesse generale e collettivo del condominio ad una sua corretta amministrazione.*

Dalle considerazioni esposte consegue che nei procedimenti di volontaria giurisdizione in questione non trovano applicazione le regole di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., le quali postulano l'identificazione di una parte vittoriosa e di una parte soccombente in esito alla definizione di un conflitto di tipo effettivamente contenzioso. Di conseguenza, le evidenziate caratteristiche del procedimento ex art. 1129 c.c., comma 1, di nomina dell'amministratore di condominio (quand'anche sia stato inammissibilmente proposto reclamo avverso il relativo decreto, come accaduto nella fattispecie) comportano l'inapplicabilità delle disposizioni di cui all'art. 91 c.p.c. e ss., cosicché le spese del procedimento devono rimanere a carico del soggetto che le abbia anticipate proponendo il ricorso per la nomina dell'amministratore o resistendo a tale iniziativa giudiziaria..."

La Cassazione ha quindi chiarito che non sussistendo di fatto un contenzioso, ma essendo sotto la lente solo il bene ultimo e finale della corretta amministrazione condominiale, non è esatto prevedere una condanna alle spese di giudizio ritenendo il ricorso, in tal senso, inammissibile.

"...3. In definitiva, avendo il Tribunale di Milano (in composizione collegiale) - sez. Volontaria Giurisdizione legittimamente statuito nel senso del non luogo a provvedere sulle spese all'esito del procedimento di reclamo (dichiarato inammissibile), ne consegue che il proposto ricorso straordinario per Cassazione deve essere ritenuto inammissibile (mentre lo sarebbe stato se, al contrario e malgrado le descritte caratteristiche del procedimento in questione, avesse illegittimamente provveduto sulle spese stesse, applicando la disciplina generale del procedimento contenzioso). In difetto della costituzione degli intimati non v'è luogo a provvedere sulle spese della presente fase di legittimità. Ricorrono, tuttavia, le condizioni per dare atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, del raddoppio del contributo unificato ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater."

PASSAGGIO DI MANDATO E CONTESTAZIONI

Non sempre i passaggi di consegna dell'amministrazione, avvengono in modo pacifico. Vi è il caso di un contenzioso tra un condominio e la s.r.l. am-

ministrazione uscente. Iniziamo a vedere quanto previsto dall'art.2043 c.c. *"Qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno"*. Il Tribunale di Milano, sezione civile XIII, con sentenza n.7942 del 3 settembre 2019, ha disposto in merito alla disputa di cui sopra, ove il condominio ravvisava un non corretto comportamento dell'amministrazione uscente, ed in particolare chiamava la stessa alla restituzione di diverse quote che questa si era trattenuta a vario titolo, nel lasciare il mandato. Di contro, l'amministrazione s.r.l. uscente, convenuta in giudizio, replicava chiamando, tra l'altro, in causa un'assicurazione con cui aveva in essere una polizza. L'assicurazione stessa eccepeva una responsabilità attiva dell'amministrazione contestandole che volontariamente (la polizza tutelava da danni involontari) aveva posto in essere un comportamento tale da cagionare danni al condominio, da cui l'inoperatività della polizza stessa. Vediamo meglio nella stessa sentenza. *"Con atto di citazione notificato il condominio conveniva in giudizio la *** chiedendone la condanna al risarcimento dei danni provocati ai sensi dell'art. 2043 c.c. e segnatamente: alla restituzione dell'importo di € 3.172,00 prelevato a titolo di quota amministrazione straordinaria; alla restituzione dell'importo di € 4.460,50 come risultante esistenti in cassa al momento del passaggio di consegne; al rimborso dell'importo di € 384,43 per sanzioni ed interessi per omessa o ritardato versamento di ritenute alla fonte come doc. 7; a rimborsare al condominio l'importo di € 1.055,36 a titolo di spese per la mediazione ex lege 28/2010; a eseguire il rendiconto delle spese straordinarie di cui al doc. 5 (Straordinaria Tetti) precisando gli incassi ricevuti e i pagamenti effettuati ex art. 263 c.p.c.*

Il convenuto costituendosi contestava le avverse deduzioni e chiedeva il rigetto della domanda; in subordine, chiedeva di essere garantito dalla ...omis-

sis... Assicurazioni spa con cui aveva in essere una polizza assicurativa. La Assicurazioni spa, chiamata in causa, eccepiva l'inoperatività della polizza che aveva ad oggetto i danni cagionati involontariamente dall'assicurato; nel merito contestava, comunque, l'esistenza di comportamenti dell'assicurato che potessero ritenersi fonte di responsabilità nei confronti del condominio.

Il G.U. disponeva c.t.u. contabile e, all'esito, fatte precisare le conclusioni, tratteneva la causa in decisione".

La Corte, analizzati i fatti, si esprimeva dunque a favore del condominio richiedente. In particolare, al punto 5 della sentenza si legge: "...5) La doglianza del condominio attore di condannare la s.r.l. ad eseguire il rendiconto delle "spese straordinarie tetti", è fondata e andrà, pertanto, accolta.

La vecchia amministrazione, all'atto del passaggio delle consegne, ha trasmesso al nuovo amministratore un documento qualificato "riepilogo contabilità (doc. 20 e); tale prospetto contabile, non è conforme alla norma di legge ex art. 1130 bis c.c., e non riporta, così come rileva anche il c.t.u., "il dettaglio delle scritture contabili alla base della situazione economica, patrimoniale e finanziaria" del condominio né vi è una netta distinzione tra "attività e passività". La responsabilità della convenuta è evidente. La vecchia amministrazione era obbligata nei confronti del condominio alla redazione del rendiconto e alla convocazione dell'assemblea per la relativa approvazione; la gestione della convenuta, sul punto, risulta tenuta in violazione di elementari regole di buona amministrazione finanziaria e contabile dell'ente comune..."

L'esito finale della sentenza è a favore del condominio, condannando di fatto l'amministrazione alla restituzione di quanto richiesto, come in dettaglio si legge in sentenza.

"... P.Q.M. Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa domanda, eccezione o istanza rigettate, in contraddittorio, così provvede:

1. *Condanna srl a rimborsare al condominio attore la somma di € 384,43 oltre interessi dal pagamento al saldo.*
2. *Condanna srl ad eseguire il rendiconto delle spese straordinarie tetti.*
3. *Rigetta la domanda riconvenzionale di srl*
4. *Pone definitivamente le spese di ctu a carico di srl*
5. *Condanna srl al pagamento delle spese legali a favore del condominio attore che si liquidano in € 1.850,00 per compensi oltre 98,00 di spese oltre IVA CPA e 15% spese generali, e a favore della terza chiamata € 3.200,00 per compensi ed € 50,00 per spese, oltre Iva CPA e 15% spese generale..."*

* Giornalista pubblicitista freelance

Libere da legacci amministrativi, ma non condominiali, le vetrate panoramiche amovibili

di Adriana Nicoletti *

Testate giornalistiche e siti on-line hanno salutato con estremo favore l'emendamento inserito nel recente "Decreto Aiuti *bis*", che ha liberalizzato, alle determinate condizioni previste dall'art. 33 *quater* del decreto stesso, la realizzazione e l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili. Si tratta di una norma di semplificazione, che permette di superare le barriere che il cittadino incontra nei meandri burocratici quando intende avviare un'attività edilizia, apparentemente non invasiva che, tuttavia, potrebbe avere dirette ingerenze sulla vita condominiale.

BREVE ESEGESI DELLA NORMA

L'art. 33 *quater* del D.L. n. 115/2022, convertito nella L. 21 settembre 2022, n. 142, ha integrato l'art. 6 del testo unico di cui al D.P.R. n. 380/2001 (rubricato "attività edilizia libera") recante disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Il primo comma di tale disposizione esclude dalla necessità del titolo abilitativo una serie di interventi considerati di minore impatto edilizio, riservando alle regioni a statuto ordinario la possibilità di estendere la disciplina ivi prevista ad interventi edilizi ulteriori rispetto a quelli previsti dal medesimo co.1, ad eccezione degli interventi di cui all'articolo 10, co. 1, sottoposti a permesso di costruire e gli interventi di cui all'art. 23, soggetti a segnalazione certificata di inizio attività in alternativa al permesso di costruire.

L'odierna modifica riguarda, in particolare, l'introduzione nel citato art. 6 della lettera "b-*bis*" che sottrae a qualsivoglia titolo amministrativo, anche a livello di semplice comunicazione di inizio attività, la posa in opera su balconi e/o terrazze di vetrate panoramiche amovibili (c.d. VEPA).

Secondo il dettato legislativo tali interventi devono rispondere a determinate caratteristiche quali:

- amovibilità e totale trasparenza delle vetrate;
- funzionalità temporanea di protezione temporanea dagli agenti atmosferici.

Le vetrate, inoltre, sono finalizzate al:

- miglioramento delle prestazioni acustiche ed energetiche;
- riduzione delle dispersioni termiche;
- parziale impermeabilizzazione dalle acque meteoriche dei balconi aggettanti dal corpo dell'edificio o di logge rientranti all'interno dell'edificio.

A tali caratteristiche si aggiungono altrettanti divieti in relazione alla:

- configurazione di spazi stabilmente chiusi;
- variazione di volumi superficiali, come definiti dal regolamento edilizio-tipo, che generi una nuova volumetria o comporti il mutamento della destinazione d'uso dell'immobile anche da superficie accessoria a superficie utile. In buona sostanza il balcone (in aggetto o a loggia) deve rimanere tale e non essere utilizzato per altri scopi.

Da ultimo, l'art. 33 *quater* ha precisato che le vetrate, che devono consentire una "microaerazione" che consenta la circolazione di un costante flusso di arieggiamento a garanzia della salubrità dei vani interni domestici, devono avere caratteristiche tecnico-costruttive ed un profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente in modo da non modificare le preesistenti linee architettoniche dello stabile.

PRIME OSSERVAZIONI SULLA NUOVA DISPOSIZIONE NORMATIVA

Anche se la liberalizzazione di tali interventi è stata salutata come un'innovazione, resa necessaria per rendere più snello il relativo *iter* amministrativo, alcuni illustri commentatori (come ad esempio il Presidente del Consiglio Nazionale degli Architetti PPC) hanno immediatamente sollevato perplessità in merito sia al fatto che una disposizione così permissiva potrebbe costituire un rischio per l'impatto negativo che tali installazioni potrebbero rappresentare per il patrimonio edilizio delle nostre città, sia per la circostanza che la novella legislativa non ha fatto alcun cenno, neppure di rinvio, alle norme che sono preordinate alla tutela dei centri storici. A ciò vogliamo aggiungere che si potrebbe aprire anche un problema di coordinamento con la normativa regionale, ove questa dovesse già ritenere che tali vetrate debbano, comunque, essere soggette non tanto a permessi amministrativi quanto a comunicazioni alla P.A. da parte dei soggetti interessati.

Si tratta di un rilievo che potrebbe interessare soprattutto le regioni a statuto speciale, dotate di normative specifiche in tema di edilizia. Infatti, sull'argomento sempre il Presidente del CNA ha fatto presente che la Regione Sicilia, con apposita legge (n. 16/2016), ha recepito con modifiche quasi l'intero impianto del D.P.R. n. 380/2001, per cui sarà necessaria un'ulteriore variazione di adeguamento della normativa territoriale a quella statale.

Al contrario e nell'immediato gli operatori di settore, che naturalmente sono molto interessati alla novella legislativa nella quale giustamente vedono la possibilità di espandere il proprio mercato non più costretto da vincoli amministrativi, ci tengono a sottolinearne solo gli aspetti positivi, evidenziando che la norma non si riferisce alla realizzazione di verande ma a spazi che sono de-

limitati dalle vetrate panoramiche amovibili assimilabili, quanto a funzione, ad una vera e propria serra solare, che garantisce un notevole risparmio energetico con conseguente taglio dei consumi di riscaldamento. In tal senso è stato escluso che vi possa essere un'incidenza delle strutture in questione sul decoro architettonico, avendo le stesse un impatto visivo minimo. Gli stessi materiali da cui sono costituite tali vetrate amovibili (pannelli trasparenti scorrevoli e privi di montanti) le vedrebbero non compatibili con il concetto di infissi che delimitano la veranda, che sarebbe di ben altra natura.

Le posizioni, che già si sono delineate, evidenziano che non poche sono le questioni che nascono dal provvedimento legislativo e che, sicuramente, non eviteranno l'insorgere di controversie giudiziarie. Come avremo modo, infatti, di osservare la norma può creare, e sicuramente lo farà, problemi tanto in ambito amministrativo quanto condominiale, poiché il legislatore ha dettato condizioni per l'installazione delle vetrate panoramiche ma non ha tenuto conto di quel mondo che concerne sia l'aspetto estetico degli immobili, sia la modifica della destinazione degli spazi esclusivi (balconi, loggiati e terrazzi). A ben poco bastando che il legislatore abbia fatto riferimento alla necessità di minima incidenza di tali strutture sull'aspetto visivo e sulle preesistenti linee architettoniche dell'edificio. E quanto a ciò ben presto i nodi verranno al pettine!

IL NODO DELLA QUESTIONE: LE VETRATE AMOVIBILI CREANO VERANDE?

L'art. 33 *quater* della legge di conversione n. 142/2022 ha stabilito che l'installazione delle vetrate panoramiche amovibili deve adeguarsi alle definizioni contenute nel regolamento - edilizio tipo (RET), ovvero a quello schema che, in attuazione del D.P.R. n. 380/2001, "stabilisce i principi e i criteri generali per

semplificare e uniformare in tutto il territorio nazionale i regolamenti edilizi comunali” (punto 1 dell’intesa sottoscritta tra Governo, Regioni e Comuni in data 20 ottobre 2016). Nel quadro delle definizioni uniformi contenute nel detto regolamento i balconi e le terrazze sono espressamente definiti come elementi accessori (voce 15), là dove la veranda è considerata come il “locale o spazio coperto avente le caratteristiche di loggiato, balcone, terrazza o portico, chiuso sui lati da superfici di vetrate o con elementi trasparenti e impermeabili, parzialmente o totalmente apribili” (voce 42). Nell’Intesa le opere ora oggetto della recente normativa non sono menzionate a livello di definizione, né sono state indicate (anche se le voci non sono esaustive) nel successivo “Glossario dell’edilizia libera” emanato in data 2 marzo 2018 con il Decreto dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, in base al quale (voce 50) sono state considerate opere di edilizia libera l’installazione, la riparazione, la sostituzione ed il rinnovamento di “Tenda, Tenda a pergola, Pergotenda, Copertura leggera di arredo”. Le vetrate panoramiche amovibili, quindi, malgrado non abbiano trovato una formale classificazione nei provvedimenti c.d. tecnico/amministrativi, sono oggi oggetto di una specifica norma legislativa (quella introdotta dal decreto “Aiuti bis”) che ne ha liberalizzato l’installazione.

Detto questo se noi andiamo a fare un raffronto tra la nozione di veranda (vedi RET 2016), come conseguenza dell’apposizione di vetrate su balconi/loggiati/terrazzi o porticati, e le VEPA, poste a chiusura di spazi simili, troviamo che tra le due strutture vi sono parecchi elementi di affinità quali, ad esempio, l’utilizzo di vetrate trasparenti; lo scopo di impermeabilizzazione (per le verande si parla specificamente di vetri impermeabili), la non immobilità degli elementi (nelle verande questi devono essere parzialmente o totalmente apribili, nelle VEPA devono essere amovibili).

Per uscire dalla logica della veranda, che per la sua legittimità richiede il rilascio del permesso di costruire da parte dell’autorità amministrativa, sembra che il legislatore abbia puntato in primo luogo proprio sul concetto di amovibilità che si riferisce a quelle strutture che possono essere facilmente rimosse tramite smontaggio e che, proprio per questo, divengono temporanee. In verità appare assai difficile prefigurarsi come tale amovibilità possa concretamente verificarsi dal momento che le vetrate, espressamente definite panoramiche, dovrebbero essere di dimensioni tali che una volta installate non potranno essere rimosse con facilità. Se, invece, il concetto di amovibilità si riferisce più semplicemente allo scorrimento delle vetrate stesse allora la recente norma nulla ha aggiunto rispetto agli elementi che costituiscono le pareti di una veranda.

Da sempre la questione concernente la trasformazione di un balcone/terrazza in veranda è stata al centro di notevoli contrasti tra condomini e condominio. L’intervento, infatti, ha dato luogo a ripetuti contenziosi giudiziari nei quali, da un lato, il privato rivendicava il diritto di proteggersi dagli agenti atmosferici mediante l’apposizione, sui propri spazi esterni, di vetrate e, dall’altro, il condominio si opponeva, generalmente in tempo successivo all’esecuzione dell’intervento, denunciando la violazione del decoro architettonico dello stabile condominiale ed il mutamento della destinazione del bal-

cone che, in tal modo, veniva inglobato nell'abitazione. Il tutto con il risultato che, ove ne sussistessero le condizioni, si poteva manifestare anche la necessità di definire nuovi valori millesimali con le relative spese a carico del condomino.

La giustizia amministrativa, ad esempio, ha affermato che *"la veranda, realizzabile su balconi, terrazzi, attici o giardini è caratterizzata da ampie superfici vetrate che all'occorrenza si aprono tramite finestre scorrevoli o a libro. Per questo la vetrata, dal punto edilizio, determina un aumento della volumetria dell'edificio e una modifica della sua sagoma e necessita quindi del permesso di costruire"* (Cons. Stato, 25 gennaio 2017, n. 306). Così come la stessa giurisprudenza (Tar. Lazio, 15 gennaio 2020, n. 911), in tempi antecedenti all'entrata in vigore della l. n. 142/2022, ha pronunciato un'interessante decisione in punto di chiusura di un balcone con vetri mobili del tipo "a libro", connotando tale intervento come vera e propria veranda. Più precisamente la sentenza aveva confermato l'ordine di demolizione di tale opera costituita da vetrate di consistenti dimensioni (lunga circa 8 metri ed alta circa 2 metri) che, secondo la ricorrente, si limitavano a scorrere in binari fissati solo con bulloni ed erano facilmente rimovibili. Il manufatto, inoltre, non poteva considerarsi tale da avere garantito alla ricorrente alcun nuovo locale poiché il solaio era preesistente, così come l'utilizzo del balcone, che rimaneva tale, restava quello naturale beneficiando di una temporanea protezione dalle intemperie, rendendolo più godibile anche in giornate fredde, grazie all'applicazione di vetri panoramici facilmente rimovibili e ancora più facilmente richiudibili ai lati del parapetto.

Il TAR motivava il rigetto del ricorso affermando che *"la posa in opera di infissi in alluminio e vetro, scorrevoli e richiudibili "a libro", assume inequivocabilmente le caratteristiche di una veranda, determinando la chiusura totale o*

parziale di un elemento edilizio aperto verso l'esterno, quale un terrazzo, un balcone o un portico, e dando così luogo a un elemento diverso, che comporta una trasformazione in termini di volume, superficie e sagoma dell'edificio cui appartiene, e pertanto richiede il rilascio di idoneo titolo abilitativo. Né in contrario rileva l'uso che di tale struttura avviene solo in via di mero di fatto, perché ai fini edilizi deve aversi riguardo alle caratteristiche oggettive dell'opera e all'idoneità degli infissi a realizzare un locale stabilmente chiuso, con conseguente estensione delle possibilità di godimento dell'immobile, ivi compresa quella di mantenere gli infissi aperti all'occorrenza o comunque secondo necessità" (Conf. T.A.R. Toscana, 11/01/2019 n. 64).

È evidente che la questione era stata già affrontata più volte dalla giurisprudenza che si era espressa nel senso di equiparare gli spazi conseguenti all'installazione di vetri panoramici facilmente rimovibili alle verande. Il legislatore del 2022, per procedere, anche nel settore edilizio, all'auspicato snellimento della burocrazia ha deciso di scegliere una strada diversa rispetto al passato nel quale, ad esempio, con la riforma del condominio aveva recepito nelle norme alcuni consolidati orientamenti giurisprudenziali. Lo stesso, inoltre, non ha considerato o quantomeno ha sottovalutato il possibile impatto che – come si dirà in prosieguo – le VEPA possono avere sull'aspetto esterno degli edifici e non ha tenuto conto che questo potrà aprire la strada a numerosi contenziosi giudiziari.

Come spesso accade, quindi, la palla passa alla Magistratura!

I PUNTI DI CRITICI DELLA NUOVA NORMATIVA

I primi interpreti hanno evidenziato che sottrarre le VEPA a qualsivoglia tipo di autorizzazione è un fatto decisamente innovativo per l'Italia, che si è finalmente allineata ai paesi del nord Europa, che da anni hanno concepito queste strutture come strumenti per realizzare un consistente risparmio energetico senza la creazione di spazi che incidano sulla volumetria e sull'aspetto estetico.

Per quanto concerne il risparmio energetico, sommessamente, ci permettiamo di osservare che anche se nel nostro Paese sicuramente vi è una maggiore attenzione per la qualità degli infissi per i quali, in fase di sostituzione, sono utilizzati materiali di ultima generazione, occorre considerare che, ad oggi, ancora moltissime abitazioni sono dotate di vecchi serramenti in legno che non garantiscono alcun risparmio. Per cui resta difficile ipotizzare, nella maggior parte dei casi, il raggiungimento di tale importantissimo obiettivo nel caso in cui solo una vetrata abbia le caratteristiche previste dal recente decreto.

Anche in merito al mantenimento delle volumetrie e della superficie utile ci permettiamo di sollevare qualche dubbio, perché se vogliamo considerare valido ed operativo il principio espresso dal TAR del Lazio nella citata sentenza del 2020 le cose non sono proprio in questi termini. È stato, infatti, rilevato (Monteleone, *La vetrata è comparabile alla veranda?* in *Condominioweb.com*, 3 settembre 2021) che "...guardando non all'uso che viene effettivamente fatto

della vetrata (se momentaneo, stagionale o perenne), bensì alle caratteristiche oggettive di chiusura totale o parziale di un elemento edilizio aperto verso l'esterno, è inevitabile l'affermazione dell'obbligatorietà del permesso di costruire. D'altronde, la vetrata, rispetto alla tenda retraibile, non può considerarsi un mero elemento di arredo da utilizzarsi all'occorrenza, posto che essa, per quanto mobile e scorrevole, rappresenta comunque una struttura fissa che può chiudere definitivamente uno spazio aperto".

Poiché le vetrate panoramiche possono essere costituite da elementi scorrevoli oppure da pannelli che si possono riunire a pacchetto, vale ancora la pena richiamare all'attenzione una decisione del Consiglio di Stato (sent. 27 aprile 2019, n. 1619) secondo la quale, ai fini della necessità di un titolo abilitativo, non assume rilevanza la circostanza che le lastre di vetro siano installate a "pacchetto" e, come tali, apribili poiché *"la possibilità di apertura attribuisce a tale sistema la stessa portata e consistenza di una finestra o di un balcone, ma non modifica la natura del manufatto che, una volta chiuso, è vera e propria opera edilizia"*. E', pertanto, evidente l'incompatibilità della nuova norma con la giurisprudenza costante (o viceversa), per cui per evitare l'insorgere di controversie è auspicabile un futuro intervento chiarificatore.

Vi sono ancora due punti da esaminare.

Il primo concerne la condizione di applicabilità della norma al mantenimento della destinazione d'uso dell'immobile, che non può subire trasformazione ("anche") da superficie accessoria a superficie utile.

Il termine "immobile" si riferisce all'intera unità immobiliare ma anche al solo balcone/loggia/terrazza, che deve mantenere la natura di parte accessoria rispetto all'appartamento dal quale vi si accede. Ma anche in questo caso la realtà si può scontrare con l'astrattezza della situazione configurata dal legislatore poiché, soprattutto con riferimento alla porzione accessoria, l'apposizione di queste vetrate non impedisce che lo spazio chiuso che ne deriva, pur se completamente apribile, sia arredato e goduto alla stregua di una veranda ad uso abitativo. Del resto se vogliamo richiamare i paesi del nord Europa, oppure fare riferimento a molte località di alta montagna, possiamo constatare come tali spazi non siano più meri accessori ma parte integrante dell'appartamento.

Per poter garantire il rispetto della funzione originaria del balcone e simili sarebbe, quindi, necessario un controllo capillare sul territorio che è, ovviamente, impossibile e che se possibile, per comune esperienza, non verrebbe mai eseguito.

Da ultimo, ed è forse questa la parte della disposizione che desta maggiori perplessità, va esaminata la condizione secondo la quale tali strutture devono avere, tra l'altro, "caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente" e non devono "modificare le preesistenti linee architettoniche".

La norma non può prescindere né dalle norme in materia di condominio, né dal costante orientamento giurisprudenziale in materia di decoro architettonico, anche se il legislatore ha parlato in senso lato di "linee architettoniche". Per tale profilo, vale la pena rammentare che ad avviso della Corte di cassa-

zione "costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione" (Cass. 11 settembre 2020, n. 18928).

Si può, quindi, correttamente ipotizzare che il prodotto della somma delle espressioni "profilo estetico" e "linea architettonica", entrambe oggetto della norma in esame, altro non sia che il decoro architettonico dell'edificio che rappresenta un limite imprescindibile all'installazione delle opere panoramiche.

Sulla violazione del decoro architettonico e sulla necessità di tutelare l'aspetto esterno degli edifici oramai sappiamo di tutto e di più, per cui è difficile immaginare che l'inserimento, presumibilmente a macchia di leopardo, di tali strutture sulla facciata dell'edificio non possa determinare l'alterazione di quel decoro che il legislatore, proprio nella complessa normativa condominiale, ha posto come condizione per la legittimazione degli interventi eseguiti nelle parti di proprietà esclusiva.

L'art. 1122 c.c., infatti, ha stabilito che il condomino non può eseguire "nell'unità di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale...opere che...determinino pregiudizio...al decoro architettonico dell'edificio".

Il tutto senza contare che occorrerà sempre fare i conti con i regolamenti condominiali di natura contrattuale, i quali spesso sono portatori di clausole che subordinano all'autorizzazione dell'assemblea le opere da eseguire nelle proprietà esclusive, non senza dimenticare che un intervento edilizio può essere regolare sotto il profilo amministrativo ma illegittimo del punto condominiale, il che ne consentirebbe la demolizione.



* Avvocato

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%)	G.U. 21/09/2022 n. 221
Agosto 2021 - Agosto 2022	8,1% (75% = 6,075%)	G.U. 24/09/2022 n. 224
Settembre 2021 - Settembre 2022	8,6% (75% = 6,450%)	G.U. 22/10/2022 n. 248

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

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. 70

Maternità – La circolare Inps n.106 del 29 settembre 2022 modifica la regolamentazione per la consegna all'Istituto della documentazione medica necessaria per fruire dei congedi di maternità. L'Istituto precisa che le certificazioni sanitarie non vanno più prodotte all'Istituto, ma ai soli datori di lavoro o committenti, anche con riferimento alle domande già presentate ed in fase istruttoria. L'Inps si limiterà quindi a verificare la sussistenza dei requisiti di accesso alla fruizione flessibile del congedo. Viene inoltre chiarito che l'assenza o l'acquisizione non conforme alla normativa delle suddette certificazioni sanitarie non comporta conseguenze sulla misura dell'indennità.

Inps: emissione dell'ordinanza-ingiunzione - L'Inps ha fornito istruzioni e disposizioni operative per l'emissione dell'ordinanza-ingiunzione prevista dall'articolo 18 della Legge n. 689/1981, in relazione al disposto dell'articolo 3, comma 6, del D.Lgs n. 8/2016, che ha introdotto la depenalizzazione parziale del reato di omesso versamento delle ritenute previdenziali. Il messaggio che illustra il procedimento sanzionatorio è il n. 3516 del 27 settembre 2022.

Smart working, prorogata la procedura semplificata fino al 31.12.2022 - E' stata prorogata al 31 dicembre 2022 la procedura emergenziale semplificata di comunicazione telematica dello smart working, ma solo relativamente all'invio delle comunicazioni di smart working aventi per oggetto periodi di lavoro agile che terminano il 31 dicembre 2022. Qualora il periodo si estenda oltre il 31 dicembre e dove siano stati sottoscritti accordi individuali, i datori di lavoro utilizzeranno la procedura ordinaria di cui al DM n. 149 del 22 agosto 2022 (Ministero del lavoro, notizia del 28 settembre 2022).

Tassazione separata - I compensi relativi allo svolgimento di particolari compiti e funzioni e le indennità di posizioni organizzative riconosciuti una tantum o su base mensile, in esecuzione di un contratto collettivo nazionale integrativo, ovvero per una causa giuridica sopravvenuta, sono da assoggettare a tassazione separata, qualora siano corrisposti in un periodo d'imposta successivo rispetto a quello di maturazione. Il medesimo ragionamento vale per quelle somme costituenti "compensi incentivanti la produttività". Per quanto riguarda, invece, le retribuzioni accessorie dovute - in base alle previsioni contrattuali - a seguito della valutazione dei risultati nell'ambito del sistema di misurazione e valutazione della performance, per cui l'erogazione avviene nel periodo di imposta successivo, trova applicazione la tassazione ordinaria (Agenzia delle Entrate, con la Risposta ad interpello n. 468 del 22 settembre 2022).

GIURISPRUDENZA

Onere probatorio del datore di lavoro per licenziamento - L'allegazione da parte del lavoratore del carattere ritorsivo del licenziamento intimatogli non esonera il datore di lavoro dall'onere di provare l'esistenza di giusta causa o giustificato motivo del recesso (art. 5, Legge n. 604/1966). In particolare, in tema di licenziamento per giustificato motivo oggettivo, costituiscono presupposti di legittimità del recesso sia le ra-

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

gioni inerenti all'attività produttiva, all'organizzazione del lavoro e al regolare funzionamento di essa, sia l'impossibilità di ricollocare altrove il lavoratore. Quindi, l'onere probatorio in capo al datore di lavoro deve investire entrambi gli elementi costitutivi del legittimo esercizio del potere di recesso: sia le ragioni economiche, sia l'impossibilità di *repêchage*. (Corte di Cassazione, Sentenza n. 28399 del 29 settembre).

Registrazioni di conversazioni a fini difensivi sul lavoro non richiedono il consenso - Non integra un illecito disciplinare la condotta del lavoratore che, al fine di tutelare la propria posizione in azienda e per precostituirsi un mezzo di prova abbia eseguito un'occulta registrazione di conversazioni fra colleghi. Ciò stabilito a patto che la condotta non ecceda la tesi difensiva (Corte di Cassazione, Sentenza n. 28398 del 29 settembre 2022).

L'assunzione del dipendente raccomandato è nulla - Con Ordinanza n. 28330, pubblicata il 29 settembre dalla sezione lavoro della Cassazione, è stato disposto (in conformità al D.L. n. 112/08) anche alle partecipate dei Comuni il reclutamento del personale secondo procedure imparziali e trasparenti, disponendo la nullità del contratto di assunzione da parte di una società che esercita un servizio pubblico nei confronti di un lavoratore sprovvisto dei requisiti utili per ricoprire la mansione.

Contributi da versare alla Cassa anche in caso di occasionale esercizio della libera professione - Con sentenza n. 28188, la Corte di Cassazione ha affermato che non è dispensato da contribuzione alla Cassa di categoria il professionista che esercita in maniera saltuaria la libera professione, benché dipendente presso aziende private e, pertanto, iscritto alla gestione Inps.

Responsabilità per infortunio sul lavoro - Con la sentenza del 21 settembre 2022 n.34943, la Corte di Cassazione ha escluso la responsabilità amministrativa della società, nonostante l'infortunio sul lavoro risultasse imputabile al RSPP in azienda. Nel caso di specie, la Suprema Corte ha precisato che da un lato, il fatto è ascrivibile ad un soggetto sottoposto alla direzione dei vertici (che non occupa dunque una posizione apicale) e, dall'altro lato, la società ha adottato, prima della commissione del reato, un modello di organizzazione, gestione e controllo capace di prevenirlo.

Lavori socialmente utili e subordinazione - L'occupazione temporanea in lavori socialmente utili non integra un rapporto di lavoro subordinato. Lo ha sancito la Corte di Cassazione, con sentenza n. 27125 del 14 settembre 2022, poiché ai sensi dell'art. 8 d.lgs. 468/1997, l'utilizzazione di tali lavoratori non determina l'instaurazione di un rapporto di lavoro, ma realizza un rapporto speciale che coinvolge più soggetti di matrice assistenziale e con una finalità formativa diretta alla riqualificazione del personale per una possibile ricollocazione.

Nulla il licenziamento prima del periodo di comporto - La Corte di Cassazione ha statuito che il licenziamento del lavoratore malato, prima che sia esaurito il periodo di comporto, è nullo anche se l'azienda ha meno di quindici dipendenti; il requisito dimensionale di cui all'articolo 8 della Legge n. 604/1966 ha risvolti solo nei confronti del licenziamento annullabile. Il datore di lavoro è in tal caso obbligato alla reintegra e al risarcimento del lavoratore. (Sentenza n. 27334 del 16 settembre 2022).

I quesiti del CED

QUESITO:

Buongiorno,

*Le scrivo per ottenere un chiarimento per quanto riguarda le incombenze del portinaio, perché mi è sorto un dubbio quando mi è stato rimproverato dal funzionario di un condominio amministrato da lei il fatto che tra i compiti e le mansioni del portiere non **rientra il pagamento dei pacchi in contrassegno (1)**. Vorrei sapere se ho il **diritto di lasciare la somma dovuta per la consegna in portineria al fine di ritiro del pacco (2)**, e se nel caso di un eventuale reso **posso lasciare il pacco in portineria per essere ritirato dal corriere (3)** (ovviamente sempre nell'orario di lavoro del suddetto funzionario).*

Le chiedo scusa se la disturbo per una vicenda del genere, però mi risulta che in base al C. C. N. L. il portinaio viene retribuito per prendere in consegna la posta ordinaria, e che non sia dovuta alcuna indennità aggiuntiva.

In attesa di un suo riscontro.

Cordiali saluti

RISPOSTA:

Premesso che la disciplina del ritiro e distribuzione della corrispondenza non è stata contrattualmente adeguata alla evoluzione della vita di tutti i giorni e alle abitudini dei cittadini nulla vieta di integrare, sulla base della reciproca volontà delle parti, il contratto individuale di lavoro.

Allo stato lasciare importi in denaro al custode non rientra tra le mansioni di questi che potrebbe essere reso responsabile per la gestione degli stessi (*incombenza contrattualmente non prevista se non per la riscossione degli oneri condominiali*).

La disponibilità resta pertanto nella liberalità del dipendente stesso.

Il Contratto collettivo nazionale e la lettera di assunzione correttamente integrata dal mansionario non fa sorgere obblighi in tal senso. La disciplina è relativa alla posta ordinaria che dovrà essere depositata nelle cassette personali e di quella raccomandata (corrispondenze e pacchi) che dovranno essere consegnati al condomino/inquilino previa sottoscrizione nello specifico registro.

Il dipendente dovrà avere specifica delega rilasciata in forma scritta in quanto risulta essere una previsione del contratto individuale di lavoro (art.10 punto a).

Riferimenti:**CCNL Dipendenti da Proprietari di Fabbricato
Contratto individuale di lavoro****Art. 21 comma 4 punto**

m) il ritiro e la distribuzione della corrispondenza straordinaria (*si intende per tale quella per il cui ritiro è necessaria la firma del ricevente*), previa delega rilasciata allo stesso dal condòmino o dall'inquilino che nel contratto individuale si prevede rilasciata in forma scritta (ex art. 10 punto a)). La proprietà sarà tenuta a fornire al lavoratore apposito registro dove annotare arrivi e consegne ai destinatari, previa sottoscrizione per ricevuta. Per tale servizio è stabilita un'indennità economica, nella misura prevista nelle tabelle da A ad A-quater dell'art.133, per la quantificazione della quale si è tenuto conto anche delle prestazioni effettuate a favore di terzi residenti presso il condòmino o l'inquilino, nonché a favore di terzi domiciliati presso il condòmino o l'inquilino per un massimo di 4 per ogni condòmino o inquilino. L'indennità sarà dovuta, indipendentemente dal volume della corrispondenza da ritirare e dall'esistenza o meno della delega individuale, per ogni unità immobiliare compresa nell'edificio (o nel complesso di edifici) al quale il servizio di portineria si riferisce, con esclusione delle cantine, delle autorimesse, dei depositi (e dei locali simili), nonché con esclusione dei negozi, dei laboratori e dei magazzini, a meno che anche ad essi si riferisca il servizio di portineria; tale indennità differisce a seconda che la maggioranza delle unità immobiliari come sopra considerate sia utilizzata come abitazione oppure sia utilizzata come studio/ufficio o comunque ad uso non abitativo. Per quanto riguarda la determinazione delle indennità relative a corrispondenza straordinaria indirizzata a terzi domiciliati presso condòmini o inquilini, qualora il numero dei terzi domiciliati sia superiore a 4, si rinvia alla contrattazione territoriale o, in mancanza, a quella tra datore di lavoro e lavoratore. In questo caso, i domiciliatari possono comunque rifiutare la delega, restando liberi dai relativi oneri. Nell'ipotesi di consegna di posta straordinaria in contrassegno, il lavoratore non è tenuto ad anticipare alcuna somma per conto del destinatario e non ritira quindi la corrispondenza in questione, salvo che gli sia stato assegnato dall'interessato un fondo spese per tale necessità.



L'ente di gestione e il rapporto giuridico di imposta

di Antonio Pazonzi *

La definizione "ente di gestione" è stata coniata dalla giurisprudenza, la quale ha ravvisato nel condominio negli edifici appunto un "ente" sprovvisto di autonoma personalità (giuridica), comunque distinto dai singoli condomini, che agisce per il tramite del suo rappresentante "amministratore" per la tutela e la gestione delle cose "comuni". Il condominio può assumere obblighi ed essere titolare di diritti ma sempre con riferimento alla gestione delle parti comuni dell'edificio.

Appare indubbio che tale definizione di matrice giurisprudenziale non corrisponde ad alcuna categoria giuridica, e anche la dottrina si è affaticata nella definizione del condominio senza risultati soddisfacenti. Su quest'ultimo versante, si è affacciata in maniera minoritaria una configurazione come ente collettivo dotato di personalità giuridica, mentre altri lo individuano come centro di rapporti distinto dai singoli partecipanti, mentre si rinvencono sporadiche pronunce in cui si parla di limitata capacità giuridica e di autonomia. In effetti, la capacità giuridica del condominio può essere costruita intorno all'assunzione da parte dell'ente di finalità non generiche e che non siano limitate alla mera conservazione dell'immobile ma siano dirette, attraverso interventi specifici, alla valorizzazione dello stesso.

Complica ancor più l'analisi la ricerca volta all'individuazione del concetto di "patrimonio" del condominio, che può essere costituito non solo dalle parti comuni ex art. 1117 c.c., ma può ricomprendere anche beni mobili ed immobili.

IL RAPPORTO GIURIDICO DI IMPOSTA

Nel 1997, con l'art. 23, comma 1, del d.p.r. n. 600/1973 ("Disposizioni in materia di accertamento delle imposte sui redditi"), così come modificato dall'art. 21, comma 11, lett. a), n. 1, della l. n. 449/1997 (manovra finanziaria per l'anno 1998), integrando con la dizione "nonché il condominio quale **sostituto di imposta**", il Legislatore fece rientrare il condominio negli edifici tra quei soggetti indicati all'art. 64 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 600 ovvero tra quei soggetti che sono responsabili di imposta e delle obbligazioni accessorie.

Questi soggetti si identificano tra quelli **"che** in forza di disposizioni di legge **sono** obbligati al pagamento di imposte in luogo di altri, per fatti situazioni a questi riferibili ed anche a titolo di acconto, **e che devono** esercitare la rivalsa se non è diversamente stabilito in modo espresso". Tale intervento aveva pertanto modificato quanto aveva espressamente previsto la Circolare del Ministero delle Finanze n. 50550-1/RT del 15 dicembre 1973 (punto 2 - Soggetti obbligati alla effettuazione di ritenute) dove venivano, da tale ruolo e per tali obblighi, **esclusi i condomini negli edifici**.

Si è trattato della riproposizione del previgente art. 15 del Testo unico delle leggi sulle imposte dirette di cui al d.P.R. 29 gennaio 1958, n. 645, il quale prevedeva che "chi in forza di disposizioni di legge è obbligato al pagamento dell'imposta insieme con altri, per fatti o situazioni esclusivamente riferibili a questi, ha diritto di rivalsa".

Per elementi costitutivi della responsabilità di imposta, la dottrina ha identificato: l'obbligazione *ex lege* di adempimento della prestazione tributaria, l'esclusiva riferibilità ad altri del fatto che costituisce il presupposto del tributo, il vincolo di solidarietà con l'obbligazione del soggetto a cui il presupposto è riferibile. Viceversa, non è stato considerato elemento costitutivo della fattispecie, bensì effetto della stessa, la previsione del diritto di rivalsa (PARLATO, 407; COPPA, 381).

La necessaria fonte legale fa discutere sulla riconducibilità alla figura del responsabile d'imposta del c.d. garante negoziale dell'obbligazione tributaria.

Il secondo elemento della figura è identificato nella circostanza per cui l'obbligo al pagamento dell'imposta si riconnette a "fatti e situazioni esclusivamente riferibili" ad altri, intendendo per tali quelli che, costituendo manifestazione di capacità contributiva, giustificano il prelievo in capo a chi li ha realizzati; in altri termini, i fatti che costituiscono il presupposto del tributo o il presupposto dell'imposta (FEDELE, 111; FANTOZZI, 470; BAFILE, 632).

Il fatto o situazione che integra il presupposto dell'imposta deve, dunque, essere "esclusivamente" riferibile ad altri, ovvero sia al contribuente. In proposito, un orientamento dottrinale interpreta il requisito in esame nel senso che la nascita dell'obbligazione in capo al responsabile debba derivare senza soluzione di continuità dalla realizzazione del presupposto (*esclusivamente*) in capo al contribuente. In tale prospettiva, dovrebbe escludersi la qualificazione in termini di responsabile d'imposta di quelle fattispecie in cui l'obbligazione tributaria in capo al terzo nasce in presenza di requisiti normativi ulteriori che, seppur diversi dalla realizzazione del presupposto esclusivamente in capo al contribuente, non siano, anch'essi, esclusivamente riferibili a quest'ultimo. In tale prospettiva, l'orientamento in discorso esclude dal novero dei responsabili d'imposta quei soggetti il cui obbligo al pagamento di un tributo altrui nasce quale conseguenza della violazione di un obbligo o di un divieto loro ascritto, anche in relazione alla particolare funzione esercitata.

Quanto, infine, al terzo elemento costitutivo, espresso dalla locuzione "obbligato al pagamento dell'imposta insieme con altri", la dottrina ha inteso tale locuzione come espressiva del vincolo di solidarietà che lega i due soggetti identificandolo quale elemento caratterizzante dell'istituto (FICARI, 5637). Il ri-

ferimento va all'omonimo istituto di diritto civile, non esistendo una diversità strutturale dell'obbligazione solidale tributaria rispetto a quella civilistica.

Nell'ambito della solidarietà tributaria, il tratto distintivo da quella civilistica va rinvenuto nel fatto che non esiste solidarietà attiva ma solo passiva. Il diritto tributario non fornisce definizioni per la solidarietà passiva, unica distinzione la incontriamo tra la c.d. solidarietà dipendente che caratterizza la figura del responsabile d'imposta rispetto alla solidarietà c.d. paritetica: la prima si ha quando il presupposto di imposta è riferibile ad una pluralità di soggetti, mentre nella seconda vi è un obbligato principale che ha posto in essere il presupposto di imposta, ed un obbligato dipendente (*c.d. responsabile d'imposta*) che non ha partecipato alla realizzazione del presupposto ma è obbligato (*in solido*) perché ha posto in essere una fattispecie collaterale.

LA RESPONSABILITÀ D'IMPOSTA

È tema ampiamente indagato, registrando diversi orientamenti sul punto quello inerente al rapporto tra responsabile d'imposta e soggettività tributaria: un primo orientamento che include il responsabile nell'ambito dei soggetti passivi ed un secondo che lo esclude. Peraltro, tale divergenza appare determinata dalla diversità dei criteri assunti a identificazione del soggetto passivo del tributo, piuttosto che da un diverso modo di intendere la figura del responsabile d'imposta o il suo rapporto con il presupposto del tributo.

La questione nasce dal rilievo che il gruppo dei soggetti obbligati all'adempimento della prestazione tributaria (*tra i quali il responsabile d'imposta*) è più ampio del gruppo dei soggetti titolari del fatto indice di capacità contributiva, destinati a sopportare in via definitiva il peso del tributo e che si individuano a partire dalla *ratio* del tributo espressa dal presupposto, essendo essi i soggetti a cui si ricollega la capacità contributiva manifestata dal tributo medesimo (*contribuenti*).

Il legislatore, infatti, in considerazione di varie esigenze, anche al fine di rafforzare la tutela del credito, estende l'obbligo di adempimento del tributo anche a soggetti terzi rispetto alla manifestazione di capacità contributiva dallo stesso colpita, quali il responsabile d'imposta (FEDELE, 511).

Il primo orientamento, che valorizza la circostanza nella quale entrambi i soggetti, responsabile e contribuente, si collocano nel lato passivo dell'obbligazione e rivestono, in virtù del vincolo solidale, la medesima posizione nei confronti del creditore, li considera entrambi tra i soggetti passivi dell'obbligazione tributaria (ALLORIO, 143; FANTOZZI, 154).

A diverse conclusioni, giunge invece l'orientamento che assume come criterio discrezionale tra i soggetti la loro relazione con il presupposto d'imposta. Pur riconoscendo che anche il responsabile è un vero e proprio debitore dell'obbligazione tributaria, si rileva che egli va escluso dal gruppo dei soggetti passivi in quanto estraneo alla situazione di fatto che integra il presupposto del tributo (GIANNINI, 134). Nell'ambito di tale orientamento, si è, in particolare, distinto, da un lato, il soggetto passivo del tributo, ovverosia il soggetto a cui il presupposto del tributo medesimo si riferisce e, dall'altro lato, il soggetto passivo dell'obbligazione tributaria, ovverosia il soggetto tenuto all'adempimento.

Alla stregua di tale classificazione, il responsabile è escluso dal gruppo dei soggetti passivi del tributo ma incluso nel gruppo dei soggetti passivi dell'obbligazione (FEDELE, 112).

È di tutta evidenza che il condominio negli edifici quale "sostituto di imposta" è estraneo alla situazione di fatto che integra il presupposto del tributo sia per il ruolo attribuito sia per la mancanza di "soggettività tributaria". pur essendo incluso nel gruppo dei soggetti passivi dell'obbligazione tributaria.

LA SOGGETTIVITÀ TRIBUTARIA

Possiamo definire la "soggettività tributaria" come il requisito che appartiene a coloro che sono **soggetti passivi** dei tributi previsti dal nostro sistema fiscale nazionale.

C'è da rilevare che i soggetti passivi sono diversi per ogni tipologia di imposta e sono individuati in ogni decreto istitutivo della stessa (*d.P.R. n. 917/1986, Imposte sul reddito delle persone fisiche: art. 2 - soggetti passivi e art. 73 - imposte sul reddito delle società soggetti passivi; d.p.r. n. 633/1972, Imposta sul valore aggiunto: art. 1 - operazioni imponibili; d.p.r. n. 446/1997, Irap: art. 3 - soggetti passivi; l. n. 147/2013, Imu Imposta Municipale propria - Iuc Imposta Unica Comunale - Tari Tassa sui rifiuti - Tasi Tributi su i servizi indivisibili, commi 639-650-656-657-669-677 - istituzione e presupposti*) in quanto la soggettività dipende dalla disciplina specifica e dal presupposto di imposta individuato per ogni singolo tributo.

Dall'analisi delle locuzioni di ogni singolo presupposto di imposta e dei soggetti passivi, è di tutta evidenza che non si figura una soggettività tributaria del condominio negli edifici, in quanto, anche quando questi abbia la titolarità di un diritto reale su un bene, questa titolarità fa scaturire le relative obbligazioni tributarie in capo ai singoli partecipanti al condominio che sono i soggetti passivi del tributo pro-quota. Pertanto, ai fini dell'imposta sulle attività produttive, non effettuando il condominio negli edifici le attività individuate nel "presupposto d'imposta", né tantomeno rientrando tra i "soggetti passivi", evidenziando tra l'altro anche l'incompatibilità dei tributi con le caratteristiche dell'ente per l'imposta sul valore aggiunto invece riveste la figura di "consumatore finale" ovvero di quel soggetto che in via "indiretta" paga la prestazione pecuniaria dovuta sul "valore aggiunto" nelle varie fasi di scambio all'interno dei costi di gestione.

Per quanto attiene le imposte sul reddito ed i tributi locali, nel caso si determinino i presupposti degli stessi, la norma individua, di contro, i soggetti passivi attribuendo chiaramente la soggettività tributaria in capo ai partecipanti al condominio *pro quota*, pur consentendo, per alcuni tributi nonostante l'assenza di soggettività tributaria dell'ente, che la "responsabilità dell'imposta" sia "delegata" in capo al condominio negli edifici non escludendo dalla solidarietà i partecipanti stessi.

La questione sulla soggettività tributaria è stata per lungo tempo dibattuta ed il dibattito nasceva dalla necessità di comprendere il rapporto fra soggettività tributaria, capacità giuridica di diritto comune e personalità giuridica.

Il riconoscimento della soggettività tributaria ad organizzazioni di persone o di beni, prive di personalità giuridica, aveva spinto la dottrina a configurare una **capacità giuridica tributaria** più ampia rispetto a quella di diritto comune. Questa impostazione si è, però, con il tempo dimostrata erronea, in quanto basata sulla convinzione che la capacità giuridica di diritto comune dovesse coincidere con l'esistenza di una persona fisica o di una persona giuridica. La dottrina, infatti, ha successivamente ammesso (*sulla base di teorie definite "normative"*) che la personalità giuridica non è un presupposto della capacità giuridica. Oltre alle persone fisiche e alle persone giuridiche, possono esistere **altri soggetti giuridicamente rilevanti di carattere collettivo e senza personalità giuridica**: a tali soggetti l'ordinamento può riconoscere una titolarità di situazioni o rapporti giuridici (*autonomia amministrativa, capacità processuale attiva, autonomia economica o patrimoniale*).

Ai fini tributari si è, quindi, ammesso che la soggettività tributaria possa essere attribuita anche ad enti o ad organizzazioni carenti di personalità, nel momento in cui questi ultimi siano in grado di realizzare autonomamente il presupposto d'imposta rispetto alle persone o ai beni che li compongono. Ciò avviene ogni qualvolta un complesso di persone o di beni costituiscano a livello patrimoniale un soggetto autonomo rispetto alle persone o ai beni stessi che fanno parte dell'organizzazione (*art. 73 T.u.i.r. n. 917/1986*). Numerosi sono stati i casi dubbi di soggettività tributaria.

Si ritiene, a tal proposito, che essa non possa essere riconosciuta ai fini delle imposte sul reddito:

- all'impresa familiare (*prevista dall'art. 5, comma 4, T.u.i.r., in base al quale i redditi sono imputati a ciascun partecipante secondo criteri stabiliti dalla norma*);
- al fallimento e alle altre procedure concorsuali;
- all'eredità giacente;
- alla stabile organizzazione;
- alle associazioni temporanee d'impresе;
- **al condominio negli edifici.**

Si ammette invece, sempre ai fini delle imposte sul reddito, la soggettività tributaria:

- delle società di persone commerciali e non (*anche se il reddito è imputato per trasparenza a ogni singolo socio*);
- del Gruppo Europeo di Interesse Economico (G.E.I.E.);
- dei fondi comuni di investimento mobiliare ed immobiliare.

LA SOLIDARIETÀ DEL SOSTITUTO DI IMPOSTA

Il sostituto di imposta è tenuto ai sensi dell'art. 8, comma 1, del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, "entro i primi quindici giorni del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta prevista dall'articolo 3, primo comma, n. 1)..." al versamento della stessa. In tale adempimento si sostituisce al soggetto passivo del tributo. Il d.p.r. 22 luglio 1998, n. 322, che regola la modalità di presentazione delle dichiarazioni, all'art. 4 individua nei soggetti obbligati ad operare le ritenute alla fonte sotto qualsiasi forma, nonché gli intermediari ed altri soggetti che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti tenuti alla comunicazione di dati ai sensi di specifiche disposizioni, quelli tenuti a presentare annualmente una dichiarazione unica, anche ai fini dei contributi dovuti all'Istituto Nazionale per la Previdenza Sociale (I.N.P.S.) e dei premi dovuti all'Istituto Nazionale per le Assicurazioni contro gli Infortuni sul Lavoro (I.N.A.I.L.).

Al comma 6-ter del medesimo articolo, viene precisato che tali soggetti rilasciano un'apposita certificazione unica anche ai fini contributivi dovuti all'I.N.P.S. attestante l'ammontare complessivo delle ritenute operate, delle detrazioni d'imposta effettuate e dei contributi previdenziali ed assistenziali nonché ogni altro dato previsto nei provvedimenti amministrativi di approvazione dello schema dichiarativo.

L'obbligazione del sostituto di imposta è, dunque, composta dall'operare la ritenuta sulla somma corrisposta, dal versarla e dal certificare l'importo al sostituto ed all'Amministrazione finanziaria.

Tali obblighi, per il sostituto di imposta, sono completati con l'impianto sanzionatorio riconducibile ad errori ed omissioni.

Il d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 471, all'art. 2, disciplina le "violazioni relative alla dichiarazione dei sostituti di imposta". Nel caso di omessa presentazione della dichiarazione, si applica la sanzione amministrativa dal 120% al 240% dell'ammontare delle ritenute non versate con un minimo di € 258,23. Nel caso di compensi, interessi ed altre somme inferiori a quelle accertate, si

applica la sanzione amministrativa dal 100% al 200% dell'importo delle ritenute non versate riferibili alla differenza con un minimo di € 258,23. Se le ritenute benché non dichiarate siano state interamente versate, si applica la sanzione amministrativa da € 258,23 a € 2.065,83. In aggiunta alle sanzioni previste su indicate, si applica anche una sanzione amministrativa di € 51,64 per ogni percipiente non indicato nella dichiarazione presentata o che avrebbe dovuto essere presentata.

Il titolo II del medesimo decreto disciplina le "sanzioni in materia di riscossione" individuando in "chi non esegue, in tutto o in parte, alle prescritte scadenze, i versamenti in acconto, i versamenti periodici, il versamento di conguaglio o a saldo dell'imposta risultante dalla dichiarazione"; oltre al versamento dell'imposta dovuta, è soggetto alla sanzione amministrativa pari al 30% di ogni importo non versato.

Anche il non operare ritenute, obbligo principale del sostituto di imposta, all'art. 14 viene sanzionato amministrativamente nella misura del 20% dell'ammontare non trattenuto, salva l'applicazione delle disposizioni per eventuale omesso versamento. Pure l'utilizzo di dati incompleti utilizzati genera su chi li esegue l'imputazione di una sanzione amministrativa da € 103,29 a € 516,46.

In tutto l'impianto sanzionatorio, il d.lgs. 18 dicembre 1997, n. 472 individua, all'art. 11, come "responsabili per la sanzione amministrativa" nei casi in cui la violazione, che abbia inciso sulla determinazione o sul pagamento del tributo, sia commessa da un soggetto nell'esercizio delle sue funzioni o incombenze costui è obbligato in solido al pagamento di una somma pari alla sanzione irrogata, salvo il diritto di regresso secondo le disposizioni vigenti. Inoltre, il comma 2 del citato articolo statuisce che, "fino a prova contraria, si presume autore della violazione chi ha sottoscritto ovvero compiuto gli atti illegittimi".

Tutto quanto sopra esposto può sicuramente determinare delle "gravi irregolarità fiscali" se il rappresentante legale non utilizza quegli strumenti che il nostro ordinamento mette a disposizione.

Uno di questi, o forse il principale, è quello del ravvedimento.

È stato introdotto dall'art. 13 del d.lgs. n. 472/1997 (v. Circolare del Ministero delle Finanze de 10 luglio 1998 n. 189/E). Si ha ravvedimento quando il contribuente rimuove spontaneamente la violazione, entro determinati termini stabiliti dalla legge, ottenendo in tal modo una riduzione delle sanzioni. In generale, è possibile regolarizzare con tale strumento tutte le violazioni di natura tributaria causate da errori od omissioni ma non da comportamenti antiggiuridici di diversa natura.

Con l'istituto del "ravvedimento", si è voluto concedere, nel caso che ancora non sia stata accertata la violazione o comunque non siano iniziati accertamenti da parte degli uffici finanziari, la possibilità di sanare l'omissione. L'istituto prevede la riduzione della sanzione ad un decimo del minimo, in caso di mancato pagamento del tributo, se esso viene eseguito nel termine di 30 giorni dalla data della sua commissione; ad un ottavo del minimo se avviene entro il termine per la presentazione della dichiarazione relativa all'anno in corso del quale è commessa la violazione oppure quando non è prevista la di-

chiarazione periodica entro un anno dall'omissione o dall'errore; ad un decimo del minimo di quella prevista per l'omissione della presentazione della dichiarazione se questa viene presentata entro 90 giorni o ad un decimo del minimo di quella prevista per l'omessa presentazione della dichiarazione periodica prescritta. Il pagamento della sanzione ridotta deve essere eseguito contestualmente alla regolarizzazione del pagamento del tributo o della differenza nonché agli interessi moratori calcolati al tasso legale con maturazione giorno per giorno.

Le regole base del ravvedimento sono state modificate dalla c.d. legge di stabilità 2015 (art. 1, commi 637-640, l. 23 dicembre 2014, n. 190). Le variazioni possono essere individuate nelle modifiche alle:

- cause ostative che impediscono il ravvedimento, per consentire un utilizzo più ampio, e per un lasso temporale molto più esteso;
- misure di riduzione della sanzione da ravvedimento, in modo peggiorativo in ragione del tempo passato tra la violazione ed il momento in cui si effettua il ravvedimento stesso.

Il ravvedimento è, dunque, lo strumento che consente di sanare eventuali irregolarità commesse per errore e/o omissione, consentendo di evitare che diventino "gravi irregolarità" e/o "gravi irregolarità fiscali" (argomentando ex artt. 1129, comma 11, e 1130, n. 5, c.c. riguardo alla figura dell'amministratore di condominio).

Il d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 disciplina le modalità di riscossione delle imposte sul reddito. Tenuto conto dell'assenza di soggettività tributaria del condominio negli edifici ma nel contempo dell'esistenza del ruolo di sostituto di imposta, l'art. 1 del citato decreto indica che le imposte sono riscosse mediante: ritenuta diretta, versamenti diretti del contribuente al concessionario e alle sezioni di tesoreria provinciale dello Stato ed iscrizione dei ruoli. L'ambito di riscossione che interessa il condominio quale sostituto è quello disciplinato dall'art. 3, "riscossione mediante versamenti diretti", che interessa le ritenute alla fonte effettuate a norma degli artt. 23 ss. del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 600 nonché l'imposta sostitutiva di cui all'art. 16-bis del d.p.r. 22 dicembre 1986, n. 917.

Le ritenute operate dal sostituto di imposta al sostituto devono rispettare i termini di versamento indicati dall'art. 8 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 che, al comma 1, ci indica come scadenza "entro i primi quindici giorni del mese successivo a quello in cui è stata operata la ritenuta".

L'art. 35 del d.P.R. 29 settembre 1973, n. 602 prevede che, "quando il sostituto di imposta viene iscritto a ruolo per imposte, soprattasse e interessi relativi a redditi sui quali non ha effettuato né le ritenute a titolo di imposta né i relativi versamenti, il sostituto è coobbligato in solido."

* Dottore commercialista / Consulente del lavoro

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**

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

Anaci Day Milano

di Matteo Correani e Simone Aliberti

Il giorno 30 settembre 2022 si è tenuto a Milano l'Anaci Day, uno dei più importanti incontri a livello nazionale di Anaci.

L'evento si è svolto presso East end Studios, e tra gli ospiti più importanti era presente anche il Presidente Anaci, l'Ing. Francesco Burrelli.

Due dei tre padiglioni destinati all'evento sono stati impiegati per allestire un'esposizione di servizi offerti dai partner dell'associazione.

Nel terzo padiglione si è tenuto un convegno fino a tardo pomeriggio. Nella mattinata, dopo i saluti Istituzionali, si sono succeduti illustri relatori tra i quali l'Avvocato Marina Figini e l'Avvocato Eugenio Correale che hanno illustrato no-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

vità in merito alla delega parziale, alla contabilizzazione del calore ed ai poteri dell'assemblea.

Nel pomeriggio, dopo la pausa per il pranzo e per consentirci di visitare i padiglioni espositivi, il programma prendeva un format diverso dalla mattina: non più il classico intervento al microfono singolo, ma degli interventi tra i vari relatori e relatrici, una sorta di discussione tra di loro. Format che ha reso molto più coinvolgenti le tematiche trattate.

In questa parte di evento sono intervenuti, tra gli ospiti, il Presidente Francesco Burrelli, l'Avvocato Fausto Moscatelli e la Dott.ssa Gabriella Ferraro Bologna, che hanno illustrato tra i vari argomenti la sicurezza degli impianti, la difficile convivenza in condominio, e per finire il sempre attualissimo argomento della responsabilità dell'amministratore.

Il Presidente Burrelli ha come sempre esortato la platea e quindi gli amministratori presenti ad esprimere il loro meglio durante lo svolgimento della professione e di studiare e formarsi costantemente.

La Provinciale di Roma era presente con molti associati e con la Presidente Rossana De Angelis.

Per concludere al meglio il grande evento, dopo un ricco aperitivo, si è tenuta una cena di gala con un ospite veramente d'eccezione: il comico e imitatore Teo Teocoli, che per un po' ci ha tenuti concentrati su di lui con le sue imitazioni e la sua unica comicità.

La partecipazione agli eventi su tutto il territorio Nazionale è fondamentale sia per la levatura degli interventi, sempre molto precisi ed esaustivi e ben comprensibili, sia per confrontarsi con i colleghi di altre province su come si comportano in alcuni casi. Scambi di idee e di soluzioni sono sempre utili, e costituiscono uno strumento di crescita essenziale.

Non ci stancheremo mai di sottolineare il calore che si percepisce in questi eventi, non ci si sente di essere in un ambiente tra colleghi ma tra veri e propri amici: è questa la vita associativa.



Provvedimenti energetici: responsabilità, verifiche e controlli

di Fabrizio Schiavone *

A settembre inoltrato, tornati dalla pausa estiva, l'Italia è in gran fermento in virtù di temi su cui riflettere molto importanti, destinati a cambiare sensibilmente le abitudini e i bilanci familiari.

Dall'inizio della scorsa stagione stiamo vivendo una frenetica corsa al rialzo dei costi dei carburanti, del gas, dell'energia elettrica e anche delle materie prime di ogni genere, tanto che molte attività, utenze, condomini, etc., si sono trovati nella condizione di non poter far fronte alla quasi duplicazione delle spese, con la conseguenza in alcuni casi del passaggio al FUI (fornitore di ultima istanza), in altri l'interruzione della fornitura stessa.

Questa situazione energetica, la possibile interruzione delle forniture di gas, l'aumento vertiginoso dei costi hanno fatto sì che il Ministero della Transizione Ecologica (MITE) prevedesse un Piano Nazionale di Contenimento dei consumi di gas naturale, che andrà a impattare sulla vita privata e lavorativa di tutti noi.

Cerchiamo di approfondire in questa sede cosa è stato previsto dal MITE, come andrà ad impattare sulle nostre vite, abitudini e quali sono le novità nella gestione dei nostri impianti e delle normative ad essi correlate.

I passaggi principali di quanto previsto:

"...Fermo restando tali iniziative, nel breve termine, al fine di risparmiare gas ed evitare il più possibile un eccessivo svuotamento degli stoccaggi nazionali anche in previsione della stagione 2023-2024, è comunque opportuno attuare un Piano nazionale di contenimento dei consumi di gas, in linea con le indicazioni della Commissione europea così come recentemente definite nel Regolamento (UE) 2022/1369 del 5 agosto 2022".

"...le misure di contenimento nel settore riscaldamento (vedi par. 3.2) in parte anticipate per quanto riguarda gli edifici pubblici dall'articolo 19-quater del decreto-legge n. 17 del 1° marzo 2022..."

"Par. 3.2 Misura amministrativa di contenimento del riscaldamento. Questa misura prevede azioni amministrative che riducano il consumo di gas per il riscaldamento mediante l'introduzione di limiti di temperatura negli ambienti, di ore giornaliere di accensione e di durata del periodo di riscaldamento in funzione delle fasce climatiche in cui è suddiviso il territorio italiano..."

“Saranno attivati monitoraggi su edifici pubblici, impianti condominiali, locali commerciali, punti a maggiore consumo, mediante il rilevamento dei dati giornalieri di consumo a livello di reti di distribuzione gas cittadine per valutare la risposta volontaria degli utenti, utilizzando i dati orari di prelievo ai punti di connessione tra le reti di distribuzione cittadine e i punti di riconsegna della rete di trasporto SNAM, che sono costantemente monitorati.”

Alla luce di questi cambiamenti: su chi ricadono le responsabilità? Cosa è necessario fare? Un impianto termico necessita di una gestione tecnica ed economica disciplinata dalle normative vigenti, per cui un impianto deve avere un suo responsabile che vigili dal punto di vista energetico e normativo e un manutentore che operi affinché tutto proceda in tal senso.

Soggetti Responsabili di impianto: “Ai sensi dell’art. 7 del D. Lgs. 192/2005 e degli art 6, 7 e 8 del D.P.R. n. 74/2013, l’esercizio, la conduzione, il controllo, la manutenzione dell’impianto termico e il rispetto delle disposizioni di legge in materia di efficienza energetica sono affidati al responsabile dell’impianto che può delegarli ad un terzo di comprovata capacità tecnica, economica ed organizzativa che se ne assuma la responsabilità (terzo responsabile)” che consigliamo di verificare, richiedendo la camera di commercio aggiornata, le certificazioni e patentini, le abilitazioni.

“E’ da sottolineare che, Il responsabile dell’impianto è il proprietario o i proprietari ovvero l’Amministratore nel caso di edifici dotati di impianti termici centralizzati amministrati in condominio e nel caso che il proprietario sia soggetto diverso da persona fisica; nel caso di unità immobiliare dotata di impianto termico individuale, la figura dell’occupante a qualsiasi titolo dell’unità immobiliare stessa subentra per la durata dell’occupazione alla figura del proprietario nell’onere di adempiere agli obblighi previsti dalla legge e nelle connesse responsabilità limitatamente all’esercizio, alla conduzione, alla manutenzione dell’impianto termico ed alle verifiche periodiche.”

“Molto importante sapere che l’assunzione, la rinuncia o la revoca dell’incarico di “terzo responsabile” dovranno essere annotate negli appositi spazi predisposti nel libretto d’impianto e dovranno essere comunicate alla Città metropolitana di Roma Capitale entro i termini e con le modalità stabiliti dall’art. 6 comma 5 del D.P.R. n. 74/2013. L’amministratore di condominio, in caso di impianto centralizzato, è responsabile dell’esercizio e della manutenzione dell’impianto termico, salvo in caso di nomina di un Terzo responsabile.

L’Amministratore di condominio è comunque tenuto a trasmettere alla Città metropolitana di Roma Capitale la sua nomina di Amministratore, le eventuali revoche o dimissioni dall’incarico, nonché eventuali variazioni sia di consistenza che di titolarità dell’impianto.”

“Il cambio di responsabilità (nuovo proprietario, nuovo amministratore, nuovo occupante, nomina del terzo responsabile) deve essere comunicato a cura del nuovo responsabile alla Città metropolitana di Roma Capitale:

- a) entro dieci giorni lavorativi, se il cambio è conseguente alla nomina di un terzo responsabile o alla nomina di un nuovo responsabile di condominio;
- b) entro trenta giorni lavorativi, se il cambio è dovuto al subentro di un nuovo proprietario o occupante.

La revoca, la rinuncia o la decadenza dell'incarico di terzo responsabile di cui all'art. 6 comma 5 lettere b) e c) del D.P.R. n. 74/2013, devono essere comunicate alla Città metropolitana di Roma Capitale entro 2 giorni lavorativi.

Le comunicazioni devono essere effettuate utilizzando la modulistica indicata dalla Regione Lazio o dall'ENEA.

In caso di condominio dotato di impianto termico centralizzato in cui non viene nominato un Amministratore, i proprietari (condomini) mantengono in solido il ruolo di Responsabile dell'impianto termico e, ai fini dell'accatastamento, devono comunicare alla ditta manuttrice o al Terzo responsabile, oltre ai dati del condominio, anche le generalità del soggetto che li rappresenta in qualità di Responsabile dell'impianto."

Ogni impianto deve essere denunciato/registrarato al catasto unico degli impianti termici <https://roma.catastounicoimpiantitermici.it/>

"Il proprietario o il conduttore dell'unità immobiliare, l'amministratore del condominio o l'eventuale terzo che se ne è assunta la responsabilità, qualora non provveda alle operazioni di controllo e manutenzione degli impianti di climatizzazione secondo quanto stabilito dall'articolo 7, comma 1 del D. Lgs. 192/2005, è punito con la sanzione amministrativa prevista dall'art. 15 comma 5 dello stesso decreto." Ma attenzione! Lo stato tecnico-normativo dell'impianto va controllato fin da subito, perché per un impianto che non rispetti le normative di legge previste, non è possibile delegare la responsabilità, se non nel caso in cui si dia insieme all'incarico di responsabile anche l'autorizzazione al ripristino dello stesso alle norme vigenti.

Allo stesso tempo è necessario sapere che se un impianto, di cui si è delegata la responsabilità in quanto rispettante quanto prescritto dalle normative in materia, qualora nel periodo di esercizio il responsabile comunichi che lo stesso non osservi più le normative per una serie di cause -rotture, guasti etc. il proprietario/amministratore deve convocare un'assemblea entro 10 giorni per il ripristino dello stesso (D.P.R.74/13).

Fermo restando che dal momento della comunicazione decade la nomina di responsabile e torna in capo al proprietario/amministratore, fino al ripristino secondo le disposizioni di legge.

Un'altra importante novità: anche caminetti, stufe e termocucine fisse con potenza superiore a 5 kW necessitano di libretto d'impianto, mentre nel caso in cui abbiano una potenza superiore a 10 kW, necessitano dei controlli di efficienza energetica periodici e devono rispettare quanto previsto dalle normative vigenti.

Quindi i cambiamenti, le incombenze, le responsabilità, sono sempre maggiori. Tornando a quanto in premessa, è evidente come la spinta al risparmio energetico che si configura quest'anno come una necessità stringente, caratterizzerà l'imminente stagione fredda con regole, responsabilità e comportamenti in parte o del tutto nuovi. Confidiamo nella possibilità che tutto ciò esiti in una configurazione dei consumi più virtuosa e sostenibile.



* Perito Industriale, Consulente Anaci Roma

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

I condòmini restano penalmente responsabili della manutenzione delle parti comuni o private e non possono scaricare la responsabilità sull'amministratore

Cassazione penale I sez. 24-8-2022 n. 31592

La vicenda riguarda la sanzione penale inflitta ad un gruppo di condòmini per il reato di cui all'art. 677 c.p. rubricato "omissione di lavori in edifici o costruzioni che minacciano rovina", avendo essi omesso di provvedere alla manutenzione dei rispettivi balconi per la rimozione del pericolo di distacco di intonaci e frammenti.

Tale distacco avrebbe rappresentato infatti un pericolo per i passanti.

Gli imputati si erano difesi nel merito sostenendo che non si era mai formata una volontà assembleare sul punto, sebbene da anni sollecitassero un intervento manutentivo.

Concludevano perciò che il responsabile fosse l'amministratore, tenuto ad attivarsi per l'esecuzione dei lavori.

Le difese degli imputati sono state rigettate e la condanna in sede penale è stata confermata.

Nella specie il tribunale aveva evidenziato che i proprietari di immobili rivestono una posizione di garanzia non delegabile in toto ad altre figure, quali l'amministratore di un condominio, con il quale condividono comunque l'obbligo di agire anche su beni non di loro esclusiva proprietà.

Infatti, l'attribuzione dell'obbligo di garanzia all'amministratore per la conservazione delle cose comuni non esclude, anzi implica, che in caso di sua inerzia siano i proprietari a risponderne, anche solo per colpa in vigilando. Tanto più che, come ammesso dagli imputati, la situazione di carenza manutentiva si trascinava ormai da anni.

La Suprema Corte, richiamando una precedente pronuncia (Sent. n. 50366/2019), ha quindi confermato che l'omissione di lavori in parti di edifici condominiali che minacciano rovina, ove non si sia formata la volontà assembleare né siano stati stanziati i fondi necessari per rimediare al degrado fonte di pericolo, non comporta la responsabilità dell'amministratore per il reato di cui all'art. 677 c.p., tanto meno in via esclusiva.

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O

Ricade infatti su ogni singolo proprietario l'obbligo giuridico di rimuovere la situazione pericolosa, indipendentemente dalla ascrivibilità della stessa.

Ove poi l'amministratore non abbia la collaborazione dei condòmini, né con la formazione di una volontà in assemblea né con il versamento dei fondi, nulla può fare se non mettere in sicurezza l'area interessata e informare i terzi del pericolo.

Solo il Regolamento condominiale contrattuale è idoneo a individuare o escludere le parti comuni in deroga alla legge.

Cass. 06 luglio 2022 n.21440

Con la sentenza in commento, la seconda sezione della Corte di Cassazione ha escluso che il regolamento condominiale c.d. convenzionale possa validamente derogare alla presunzione di contitolarità delle parti comuni di un condominio e individuato i requisiti formali del "titolo contrario" agli effetti dell'art. 1117 c.c..

Alcuni condòmini impugnavano la delibera di approvazione del rendiconto con la quale, in osservanza di una clausola contenuta nel regolamento condominiale, che escludeva i proprietari dei negozi dalla proprietà comune di una parte del lastrico solare, si escludevano questi ultimi dalla ripartizione degli utili derivanti dalla locazione del lastrico stesso a terzi.

Il condominio si difendeva sostenendo che il regolamento condominiale possa costituire idoneo titolo contrario agli effetti dell'art. 1117 c.c. e che, pertanto, la delibera di approvazione del consuntivo e del preventivo correttamente aveva escluso dalla distribuzione degli utili i proprietari delle unità commerciali ai quali il bene, non apparteneva funzionalmente.

La Corte di Cassazione respinge le tesi del condominio.

L'elencazione dei beni comuni di cui all'art.1117 c.c. riporta fra i beni condominiali anche i lastrici solari, avendo essi funzione di copertura, e permette di ritenere che si presumano comuni tutti quei beni che, ancorché non menzionati dalla disposizione, risultino strutturalmente e funzionalmente destinati a servire tutte le unità immobiliari facenti parte del condominio.

L'art.1117 c.c. fa salvo il titolo contrario, e in tal senso la pronuncia in commento ha precisato che la presunzione di condominialità dei beni astrattamente riconducibili alla previsione normativa può essere superata solo mediante un atto avente forma scritta (richiesta ad substantiam) idoneo ad incidere sul contenuto del diritto di proprietà, principalmente il titolo costitutivo del condominio, ovverosia dall' "atto di frazionamento dell'iniziale unica proprietà, da cui si generò la situazione di condominio edilizio".

Sulla scorta di tale affermazione la Corte ha affermato quindi il seguente principio di diritto: "in tema di condominio negli edifici, l'individuazione delle parti comuni, come i lastrici solari, emergente dall'art. 1117 c.c. ed operante con riguardo a cose che, per le loro caratteristiche strutturali, non siano destinate oggettivamente al servizio esclusivo di una o più unità immobiliari, può essere superata soltanto dalle contrarie risultanze dell'atto costitutivo del condominio, ove questo contenga in modo chiaro e inequivoco elementi tali da escludere

l'alienazione del diritto di condominio, non rilevando a tal fine quanto stabilito nel regolamento condominiale, ove non si tratti di regolamento allegato come parte integrante al primo atto d'acquisto trascritto, ovvero di regolamento espressione di autonomia negoziale, approvato o accettato col consenso individuale dei singoli condomini e volto perciò a costituire, modificare o trasferire i diritti attribuiti ai singoli condomini dagli atti di acquisto o dalle convenzioni (cfr. Cass. Sez. 2, 03/05/1993, n. 5125; Cass. Sez. 2, 18/04/2002, n. 5633; Cass. Sez. 2, 21/05/2012, n. 8012; Cass. Sez. 2, 16/09/2019, n. 23001)".

Dunque può derogare alla presunzione di condominialità di cui all'art.1117 c.c. solo il regolamento predisposto dall'originario unico proprietario del bene che sia allegato all'atto costitutivo del condominio ovvero quello che sia espressione di unanime volontà dei condòmini di escludere alcuni beni dalla comunione, limitando i diritti e i connessi obblighi su quei beni.

Pertanto, la delibera condominiale che, fondandosi sulla esclusione o limitazione delle facoltà proprietarie di uno o più condomini su parti presuntivamente comuni prevista nel regolamento condominiale non contrattuale, escluda i predetti condomini dalla ripartizione degli utili derivanti dalla concessione a terzi di quelle parti, deve ritenersi nulla.

Il proprietario committente è responsabile per la custodia del bene ex art. 2051 c.c. anche in caso di lavori appaltati a terzi.

Cass.12 luglio 2022 n.21977

La controversia decisa con la pronuncia in commento si basava sulla richiesta risarcitoria avanzata nei confronti del proprietario di un appartamento per la rottura di un tubo che era stato rotto dagli operai della ditta appaltatrice dei lavori eseguiti nell'appartamento superiore, e che aveva provocato infiltrazioni nell'appartamento sottostante.

Sia in primo grado che in appello la domanda, fondata sulla responsabilità per custodia ex art.2051 c.c., veniva rigettata, sul rilievo che il danno si era prodotta per l'attività umana e non per il dinamismo intrinseco nella cosa.

Il danneggiato ricorreva pertanto in Cassazione e il Supremo Collegio accoglieva il ricorso, posto che il proprietario di un appartamento risponde ai sensi dell'art. 2051 c.c., anche per i danni causati dalla rottura di una tubazione, causata dall'appaltatore cui siano stati affidati lavori di restauro.

E' stato ripetutamente affermato il principio secondo il quale l'art. 2051 c.c., trova applicazione sia quando il danno sia stato arrecato dalla cosa in virtù del suo intrinseco dinamismo, sia quando sia stato arrecato dalla cosa in conseguenza dell'agente dannoso in essa fatto insorgere dalla condotta umana (*in tal senso Cass. civ. sez. III, 4 giugno 2004, n. 10649; Cass. civ. sez. III, 28 marzo 2001, n. 4480; Cass. civ. sez. III, 16 febbraio 2001, n. 2331; così già Cass. civ. sez. III, sentenza 27 marzo 1972, n. 987*).

Perciò, è del tutto irrilevante, al fine di escludere la responsabilità ex art. 2051 c.c., che il possesso dannoso sia stato provocato da elementi esterni, quando la cosa sia suscettibile di produrre danni (*Cass. civ. sez. III, sent., 18 giugno 1999, n. 6121*).

Il Collegio, nella disamina della fattispecie, rileva che la responsabilità del custode non può essere esclusa per il sol fatto che questi abbia affidato a terzi lavori di restauro.

E dunque il dovere di custodia e vigilanza sul quale si fonda la responsabilità della custodia non viene meno per il committente detentore dell'immobile stesso che continui ad esercitare il potere di disposizione sulla cosa (*Cass. civ. sez. III, sentenza 23 dicembre 2021, n. 41435; Cass. civ. sez. III, ordinanza 4 novembre 2021, n. 31601; Cass. civ. sez. III, sentenza 17 marzo 2021, n. 7553*).

Deve tuttavia farsi salva l'ipotesi in cui l'appalto comporti il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguito il lavoro appaltato, rimanendo in tal caso responsabile l'appaltatore.

Non sempre l'amministratore che viola i propri obblighi informativi ex art. 1131 c.c. è responsabile per i danni.

Tribunale di Roma, 07-07-2022 n.10842

Un condominio proponeva domanda risarcitoria nei confronti di un amministratore che, ricevuta la notifica di un decreto ingiuntivo da parte della ditta appaltatrice, non ne aveva informato i condòmini, come suo preciso dovere ex art.1131 c.c., e aveva lasciato spirare il termine di legge per proporre opposizione. Lamentava l'ente che tale condotta aveva infatti comportato l'impossibilità di sollevare nel medesimo giudizio di opposizione contestazioni circa l'operato della ditta e la cattiva esecuzione dei lavori appaltati.

Con la sentenza in rassegna il Tribunale di Roma ha affermato che il mero inadempimento dell'obbligo informativo da parte dell'amministratore non costituisce ex se fonte di risarcimento, dovendo per contro verificarsi la effettiva sussistenza di un danno ed il nesso causale tra questo e l'inadempimento dell'amministratore.

Nella specie il Tribunale di Roma ha in particolare rilevato come il Condominio ben avrebbe potuto far valere le proprie pretese risarcitorie nei confronti dell'appaltatore anche in un nuovo giudizio di merito, non essendo tale diritto definitivamente precluso dalla decorrenza del termine di quaranta giorni utile per proporre opposizione al decreto ingiuntivo.

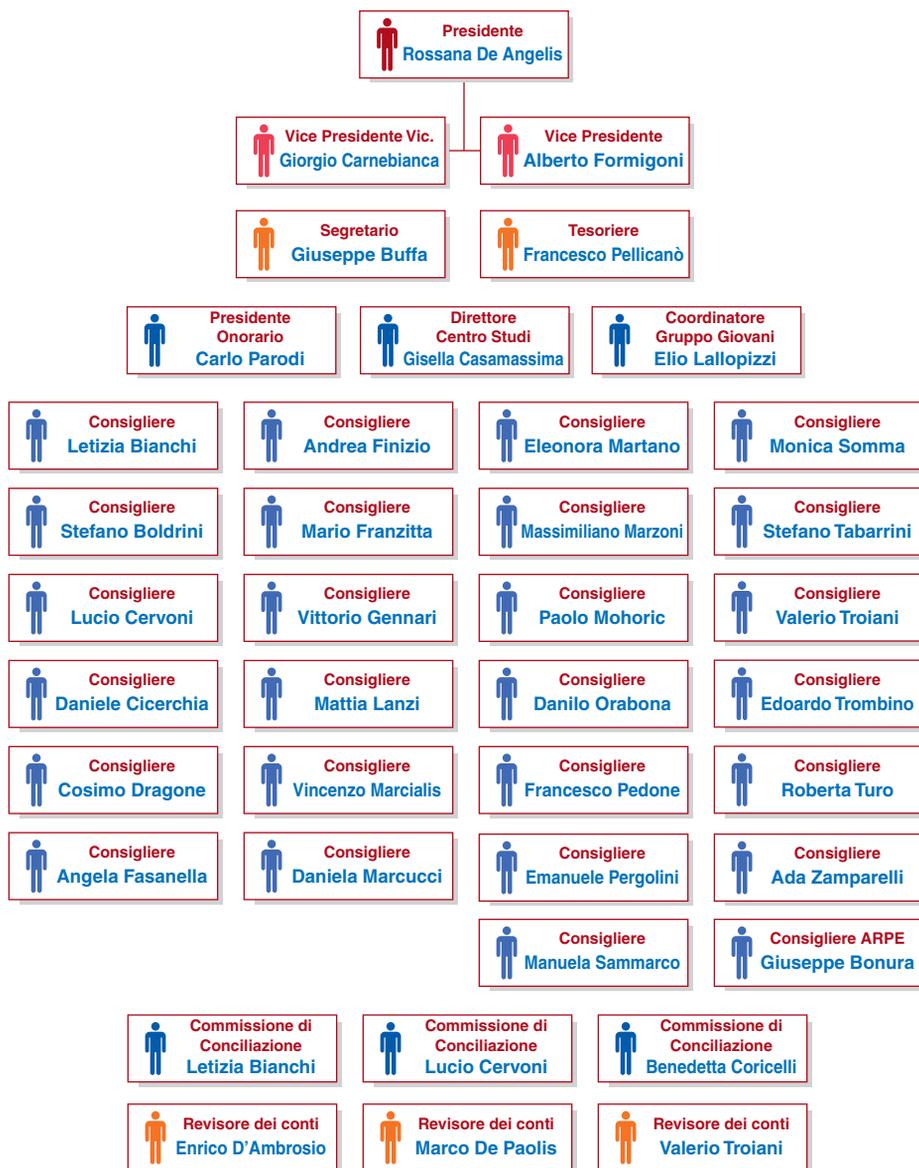
Come è noto, la disciplina delle obbligazioni comporta che, a norma dell'art.1218 c.c., il soggetto obbligato che non esegue esattamente la prestazione è tenuto al risarcimento del danno se non prova che l'inadempimento o il ritardo dipende da causa a lui non imputabile.

Tuttavia non ogni inadempimento, ancorchè accertato, è di per sè sicura fonte anche di risarcimento del danno.

In altri termini, la condotta omissiva dell'amministratore, idonea all'accertamento di una responsabilità per inadempimento del suo mandato non porta con sè anche una condanna al risarcimento di un danno, che deve essere rigorosamente dimostrato non solo nell'entità ma anche con riferimento al nesso causale.

ANACI SEDE PROVINCIALE DI ROMA

ORGANIGRAMMA ASSOCIATIVO



La "diversa convenzione" che modifica i criteri legali di ripartizione della spesa può essere contenuta anche in un documento diverso dal regolamento o dal verbale dell'assemblea e può essere approvata in momenti diversi.

Cassazione 04 luglio 2022 n.21086

Con la pronuncia in rassegna la Corte di Cassazione prende in esame la fattispecie di un criterio di ripartizione difforme da quello previsto dalla legge approvato con l'adesione di tutti i condòmini in momenti successive.

Il serrato ragionamento della Corte è il seguente.

I criteri di ripartizione delle spese condominiali, stabiliti dall'articolo 1123 c.c., possono essere derogati, come prevede la stessa norma, e la relativa convenzione che modifica la disciplina legale di ripartizione può essere contenuta sia nel regolamento condominiale (che perciò si definisce "di natura contrattuale"), ovvero in una deliberazione dell'assemblea che venga approvata all'unanimità, o col consenso di tutti i condòmini (ad esempio, Cass. 17 gennaio 2003, n. 641). La natura delle disposizioni contenute nell'articolo 1118 c.c., comma 1, e articolo 1123 c.c., non preclude, infatti, l'adozione di discipline convenzionali che differenzino tra loro gli obblighi dei partecipanti di concorrere agli oneri di gestione del condominio, attribuendo gli stessi in proporzione maggiore o minore rispetto a quella derivante dalla rispettiva quota individuale di proprietà.

L'efficacia di una siffatta convenzione in deroga all'art.1123 co.1 c.c. è limitata alle parti che la stipulano e non si estende ai loro aventi causa a titolo particolare, a meno che gli aventi causa abbiano preso conoscenza della

preesistente convenzione ex articolo 1123 c.c., comma 1, al momento dell'acquisto ed abbiano manifestato il loro consenso nei confronti degli altri condomini (e non quindi soltanto nei confronti di chi abbia loro alienato la proprietà dell'immobile).

In altri termini, ciascun condòmino può aderire alla convenzione in un momento successivo a quello in cui la convenzione è stata stipulata.

Cio' che rileva in tal caso non e' l'attivita' dell'assemblea, con la formazione di un consenso maggioritario, ma la formazione di un consenso negoziale, che ben puo' manifestarsi al di fuori della riunione, anche mediante successiva adesione di una parte al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo.

La Corte esprime quindi il principio di diritto: *"in tema di condominio negli edifici, la convenzione sulla ripartizione delle spese in deroga ai criteri legali, ai sensi dell'articolo 1123 c.c., comma 1, - che deve essere approvata da tutti i condomini, ha efficacia obbligatoria soltanto tra le parti ed e' modificabile unicamente tramite un rinnovato consenso unanime - presuppone una dichiarazione di accettazione avente valore negoziale, espressione di autonomia privata, la quale prescinde dalle formalita' richieste per lo svolgimento del procedimento collegiale che regola l'assemblea e puo' percio' manifestarsi anche mediante successiva adesione al contratto con l'osservanza della forma prescritta per quest'ultimo"*.

■

* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

NATALE ROMANO, IERI E OGGI

di Sandro Bari *

Nella speranza e con l'augurio che questo Natale sia molto migliore degli ultimi passati, ricordiamo con affetto la festività come era vissuta nell'"*altra Roma*", quella di un tempo che fu, della quale è rimasto lieto e nostalgico ricordo.

Da noi la tradizione imponeva un cerimoniale imprescindibile, che ha avuto un calo dopo l'annessione al regno d'Italia e ancor di più quando sono entrate in ballo le usanze "straniere", come l'albero di Natale.

Una volta era d'obbligo la visita al Santo Bambino di S.Maria in Ara Coeli e ai presepi nelle varie chiese, specie quello a S.Maria Maggiore, il più antico del mondo, opera di Arnolfo di Cambio nel 1291. Il presepio - che vuol dire "*la mangiatoia cinta con una siepe*" - era un classico che oggi, con raccapriccio, confrontiamo con quelli moderni futuristi e indefinibili, come ci propinano anche a piazza san Pietro.

Era uso deliziarsi l'udito al suono dei *piferari*, che venivano dall'Abruzzo con ciocce, mantelloni, zampogne e pifferi e giravano imperterriti per strade e vicoli, tra i guaiti dei cani e il tintinnio di monete gettate dalle finestre.

A piazza Navona il mercato e le bancarelle erano affollati di grandi alla ri-



Santo Bambino in Ara Coeli



Presepe Basilica S. Pietro

cerca di regali e statuine per il presepio, e piccoli attirati dai dolciumi, dai giocattoli, dalle giostre e dallo zucchero filato.

Si mettevano da parte i risparmi, per non sfigurare al cenone della Vigilia, che era la festa più importante e attesa. I ricchi nobili e i potenti prelati venivano omaggiati con provviste e forniture che assicuravano una cena d'eccellenza. Lo descrive bene Giuseppe Gioachino Belli nel sonetto del 30 nov. 1832:



Presepe di S. Maria Maggiore - Arnolfo di Cambio

La Viggija de Natale

*Ustacchio, la viggija de Natale
tu mettete de guardia sur portone
de quarche monzignnore o cardinale,
e vederai entrà sta priscissione:*

*mo entra una cassetta de torrone,
mo entra un barillozzo de caviale,
mo er porco, mo er pollastro, mo er cappone,
e mo er fiasco de vino padronale.*

*Poi entra er gallinaccio, poi l'abbacchio,
l'oliva dorce, er pesce de Fojjano,
l'ojjo, er tonno, e l'inguilla de Comacchio.*

*Inzomma, inzino a notte, a mano a mano,
tu lí t'accorgerai, padron Ustacchio,
cuant'è divoto er popolo romano.*

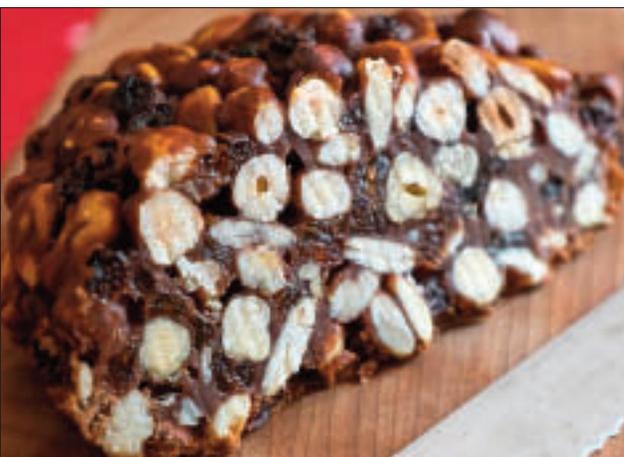
La vigilia prevedeva il pasto di magro, e anche il popolino non si trattava male. Per cominciare ad aprire l'appetito, un umido di storione, che all'epoca si trovava nel Tevere e poteva arrivare a oltre 100 chili, e che forniva anche le uova per le tartine (il caviale). Poi un guazzetto di "triglie e polipetti", accompagnato dal capitone, l'anguilla marinata o arrostita nello spiedino tra fette di pane e foglie di alloro.

L'immane pasta asciutta era obbligatoriamente condita col sugo di tonno, che veniva sminuzzato in padella con acciughe, aglio e olio e con vino bianco, con l'aggiunta di qualche filetto di pomodoro, capperi e olive nere, infine cosparsi di prezzemolo tritato.



Tacchino arrosto di Natale

Poi diverse qualità di pesci, dei quali i più pregiati provenivano dal lago di Fogliano, ma andava bene anche Bolsena: in umido, accompagnati da broccoli lessi e misticanza, oppure arrosto al forno con patate. Tutto accompagnato dal migliore vino dei Castelli e dal pregiato vino di Orvieto, riservato alle occasioni importanti.



Panpepato romano



Torrone romano

E alla fine, per la gioia dei bambini e dei grandi, i dolci: il pangiallo, il panpepato e il torrone. E allora si passava al Cannellino di Marino o della Badia di Grottaferrata, e, per concludere, al rosolio o al visciolato, magari fatti in casa. Non c'erano panettoni d'importazione lombarda ripieni di creme o frutti esotici, non c'erano torroni artefatti, non si beveva CocaCola, né spumanti millessimati. Si brindava con la "romanella", il vino nuovo lasciato fermentare in bottiglia, dolcetto e frizzantissimo, che inebriava fanciulli e signore.

Il giorno dopo, il pranzo di Natale vedeva arrivare la carne in abbondanza: un pentolone dove emergevano quarti di cappone forniva il brodo per i capelletti, fatti dalle donne di casa o comprati al pastificio di fiducia. Poi tra gli applausi dei convitati appariva il trionfo di tacchino arrosto, contornato da patate e frutti colorati. Il tacchino poteva essere sostituito - o integrato - da un abbacchietto, che non pesasse oltre i due chili, in teglia al forno, lardellato e cosperso di rosmarino. Ma poteva essere presente, per i più pretenziosi, anche un maialino da latte, legato e arrostito in porchetta, con la classica mela in bocca.

E di nuovo dolciumi di ogni tipo, di caramello, di zucchero glassato, e datteri e fichi secchi, e sempre vino a volontà. E, specialmente, famiglia unita e allegria!

In questo lieto ricordo, e con l'augurio che anche la tavola di questo Natale sia per tutti accogliente e ben fornita, auguriamo "Buone Feste" ai nostri lettori!

* 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

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. 34

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 48

EDILFLY pag. 58

IMPRENDIROMA pag. 10

ENERGIA

B1GAS pag. 68

DUFERCO II di copertina

PLENITUDE pag. 24

E-ON ENERGIA pag. 36

UNOENERGY III di copertina

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 42

MULTIENERGY & SERVICE pag. 18

ROSSETTI pag. 64

TECHEM pag. 52

SERVIZI

CONTEA & PARTNERS pag. 62

DMB SERVICES pag. 14

DOMUS REAL ESTATE pag. 26

POSTA POWER pag. 20

PROGIM pag. 6

SARA SERVIZI pag. 14

VERY FAST PEOPLE pag. 32