

DOSSIER



CONDOMINIO

Rivista fondata da Carlo Parodi

XXXIII anno

SOMMARIO**NOVEMBRE - DICEMBRE 2023****N. 198**

- Editoriale
di Francesco Caporilli pag. 3
- Ripartizione delle spese di rifacimento del terrazzo esclusivo
posto a copertura anche di parti comuni:
una questione ancora aperta
di Adriana Nicoletti pag. 7
- Notizie (aggiornamento ISTAT, rivalutazione TFR, misura
interessi legali e registrazione contratti di locazione) pag. 13
- L'antincendio nei fabbricati
di Eugenio Mellace pag. 17
- Il responsabile dei lavori
di Francesco Minella pag. 23
- Notizie dal SACI: Welfare Contrattuale (art. 239 del CCNL)
per i dipendenti degli Amministratori Condominiali
di Alice Fioranzato pag. 27
- **INSERTO:**
Sintesi informativa CCNL pag. I
- L'amministratore tra regole e prassi:
L'amministratore di condominio e il bilancio "invalido"
di Luigi Salciarini pag. 31
- La voce della giurisprudenza
di Carlo Patti pag. 47
- L'altra Roma:
Storia di un piccolo monumento a Piazza Fiume
di Sandro Bari pag. 53

Rivista bimestrale

ANNO XXXIII - n. 198 - NOVEMBRE-DICEMBRE 2023

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:

ANACI ROMA SERVICE S.r.l. - Via A. Salandra 1/A - 00187 Roma

Responsabile Marketing: Paolo Maria dal Soglio

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 e Michela Giordano



**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 *

CASSA O COMPETENZA, L'ETERNO DILEMMA

Per l'attività che svolgo in seno all'Associazione oramai da oltre 30 anni ho modo di esaminare rendiconti e Situazioni Patrimoniali direi quotidianamente.

Devo purtroppo rilevare che, nella maggior parte dei casi, il quadro è sconsolante.

Nonostante la nostra Presidente ed il nostro Tesoriere si sforzino di illustrare in modo analitico i passaggi che portano ad una corretta redazione dello Stato Patrimoniale, gli errori e le inesattezze continuano ad essere molte se non troppe.

Non è infatti possibile esaminare situazioni in cui non viene riportato il risultato della Situazione di cassa a chiusura dell'anno precedente.

Non è possibile che le Uscite della Situazione di Cassa non coincidano esattamente con quanto effettivamente speso ma tra le stesse non vengano inseriti importi non corrisposti riportati poi come debiti.

Non è possibile che i crediti vs/ condomini riportati nelle Attività del Patrimonio non corrispondano ai conguagli riportati nella ripartizione delle spese unita al rendiconto.

Non è possibile manovrare i fondi riserva in più o in meno a seconda delle esigenze di quadratura del Patrimonio.

Veramente originale poi trovare alla fine dello Stato Patrimoniale avanzi o disavanzi quale differenza tra Attività e Passività.

Attività e Passività debbono quadrare sempre e solo con i dati ricavati dal Patrimonio precedente e dai rendiconti oggetto di approvazione.

Se così non fosse si renderebbe indispensabile riesaminare tutti i dati in proprio possesso.

Questi sono solo alcuni esempi degli errori riscontrati.

A questo punto si pone un interrogativo. Qual è la strada migliore perché tutti i colleghi abbiano una visione unitaria ed una metodologia comune nella redazione di tali documenti contabili?

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 Amm. Lomonaco |
| | TECNICA | Arch. Pipoli | Arch. Mellace |
| MARTEDÌ | CONTABILE | Dott.ssa Giuliano Geom. Orabona | Dott. Iorio Amm. Boldrini |
| | LEGALE | Avv. Carnevali Avv. Coricelli | Avv. Spinoso Avv. Contrada |
| | LAVORO | Dott. Pazonzi | |
| | FISCALE | Dott.ssa Oliverio | |
| | TECNICA | | Arch. Carabella |
| 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 Avv. Mastrocicco |
| | 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 |
| | MEDIAZIONE | Avv. Mauri | |
| | RISCALDAMENTO | | P.I. Schiavone |

La nostra Presidente, a seguito delle recenti sentenze del Tribunale di Roma orientate a considerare quale criterio di redazione del Rendiconto quello di Cassa, ha organizzato un incontro presso l'Ordine dei Commercialisti con il Presidente della V° Sezione, al fine di far comprendere ai giudicanti che nel Condominio si deve operare con il criterio di Cassa per quanto riguarda le entrate (quote) e con il criterio di competenza per quanto riguarda le Spese.

I motivi di tale scelta sono ormai chiari a tutti.

A livello Associativo sarebbe auspicabile organizzare degli incontri con i colleghi dove la parte teorica, sicuramente importante, dovrebbe essere affiancata da una parte pratica di redazione di Situazioni Patrimoniali anche con diverse casistiche.

Comprendo perfettamente che l'uso da parte dei colleghi di gestionali diversi non consente una omogeneità negli inserimenti ma ritengo che, una volta acquisita la corretta metodologia, tutti saremo in grado di Redigere Situazioni Patrimoniali i cui dati inseriti coincidano perfettamente con tutta la documentazione contabile.

C
O
n
d
o
m
i
n
i
o

* Amministratore di Condominio, Presidente FORMACI

Ripartizione delle spese di rifacimento del terrazzo esclusivo posto a copertura anche di parti comuni: **UNA QUESTIONE ANCORA APERTA**

di Adriana Nicoletti *

TERRAZZA A LIVELLO E LASTRICO SOLARE: IL REGIME LEGALE DELLE SPESE

Tutti noi sappiamo, perché spesso lo abbiamo vissuto sulla nostra pelle, che essere proprietari di un terrazzo a livello (e non di un balcone in aggetto, perché la fattispecie è completamente diversa) che funge da lastrico solare alle sottostanti unità abitative non è cosa semplice. Grandi sono i problemi che riguardano la manutenzione, ordinaria e straordinaria della struttura, altrettanto importanti quelli che nascono, inevitabilmente, dalla ripartizione delle relative spese.

La natura della terrazza a livello coincide con quella di lastrico solare. Così è stato riconosciuto dalla costante giurisprudenza che, ancora di recente, si è espressa in termini inequivocabili: *"in tema di condominio di edifici, costituisce terrazza a livello, equiparabile al lastrico solare agli effetti del concorso nelle spese di riparazione o di ricostruzione e nella responsabilità per i danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante, in base ai criteri di cui all'art. 1126 c.c., anche la superficie scoperta che, benché non posta sulla sommità del fabbricato ed incassata nel corpo dello stesso, sia collocata al sommo di alcuni vani e nel contempo sullo stesso piano di altri, dei quali formi parte integrante strutturalmente e funzionalmente, e sia perciò destinata tanto a coprire la verticale di edificio sottostante, quanto a dare affaccio e ulteriori comodità all'appartamento cui è collegata"* (Cass. 18 novembre 2021, n. 35316). Una interpretazione frutto di un dato di fatto evidente, ovvero che il terrazzo di proprietà o di uso esclusivo presenta, in termini di funzionalità e rispetto al lastrico solare di pari sostanza, un *quid pluris* rispetto a quest'ultimo, individuabile nella maggiore utilità resa in favore del proprietario, il quale lo utilizza come affaccio per l'appartamento al quale è collegato e dal quale vi si accede direttamente.

Come accennato, la parificazione tra lastrico solare ad uso esclusivo e terrazzo situato al piano dell'immobile individuale è una costruzione giurisprudenziale, tanto è vero che la norma che ne regola la ripartizione delle spese, l'art. 1126 c.c., è rubricato "lastrico solare ad uso esclusivo" ed ha come oggetto tale area considerata nella sua declinazione di bene utilizzato solo dal

condomino e senza alcun riferimento alla proprietà del medesimo. La disposizione, che come tutte le altre le norme in materia di suddivisione delle spese è derogabile, ha preso in considerazione proprio questo aspetto di maggiore vantaggio per il condomino ed ha stabilito che questi deve contribuire per un terzo nella spesa di riparazione o ricostruzione del lastrico, mentre tutti i condomini dell'edificio o di quella parte di questo a cui il lastrico serve parteciperanno ai residui due terzi, in base ai millesimi di proprietà di ciascuno. Quindi, una ripartizione che tiene conto dell'*utilitas* che il bene da ricostruire o riparare fornisce ai proprietari degli appartamenti.

Tuttavia, tale norma non ha impedito l'insorgere di problematiche inerenti all'individuazione di un eventuale contributo aggiuntivo da attribuire al proprietario dell'immobile esclusivo. Questione che, nel tempo, ha trovato un doveroso chiarimento nel momento in cui è stato riconosciuto che questi è tenuto alla doppia contribuzione soltanto quando sia proprietario anche di una delle unità immobiliari sottostanti e sempre in proporzione al valore della medesima.

Apparentemente non ancora risolta, invece, sembra il tema che concerne la ripartizione delle spese concernenti la manutenzione ed il rifacimento del terrazzo esclusivo, posto a copertura totale o parziale dell'edificio, quando lo stesso svolga la funzione di lastrico solare di parti comuni, per cui appare opportuno approfondire l'argomento alla luce di alcune decisioni della Corte di cassazione.

LA POSIZIONE DELLA GIURISPRUDENZA...

Alcuni anni orsono la Corte di cassazione, con due ordinanze quasi contestuali e pronunciate nell'ambito di due controversie promosse da attori differenti ma nei confronti degli stessi convenuti ed aventi pari oggetto (Cass. 10 maggio 2017, n. 11484 e Cass. 18 maggio 2017, n. 12578), cassava la sentenza della Corte di appello, la quale aveva ritenuto che gli oneri concernenti i lastrici solari di proprietà esclusiva, se coprono anche parti di proprietà comune dell'intero condominio (nella specie: galleria pedonale, portico pedonale, portineria, atrio, piani interrati), devono essere ripartiti, per quella parte specifica, tra tutti i condomini. Si trattava, quindi, di una decisione considerata in contrasto con un consolidato orientamento giurisprudenziale che andava nel senso opposto.

I giudici di legittimità erano pervenuti a tale conclusione richiamando l'art. 1126 c.c. per effetto del quale l'obbligo di partecipare alle spese è stato fissato, nella misura di due terzi, *"per tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve"*. Dal dato testuale della norma, nonché dalla *ratio* della stessa consegue che l'obbligo *de quo* non nasce dal solo fatto di essere un partecipante al condominio, ma anche dall'essere proprietario di una unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante alla terrazza a livello o al lastrico oggetto di riparazione. E tale circostanza è più che sufficiente a chiarire l'esclusione dei proprietari di immobili non sottostanti al lastrico dall'obbligo di contribuzione di cui ci stiamo occupando.

In aggiunta a ciò, i giudici avevano osservato che è inevitabile che la terrazza/lastrico copra una o più parti comuni (ad esempio: suolo su cui sorge

l'edificio, facciata, fondazioni e quant'altro), ma una chiamata alla partecipazione di tutti i condomini per tali spese nei termini di cui all'art. 1126 c.c. non troverebbe alcuna pratica applicazione, mentre nulla impedirebbe che la disposizione, per la sua derogabilità, possa essere diversamente formulata in un regolamento di natura contrattuale.

Successivamente, sempre la Corte Suprema (Cass. 22 novembre 2021, n. 35957), cassando nuovamente una decisione di appello dello stesso tenore, aveva ribadito tale posizione.

La fattispecie che costituiva oggetto del contenzioso era ancora più specifica, in quanto la terrazza esclusiva fungeva da copertura di uno dei due corpi che costituivano l'edificio condominiale nel quale era ubicato l'ex alloggio del portiere, di proprietà condominiale ma attualmente concesso in locazione dal condominio ad uno studio professionale. La Corte, ribadendo le sue convinzioni richiamava i principi già espressi ed affermava che: *"allorché l'alloggio del portiere non sia più destinato ad uso condominiale, si applica ad esso la disciplina della comunione in generale e i partecipanti alla comunione devono perciò contribuire alle spese necessarie per la conservazione ed il godimento del bene, ivi comprese quelle occorrenti per la riparazione del lastrico che ad esso funge da copertura, ai sensi dell'art. 1126 c.c., in proporzione al solo valore millesimale dell'unità sita nella colonna sottostante al lastrico"*. Un principio che, quanto alla qualificazione dell'alloggio del portiere in conseguenza della sua diversa destinazione per effetto della locazione, lascia spazio a qualche dubbio in considerazione del fatto che è difficile ipotizzare che un bene, dichiaratamente riconosciuto come condominiale salvo titolo contrario (art. 1117, n. 2, c.c.) possa essere sottoposto ad un differente regime normativo, quello della comunione in generale, in conseguenza della sua diversa utilizzazione che, nel corso degli anni potrebbe variare più volte in ragione di differenti esigenze.

...E L'ORIENTAMENTO PIÙ RECENTE

La problematica sembra essersi riproposta con la pubblicazione, da parte della Corte di Cassazione, dell'ordinanza n. 27846 del 3 ottobre 2023 avente ad oggetto una fattispecie simile.

Per eliminare le infiltrazioni provenienti da un terrazzo esclusivo (ritenuto tale solo per il suo utilizzo ma non per la proprietà di cui non era stata fornita prova, mancando un titolo espresso), che fungeva da lastrico solare rispetto ad una parte dell'edificio, l'assemblea deliberava di eseguire i lavori necessari per porre fine alle cause del fenomeno, provvedendo anche alla relativa ripartizione delle spese. La delibera veniva impugnata da un condomino, il quale si era visto addebitare una parte delle spese, pur non traendo personalmente alcun tipo di vantaggio dalla terrazza medesima. Respinta la domanda in primo grado, il Tribunale, in sede di appello, per tale specifico profilo, confermava la sentenza sulla base di considerazioni di fatto teoricamente condivisibili, ma in pratica difficilmente traducibili in concreto. Il ricorso per Cassazione, promosso dal soccombente e definito con l'ordinanza qui richiamata, veniva poi rigettato.

Nel corso del giudizio erano stati accertati due dati pacifici: da un lato, l'unità immobiliare dell'attore non ricadeva nello spazio sottostante alla terrazza in uso esclusivo e con funzione di lastrico solare e, dall'altro, l'edificio si presentava come una struttura unitaria (non essendo costituito da scale autonome e separate). Questo secondo elemento, pertanto, non consentiva di distinguere le strutture e tra queste individuare quelle per le quali il lastrico in questione fosse irrilevante.

In questo quadro, tuttavia, era stato possibile accertare che la terrazza/lastrico posta alla sommità dell'edificio, anche se non sovrastava direttamente l'abitazione dell'attore rappresentava, comunque, la copertura dell'edificio nel quale l'appartamento era situato, andando a coprire anche altre parti comuni dello stabile condominiale di cui l'attore stesso era partecipante.

Il giudice dell'appello, quindi, aveva concluso affermando che, nel caso di specie, il limite posto dall'art. 1126 c.c. - ovvero partecipazione alle spese solo per i condomini situati nella verticale sottostante al terrazzo - non poteva essere preso in considerazione, proprio perché la terrazza svolgeva la funzione di copertura di altri beni comuni.

Come anticipato, la Corte di cassazione, nel respingere il ricorso promosso dal soccombente, ha fatto riferimento proprio a queste specifiche motivazioni, ritenute incensurabili in quanto esenti da vizi logici e giuridici.

Alla luce di quanto rilevato sembra che vi sia stato da parte dei giudici di legittimità un discostamento dal precedente orientamento, anche se l'applicazione pratica di tali determinazioni appare abbastanza ardua, dal momento che gli spazi od i locali condominiali che potrebbero trovarsi sotto la direttrice della terrazza di proprietà o uso esclusivo non sono ricompresi nel novero dei beni dotati di millesimi. Questo vale, ad esempio, sia nel caso dell'appartamento del portiere, sia nell'ipotesi dell'autorimessa condominiale, anche se si tratta di locali accatastati e soggetti al pagamento dell'IMU. A maggior ragione un problema di questo genere si porrebbe per tutte quelle parti non coincidenti con locali ben individuati (come nel caso dell'androne, dei portici, del suolo su cui insite l'edificio e quant'altro).

Per concludere si può affermare che entrambi gli orientamenti presentano profili condivisibili, pur con una propensione per ritenere maggiormente equo quello espresso dall'ultimo provvedimento della Corte rispetto al quale, tuttavia, non si può nascondere una obiettiva difficoltà nell'effettuazione di un calcolo che porti alla quantificazione della quota di spesa per quella porzione di bene comune che gode della copertura della terrazza esclusiva e che, poi, sarebbe da attribuire a tutti i condomini. Non senza dimenticare che, ove mai questo fosse realizzabile, nella ripartizione della spesa dovrebbe rientrare anche il proprietario del terrazzo, in quanto la parte comune coperta è anche di sua proprietà.

* Avvocato

NOTIZIE

AGGIORNAMENTO ISTAT - VARIAZIONI ANNUALI

| | | | |
|---------------------------------|-------|------------------------|----------------------------------|
| Settembre 2021 - Settembre 2022 | 8,6% | (75% = 6,450%) | G.U. 22/10/2022 n. 248 |
| Ottobre 2021 - Ottobre 2022 | 11,5% | (75% = 8,625%) | G.U. 25/11/2022 n. 276 |
| Novembre 2021 - Novembre 2022 | 11,5% | (75% = 8,625%) | G.U. 24/12/2022 n. 300 |
| Dicembre 2021 - Dicembre 2022 | 11,3% | (75% = 8,475%) | G.U. 24/01/2023 n. 19 |
| Gennaio 2022 - Gennaio 2023 | 9,8% | (75% = 7,350%) | G.U. 03/03/2023 n. 53 |
| Febbraio 2022 - Febbraio 2023 | 8,9% | (75% = 6,675%) | G.U. 27/03/2023 n. 73 |
| Marzo 2022 - Marzo 2023 | 7,4% | (75% = 5,550%) | G.U. 04/05/2023 n. 103 |
| Aprile 2022 - Aprile 2023 | 7,9% | (75% = 5,925%) | G.U. 24/05/2023 n. 120 |
| Maggio 2022 - Maggio 2023 | 7,2% | (75% = 5,400%) | <i>in corso di pubblicazione</i> |
| Giugno 2022 - Giugno 2023 | 6,0% | (75% = 4,500%) | G.U. 25/07/2023 n. 172 |
| Luglio 2022 - Luglio 2023 | 5,7% | (75% = 4,275%) | G.U. 17/08/2023 n. 191 |
| Agosto 2022 - Agosto 2023 | 5,2% | (75% = 3,900%) | G.U. 25/09/2023 n. 224 |
| Settembre 2022 - Settembre 2023 | 5,1% | (75% = 3,825%) | G.U. 23/10/2023 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% |
| | | | | | | 2022 | 9,97% |

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 1/1/2022 | (D.M. 13/12/21 in G.U. n. 297 del 15/12/2021) |
| 5% | Dal 1/1/2023 | (D.M. 13/12/22 in G.U. n. 292 del 15/12/2022) |

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, 1,25% dal 1/1/2022 e 5,00% dal 1/1/2023) 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%.

L'antincendio nei fabbricati

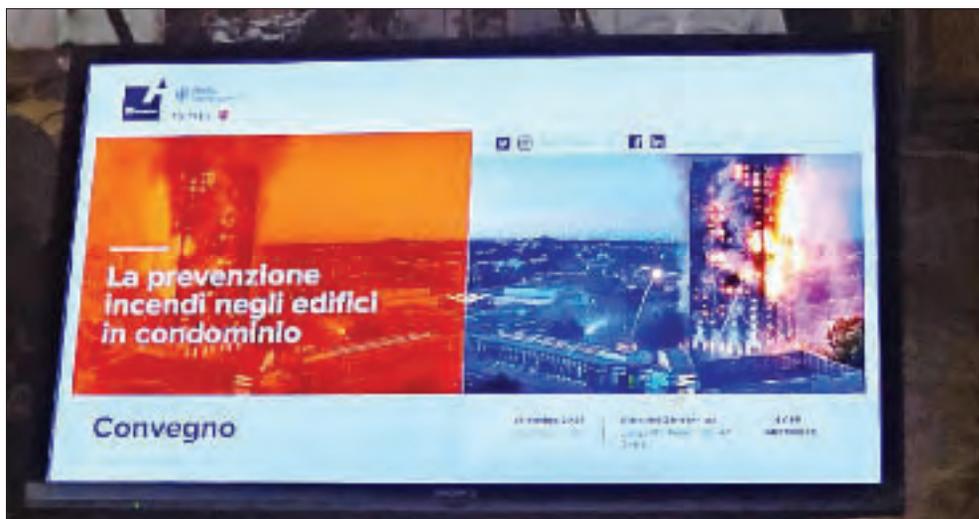
di Eugenio Mellace *

La prevenzione incendi nei fabbricati condominiali è stato il tema principe ed unico affrontato nello specifico convegno organizzato dall'Ordine degli Architetti Roma nella splendida cornice dell'Acquario Romano sede dello stesso Ordine.

Al convegno di altissimo livello Tecnico Professionale, oltre che giuridico a "causa" della presenza e dell'intervento dell'Avv. Ferdinando Della Corte, hanno relazionato, oltre al sottoscritto, i massimi esperti del Corpo Nazionale dei Vigili del Fuoco.

Durante il mio intervento, ho ribadito quanto già esposto nell'articolo "Incendio a Baveno" (pubblicato nel Dossier Condominio n. 189) e relazionato nel convegno ANACI del 6/5/2022.

La sicurezza antincendio nei fabbricati condominiali oltre ad essere un obbligo da parte del titolare dell'attività, dovrebbe coinvolgere in modo attivo anche i condomini che abitano l'edificio.



La responsabilità circa il mancato adeguamento alla normativa antincendio di qualsiasi attività presente negli stabili (Centrale Termica/Autorimessa/Edificio), sia essa soggetta a SCIA o attività sottosoglia, dovuta all'inerzia dell'Assemblea dovrebbe, o meglio deve, essere imputata, a mio avviso, ai singoli condomini sia a livello operativo che a livello amministrativo/penale.

Ho fatto notare che la disciplina sanzionatoria, D.Lgs. 758/94 -D.Lgs. 139/06 ed addirittura il D.Lgs. 81/08 (luoghi di lavoro) colpisce sempre l'amministratore di condominio in quanto rappresentante legale dello stesso e, di conseguenza, titolare dell'Attività.

Ho voluto fortemente sottolineare che il problema, ad oggi, in capo agli amministratori di condominio, nasce dal fatto che la giurisprudenza ed il legislatore individuano come Responsabile dell'Attività, esclusivamente, l'Amministratore. In realtà, il Responsabile dell'Attività, dovrebbe coincidere con tutti i condomini del fabbricato in quanto l'Amministratore non ha poteri decisionali né, tanto meno, di spesa, ma è un mero esecutore delle delibere assembleari.

Fermo restando la responsabilità penale in capo all'amministratore negligente, che non informi l'assemblea responsabilizzandola sulle misure da adottare per la prevenzione antincendio (Art. 40 del Codice Penale "Non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo").



Incendio con cantiere in corso



Incendio autorimessa condominiale

Purtroppo all'atto pratico i VVF nei controlli e/o nelle verifiche ispettive, tengono a sanzionare, anche penalmente, i soli amministratori di condominio. E nulla importa che gli amministratori non siano mai riusciti a far deliberare, nelle molteplici assemblee condominiali, l'adeguamento antincendio delle attività. Il più delle volte i lavori di adeguamento antincendio iniziano quando è già in corso la disciplina sanzionatoria in capo all'amministratore che si ritrova da solo ad affrontare l'iter per estinguere il procedimento penale/amministrativo.

Fino a quando il legislatore non modificherà la normativa, soprattutto in caso di infortunio grave e/o morte, gli amministratori potrebbero o meglio dovrebbero, de iure condendo, rivolgersi alla stessa magistratura che li ha inquisiti, evidenziando chiaramente e dettagliatamente del Condominio, o meglio, l'esclusiva responsabilità dei singoli condomini dissenzienti, astenuti e/o addirittura assenti.

Allo stato attuale, per tutelarsi in maniera preventiva, dovrebbero **INGIUSTAMENTE** dimettersi già alla prima assemblea, in cui non venisse deliberato l'adeguamento antincendio dell'attività, qualunque essa sia (fabbricato/Autorimessa/Centrale Termica).

....a mio avviso c'è un vero e proprio vuoto legislativo !!!



Sala Acquario Romano - foto del convegno

* Membro comitato tecnico regionale VV.F. Lazio,
Consulente tecnico e Docente formatore ANACI Roma

Il responsabile dei lavori

di Francesco Minella *

Il seguente articolo nasce per rispondere alle numerose lacune e dubbi che puntualmente sorgono quando si vuole analizzare la figura del Responsabile dei Lavori. Nel dettaglio, si procederà brevemente con il riassumere i caratteri generali del Responsabile dei lavori, giungendo poi ad analizzare numerosi aspetti, forse meno conosciuti, che caratterizzano questo ruolo.

In passato, la figura del Responsabile dei Lavori non era ben tipizzata nel nostro ordinamento e tendeva a coincidere con il Progettista per la fase di progettazione dei lavori e con il Direttore dei Lavori per la fase esecutiva.

Con il D.lgs. n. 81/2008 si è assistito ad un vero e proprio riconoscimento del suo ruolo nel cantiere. In particolare, l'art. 89, al comma c), stabilisce che: *"il Responsabile dei Lavori è il soggetto che può essere incaricato dal Committente per svolgere i compiti ad esso attribuiti dal presente decreto"*. Infatti, in caso di mancata designazione del Responsabile dei Lavori, lo stesso coincide con il Committente.

Nell'ambito degli Appalti Pubblici il Responsabile dei Lavori coincide con il "responsabile del procedimento" e dovrà perciò possedere titolo di studio e competenza adeguati in relazione ai compiti per cui è nominato.

In ambito privato invece è venuto meno il requisito professionale.

Per lo svolgimento delle attività del R.L. non è necessaria una specifica idoneità, tuttavia il buon senso suggerirebbe comunque di nominare un esperto sia per garantire un migliore adempimento degli obblighi di legge in materia di sicurezza sul lavoro, sia per evitare ogni responsabilità del Committente in merito alla "culpa in eligendo" e alla "culpa in vigilando".

Nel momento in cui il Responsabile dei Lavori riceve ed accetta l'incarico conferitogli, allo stesso spettano tutti gli obblighi che normalmente ricadrebbero in capo al Committente, così come stabilito dall'art. 93, comma 1: *"il committente è esonerato dalle responsabilità connesse all'adempimento degli obblighi limitatamente all'incarico conferito al Responsabile dei lavori"*.

Nondimeno, è importante sottolineare anche che la nomina del Responsabile dei Lavori non solo debba essere eseguita in forma scritta, ma risulta fondamentale che l'incarico dato venga redatto sotto forma di vera e propria delega;

se ciò non avvenisse, il Committente potrebbe correre il rischio di dover rispondere comunque delle responsabilità poste in capo allo stesso.

I compiti assegnati al Responsabile dei Lavori, in riferimento a quanto indicato nel D.lgs. n. 81/2008, riguardano la fase di progettazione, l'individuazione dell'impresa affidataria dei lavori e la valutazione durante l'esecuzione dell'opera.

In ogni caso, rimane in capo al delegante l'obbligo di verifica del corretto espletamento delle funzioni trasferite, mediante verifiche e controlli ex art. 30, comma 4, del d.lgs. n. 81/2008. Al Committente è poi sempre imputabile, eventualmente, la *culpa in eligendo*, per aver affidato l'incarico a persone non idonee e prive delle necessarie competenze e conoscenze.

In ambito condominiale, nella forma di contratto d'appalto o d'opera e nei lavori edili, i protagonisti sono:

- il Committente: soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata;
- l'Amministratore: coincide con il Committente nel caso di lavori nel Condominio;
- il Responsabile dei Lavori: soggetto incaricato dal Committente della progettazione o del controllo dell'esecuzione dell'opera.

La normativa non vieta che questi ruoli siano ricoperti da un unico soggetto. Tuttavia è difficile che l'Amministratore, oltre ad essere Committente, assuma anche il ruolo di Responsabile dei Lavori poiché comporta grandi responsabilità sia di natura penale che civile. Tale figura deve inoltre possedere delle conoscenze tecniche ed una professionalità tale da consentire il rispetto delle previsioni dell'81/08.

È buona regola quindi, nominare il Responsabile dei Lavori nel caso in cui il Committente non abbia le capacità professionali per rispettare tutti gli obblighi a lui imposti dalla normativa e nel caso in cui l'opera sia commissionata da più committenti, ovvero nel caso di un condominio.

Nella fase di progettazione, il responsabile dei lavori deve pianificare le varie fasi dei lavori e la loro durata attenendosi alle misure generali di tutela indicate nell'art. 15 del dlgs 81/2008, come la valutazione dei rischi, la programmazione della prevenzione, l'informazione e formazione dei lavoratori, il controllo sanitario. Dovrà inoltre prevedere le misure di protezione collettiva e uso dei DPI, oltre le misure di emergenza per primo soccorso, antincendio, ecc.

Nei cantieri dove sono presenti più imprese esecutrici, il responsabile dei lavori designa il Coordinatore per la Progettazione (CSP) e il Coordinatore per l'Esecuzione (CSE).

Una volta assegnati i rispettivi incarichi, il responsabile dei lavori comunica alle imprese esecutrici e ai lavoratori autonomi il nominativo del CSP e quello del CSE per l'esecuzione dei lavori, nominativi che dovranno essere riportati nell'apposito cartello di cantiere.

Il responsabile dei lavori, anche nel caso di affidamento dei lavori ad un'unica impresa o ad un lavoratore autonomo, deve:

- verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese affidatarie, delle imprese esecutrici, nonché dei lavoratori autonomi in relazione alle funzioni o ai lavori da eseguire nei cantieri la cui entità presunta è inferiore a 200 uomini-giorno. Tale requisito viene soddisfatto attraverso la presentazione da parte delle imprese e dei lavoratori autonomi:
 - del certificato di iscrizione alla Camera di commercio;
 - del documento unico di regolarità contributiva (DURC);
 - di autocertificazione in ordine al possesso degli altri requisiti previsti dall'allegato XVII;
- chiedere alle imprese esecutrici:
 - dichiarazione dell'organico medio annuo corredata dagli estremi delle denunce dei lavoratori effettuate all'INPS, all'INAIL e alle casse edili;
 - contratto collettivo applicato;
- trasmettere all'amministrazione concedente e prima dell'inizio dei lavori:
 - copia della notifica preliminare;
 - documento unico di regolarità contributiva (DURC);
 - dichiarazione attestante l'avvenuta verifica dell'idoneità tecnico professionale;
 - dichiarazione dell'organico medio annuo.

Una buona organizzazione del lavoro è quindi dettata, in primo luogo, da una corretta gestione della documentazione di cantiere che deve essere sempre aggiornata e in regola con gli adempimenti normativi per evitare sanzioni.

Sino ad ora si è parlato in via quasi esclusiva del Responsabile dei Lavori.

Tuttavia, è necessario analizzare anche la figura del Committente, in quanto entrambe sono estremamente legate l'una all'altra. Riprendendo l'art. 89 del D.lgs. n. 81/2008, al comma 2, vi è la seguente definizione:

"il committente è il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata, indipendentemente da eventuali frazionamenti della sua realizzazione. Nel caso di appalto di opera pubblica, il committente è il soggetto titolare del potere decisionale e di spesa relativo alla gestione dell'appalto".

Come si può dunque evincere, egli è il soggetto per conto del quale vengono effettivamente realizzati i lavori.

Se l'immobile oggetto dei lavori fosse di un UNICO PROPRIETARIO sia esso un edificio o un appartamento, non ci sarebbero particolari criticità nell'individuare il Committente. Tuttavia, le cose non risultano così semplici nell'ambito dei lavori riguardanti un Condominio che per sua natura presenta più proprietari.

In tal caso, chi dovrebbe essere il committente dell'opera?

Chi dovrebbe rispondere nel caso in cui avvenga un incidente nel cantiere da cui si determina un infortunio sul lavoro?

In soccorso a questi dubbi viene la Circolare del Ministero del Lavoro n.41/1997 la quale stabilisce che: *"il committente deve essere una persona fisica, in quanto titolare di obblighi penalmente sanzionabili. Pertanto, nel-*

l'ambito delle persone giuridiche pubbliche o private, tale persona deve essere individuata nel soggetto legittimato alla firma dei contratti di appalto per l'esecuzione dei lavori".

Se si parla di un condominio senza Amministratore, il Committente sono tutti i condòmini con lo stesso livello di responsabilità.

Se invece si tratta di un condominio con Amministratore, le cose appaiono meno semplici.

Risulta palese che il soggetto per conto del quale l'intera opera viene realizzata sia il Condominio, inteso come l'insieme di tutti i condòmini, i quali non solo ricevono il beneficio, ma votano a favore per l'esecuzione dei lavori. Tuttavia, è compito dell'Amministratore dare seguito alla delibera assembleare diventando per questo motivo il Committente di fatto.

Alla luce di quanto indicato risulta chiaro che nella quasi totalità dei casi è l'Amministratore di condominio il Committente dei lavori. E' quindi chiarito che l'Amministratore di Condominio può assumere la veste di Responsabile dei Lavori e vedersi riconosciuto un compenso per questa sua attività, purché sia un professionista fornito di adeguate competenze ed in grado di poter emettere regolare fattura che corrisponderà ad un importo variabile in misura percentuale sul valore totale dei lavori da eseguirsi.

Il Responsabile dei Lavori dovrà quindi designare il professionista che ha l'obbligo di redigere il Piano di Sicurezza e il fascicolo dell'opera. Dovrà inoltre eseguire un controllo sui documenti redatti dal professionista incaricato, portare a conoscenza delle imprese incaricate all'esecuzione dell'opera il Piano di Sicurezza e il fascicolo dell'opera oltre a comunicare a loro il nominativo del Coordinatore in materia di Sicurezza per la Progettazione ed Esecuzione dell'opera. Avrà inoltre il compito di verificare l'idoneità tecnico professionale dell'impresa o lavoratore autonomo, attraverso la richiesta e valutazione di documentazione aziendale.

Bisogna precisare che la figura del Responsabile dei Lavori non va confusa con quella del Direttore dei Lavori, che si occupa del coordinamento dei lavori, regolata dalle nuove norme definite dal Codice appalti e dalle linee guida Anac.

Si tratta quindi di colui che ha il compito di sorvegliare i lavori e assicurarne la corretta esecuzione ed è incaricato della vigilanza degli impianti, così come previsto dal Progetto e dal Piano di Sicurezza.

In conclusione è bene ribadire e sottolineare che, in nessun caso, la nomina del CSP e del CSE esime il Responsabile dei Lavori dai propri obblighi ma, qualora egli fosse in possesso dei requisiti di cui all'art. 98 e ove mai lo ritenesse opportuno, ha la facoltà di sostituire personalmente uno o entrambi i coordinatori nominati.



* Ingegnere Contea & Partners S.r.l.

Welfare Contrattuale (art. 239 del CCNL) per i dipendenti degli Amministratori Condominiali

OBBLIGO CONTRATTUALE OPPORTUNITÀ GESTIONALE

di Alice Fioranzato *

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO CON DIPENDENTI

Ricordiamo che il CCNL "Amministratori di Condominio" ANACI/SACI del 16 luglio 2022 prevede il riconoscimento obbligatorio ai Dipendenti del **Welfare Contrattuale, di € 600/anno** (€ 600 per il 2022; € 600 per il 2023 e così via).

Che cos'è il Welfare?

Semplice, un modo per premiare il dipendente, senza aggravio di tasse e contributi. In pratica, il beneficio che riceve il Lavoratore è pari al costo sostenuto dall'Amministratore.

Interessante?

Sì, certo.

Il CCNL Amministratori (art. 239) prevede l'obbligatorietà dei predetti € 600/anno, che potranno anche essere incrementati dall'Amministratore, per esempio, in modo variabile e condizionato alla presenza al lavoro o al raggiungimento di determinati obiettivi di Studio.

Welfare: vediamo in pratica in cosa consiste.

Il Welfare NON è "retribuzione" da inserire in busta paga (quindi non incrementa gli imponibili del Lavoratore), ma un "credito" che il Lavoratore potrà utilizzare in beni e servizi, nei limiti previsti dalla normativa vigente.

Alcuni dei modi più utilizzati per il Lavoratore e/o Familiari a carico sono:

- Rimborso Asilo Nido o spese di iscrizione e frequenza Scuola materna, elementare, media e superiore o Università;

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

- Rimborso libri di testo;
- Rimborso Buoni pasto o mensa scolastica;
- Rimborso costo Case di riposo, Costo badante ed altre assistenze;
- Rimborso di Abbonamenti per il trasporto pubblico locale, regionale del dipendente e dei familiari a carico; Visite mediche specialistiche ed assistenza sanitaria integrativa;
- Rimborso per palestre ed altre attività ricreative e viaggi;
- Incremento della Previdenza Complementare scelta dal Lavoratore, fatto utile e molto conveniente dato che origina al Lavoratore anche un credito d'imposta;
- Acquisto di Beni in natura (questa spesa però non può superare, per legge, € 258/anno*), come Buoni spesa, Buoni carburante, Ricariche telefoniche ed altre.

*** per il solo anno 2023, il limite di utilizzo è esteso fino ad € 3.000/anno per i Lavoratori con figli a carico che ne facciano apposita richiesta**

Il CCNL di Categoria prevede l'obbligatorietà del Welfare Contrattuale, ma il modo effettivo di riconoscimento dovrà essere concordato presso lo Studio, con i Lavoratori, meglio se tramite Accordo Sindacale.

Per comodità, si sintetizzano alcune soluzioni applicative:

Soluzione 1. (la più usata): aderire ad una Piattaforma di gestione Welfare. In tal modo, l'Amministratore "si limita" a versare il credito Welfare nella piattaforma scelta ed il Lavoratore, successivamente ed in completa autonomia, lo utilizzerà per le spese di cui sopra e le altre previste dalla normativa, già inserite nella Piattaforma. Questa ipotesi prevede modesti costi di gestione a carico dello Studio (deducibili), che variano a seconda della Piattaforma scelta ma con totale esonero di responsabilità dell'Amministratore.

Soluzione 2. (interessante, in presenza di omogeneità di richieste da parte dei Lavoratori)

L'Amministratore potrà attivare delle convenzioni per i Lavoratori di Assistenza Sanitaria Integrativa o Assicurazione Vita o simili. In tal modo, i Lavoratori potranno utilizzare direttamente tutte le prestazioni comprese nel "pacchetto" scelto.

Soluzione 3.: gestire in **autonomia** il Welfare Contrattuale (sconsigliato)

In questa ipotesi, l'Amministratore dovrà rimborsare al Lavoratore le spese di Welfare previste dalla normativa, fino a concorrenza di € 600, avendo però cura di richiedere, esaminare e conservare tutta la documentazione fiscale afferente, in modo che sia interamente deducibile il Welfare e che non diventi

NOTIZIE DAL SACI

SINDACATO AMMINISTRATORI CONDOMINIALI IMMOBILIARI

“retribuzione in natura”, con i conseguenti aggravii di costo in termini di contributi e tasse. Questa ipotesi, soprattutto nelle piccole realtà, è sconsigliata in quanto la responsabilità, in caso di verifiche ispettive, ricade interamente sul Datore di lavoro.

Soluzione 4.: proposta alternativa

Solo in caso di interesse da parte di tutti i Vostrì Dipendenti, e con piccolo incremento della “dotazione” (previsione) contrattuale, sempre con Accordo Sindacale, sarà possibile introdurre il riconoscimento dei Buoni Pasto per almeno € 3 per ogni giorno effettivamente lavorato (*si potranno poi estendere fino ad € 8/giorno*). In questo caso, escludendo il mese di ferie estivo, la spesa annuale, per dipendente, si attesterebbe a circa € 650/anno, con beneficio per l'Amministratore di operare come incentivo alla presenza (per ogni mese integralmente lavorato, il Dipendente avrebbe un beneficio di circa € 60). L'utilizzo dei buoni pasto dovrà poi avvenire secondo le previsioni della normativa vigente.

Come vedete, vi sono molte possibilità di regolarizzare la gestione del Welfare ai rapporti di lavoro, applicando correttamente il CCNL e la Legge, evitando così contenziosi futuri, soddisfare i propri dipendente e, al contempo, migliorare la loro efficienza e quindi la qualità dei servizi offerti dal Vostro Studio.

Per gli estesi riferimenti legali, vedasi il CCNL “Amministratori di Condominio”, che li richiama all'art. 239: www.enbif.it

Se siete interessati, contattate la Segreteria (Elisabetta Rossini) del SACI per porre quesiti o individuare particolari soluzioni: segreteria@ossaci.it



* Cital Terziario - Enbif

Sintesi Informativa del CCNL

per i Dipendenti di

STUDI PROFESSIONALI CHE AMMINISTRANO CONDOMINI O IMMOBILI

o di

SOCIETÀ DI SERVIZI INTEGRATI ALLA PROPRIETÀ' IMMOBILIARE

anche detto CCNL "AMMINISTRATORI"

Roma, 16 Luglio 2022.

Il presente CCNL ha validità dal **1° Luglio 2022 al 30 Giugno 2025** e rinnova il previgente CCNL del 28 gennaio 2016.

Riserva sulla proprietà intellettuale

Le Associazioni Datoriali e le Organizzazioni Sindacali stipulanti il CCNL per i Dipendenti di "Studi Professionali che amministrano condomini o immobili, Società di Servizi Integrati alla proprietà immobiliare" o c.d. CCNL "Amministratori" intendono salvaguardare la piena e completa proprietà della presente sintesi e, pertanto, ne inibiscono l'inserimento totale o parziale in altri Contratti, riservandosi ogni eventuale azione di salvaguardia.

Gli Enti Istituzionali, oltre ai Lavoratori e ai Datori di lavoro iscritti a una delle Associazioni Datoriali stipulanti il presente CCNL e all'Ente Bilaterale, potranno liberamente utilizzarne il testo, anche memorizzandolo su supporti cartacei o informatici.



Via Cristoforo Colombo, n. 115 - 00147 Roma
Sito Internet: www.enbif.it
C.F. 97664640584

La presente Sintesi ha il solo scopo di agevolare le Parti interessate (*Datori di lavoro, Lavoratori Dipendenti, Consulenti ecc.*) nell'orientamento applicativo del Contratto Collettivo Nazionale di Lavoro.

Pertanto, essa **NON** sostituisce il CCNL depositato presso il CNEL che, integrato dalle eventuali successive Interpretazioni Autentiche e/o Accordi Sindacali Nazionali o Territoriali, è sempre aggiornato nel sito **www.enbif.it** quale **Testo Ufficiale** in tutti i casi di controversie o di verifica puntuale sull'estesa e aggiornata previsione contrattuale.

Pertanto, per la disciplina estesa si dovrà far riferimento solo al CCNL integrale.



ATTENZIONE

Condizioni per la legittima applicabilità delle clausole di favore del CCNL

(confermate dalla Sentenza di Cassazione n. 22367/2019)

- ➔ **PREREQUISITO FONDAMENTALE:** Iscrizione dell'Azienda ad una delle Associazioni Datoriali sottoscrittrici del CCNL, con i relativi versamenti delle quote previste.
- ➔ Iscrizione dei dipendenti da parte dell'Azienda presso l'En.Bi.F. (*Ente Bilaterale Federale*), con i versamenti delle quote previste dal CCNL, per il funzionamento degli istituti bilaterali, per garantire le prestazioni integrative al S.S.N. e per l'indennità Caso morte/infornio.
- ➔ Puntuale e integrale rispetto della parte normativa e retributiva prevista dal CCNL, ivi compreso il riconoscimento del *Welfare Contrattuale*.
- ➔ Rispetto delle previsioni legali in materia di lavoro subordinato e di imponibili contributivi (c.d. Minimali).

Principi Fondanti il CCNL

Sussidiarietà

Flessibilità

Progressività

Partecipazione

Derogabilità

Bilateralità

Confronto

Welfare



In caso di prima applicazione del CCNL Amministratori a Lavoratori già assunti con altro Contratto Collettivo, il Datore di lavoro dovrà informare preventivamente i propri dipendenti del cambio di CCNL e dovrà rispettare i criteri di allineamento di cui all'art. 320 del CCNL stesso.

1) PARTI SOTTOSCRITTICHE ED APPLICABILITÀ DEL CCNL

| | |
|--------------------------|--|
| Associazioni Datoriali | <ul style="list-style-type: none"> ANACI <i>Associazione Nazionale Amministratori Condominiali</i> |
| Organizzazioni Sindacali | <ul style="list-style-type: none"> SACI <i>Sindacato Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari</i> (www.ossaci.it) C.I.S.A.L. Terziario <i>Federazione Nazionale Sindacati autonomi lavoratori Commercio, Servizi, Terziario e Turismo</i> (www.cisalterziario.it) |
| Validità CCNL | 01/07/2022 - 30/06/2025 , per la parte economica e normativa. |

2) SFERA DI APPLICAZIONE (ART. 3)

1) Studi Professionali:

- a) Amministratori Condominiali;
- b) Amministratori di proprietà immobiliari;
- c) Transazioni immobiliari.

2) Società di Servizi integrati alla Proprietà Immobiliare.

Aziende di Manutenzioni idrauliche, elettriche, del verde, tinteggiature, coibentazioni, sigillature, ripristini edili ecc.

3) Associazioni di categoria e/o Associazioni datoriali dei settori riconducibili alle attività di cui ai punti 1) e 2) che precedono.

4) Ogni altra Associazione che presti attività prevalente agli Studi professionali o alle Società di servizi alla Proprietà immobiliare, nonché ai Condomini amministrati e/o ai loro condòmini.

3) CLASSIFICAZIONE DEL PERSONALE (ARTT. 224-230)

Nel CCNL Amministratori i Lavoratori subordinati sono compresi, in un'unica Scala Classificatoria articolata su **9 livelli: Quadri, Impiegati e Operai** (art. 2095 c.c.), conformemente al Sistema d'Inquadramento Europeo ("E.Q.F." - "e.C.F.").

Le declaratorie dei vari livelli d'inquadramento sono riassunte nelle Tabelle contrattuali dell'art. 224, mentre i descrittori delle mansioni e le esemplificazioni sono illustrati all'art. 227.

Tab. 1): Raffronto dei livelli dal previgente CCNL al rinnovato

| Col. A | Col. B |
|---|---|
| Previgente CCNL fino al 30/06/2022 | Nuovo CCNL dal 1° Luglio 2022 |
| Quadro | Quadro |
| 1° | A1 (Direttivo 1° C) |
| 2° | A2 (Direttivo 2° C) |
| 3° | B1 (Elevato Concetto 1° C) |
| 4° | B2 (Elevato Concetto 2° C) |
| 5° | Operatore di Vendita di 1° Categoria |
| 6° | C1 (Coordinatore) |
| Operatore di Vendita di Categoria A | Operatore di Vendita di 2° Categoria |
| 7° | C2 (Elevata qualificazione) |
| Operatore di Vendita di Categoria B | Operatore di Vendita di 3° Categoria |
| 8° | D1 (Qualificato settoriale) |
| | D2 (Qualificato generico) |

L'inquadramento del Lavoratore dipende dalle mansioni per lo svolgimento delle quali Egli è assunto o che abbia successivamente acquisito (art. 2103 cc). Per i casi particolari in cui il Datore di lavoro adibisca il Dipendente a **diverse mansioni superiori**, per limitati periodi di tempo e anche in maniera non continuativa, il CCNL definisce specifiche previsioni agli artt. 156-159 (*Mansioni Promiscue, Mutamento di mansioni, Mansioni Jolly*).

4) TIPOLOGIE CONTRATTUALI E LORO NORMATIVA

A) Contratto a TEMPO PARZIALE (Artt. 35 - 43 CCNL)

- **Tempo Parziale** = Prestazione lavorativa ridotta rispetto al tempo pieno di 40 ore/settimana. Può essere di tipo:
 - **orizzontale**: prestazione giornaliera ridotta tutti i giorni lavorativi;
 - **verticale**: prestazione a tempo pieno solo per alcuni giorni della settimana, del mese o dell'anno;
 - **misto**: combinazione delle due precedenti, con giornate o periodi a tempo pieno alternati a giornate o periodi ad orario ridotto o di non lavoro;
 - **"over 63"**, ex art. 1, comma 284, L. n. 208/2015.
- Il **trattamento economico e normativo** dovrà essere **proporzionato** all'Orario di lavoro svolto c.d. Indice di Prestazione. (*Per la disciplina dei contributi En.Bi.F. e del Welfare Contrattuale in caso di tempo parziale, si rimanda agli artt. 197 e 239*).
- Potranno essere realizzati **contratti a tempo parziale verticale per le giornate di sabato e/o festive, cui potranno accedere anche studenti**, purché in possesso dei requisiti contrattuali e legali necessari. (art. 36 del CCNL)
- **Clausole Elastiche** = variazione temporanea della collocazione giornaliera/settimanale della prestazione ordinaria. Possibilità di previsione con apposito Accordo assistito. (*Limiti e condizioni all'art. 40 del CCNL*).
- **Lavoro supplementare**: consentito fino al raggiungimento dell'orario contrattuale a tempo pieno (40 ore/settimana).
In caso di lavoro supplementare sistematico e continuativo per un periodo superiore a 6 mesi di calendario, vi sarà il **Consolidamento** dello stesso, con conseguente modifica dell'Indice di prestazione del Lavoratore.
⇒ Maggiorazione minima per il lavoro supplementare: **27%**. *Per il dettaglio delle percentuali di maggiorazione e delle condizioni di spettanza, si rimanda alla Tab. 1) dell'art. 38 del CCNL*.
- **Lavoro straordinario**: (quindi oltre le 40 ore/settimana), con accordo del Lavoratore, esso è consentito, ma con il riconoscimento delle **maggiorazioni previste per il lavoro supplementare, incrementate di 5 punti percentuali**.

- Il Telelavoratore ha gli stessi diritti normativi, retributivi e sindacali dei lavoratori dipendenti aventi le medesime mansioni e/o qualifica.

D) LAVORO AGILE c.d. "Smartworking" (Artt. 77 - 90 CCNL)

- **Lavoro Agile:** quando la prestazione lavorativa è svolta con modi definiti mediante Accordo tra le Parti, anche per obiettivi, e senza precisi vincoli di orario o di luogo di lavoro, con il possibile utilizzo di strumenti tecnologici che ne permettano lo svolgimento in tale configurazione.

E) LAVORO INTERMITTENTE c.d. "a chiamata" (Artt. 91 - 97 CCNL)

- Il lavoratore si pone a disposizione dell'Azienda, che potrà utilizzarne la prestazione per un **massimo di 400 giorni** di effettivo lavoro **nell'arco di 3 anni** solari nelle seguenti fattispecie:
 - ❖ **Oggettive:** per mansioni di carattere discontinuo o intermittente e per la temporanea intensificazione dei lavori contrattualmente previsti, oltre ad altre ipotesi individuate dalla Contrattazione di Secondo livello.
 - ❖ **Soggettive:** per prestazioni rese da **soggetti con meno di 24 anni** di età **oppure** da lavoratori **con più di 55 anni**, anche pensionati.
- Il **trattamento economico** spettante per ogni ora lavorata è **onnicomprensivo** delle voci dirette e differite indicate all'art. 93 del CCNL.
- **Indennità oraria di disponibilità:** spetta al Lavoratore che, a richiesta o chiamata dell'Azienda, garantisca la sua prestazione lavorativa per un tempo pattuito. Essa è pari ad **almeno il 20% della Componente Parametrica** per ogni ora di "disponibilità alla prestazione" resa (art. 231, lettera A.).

F) Contratto di SOMMINISTRAZIONE (Artt. 98 - 107 CCNL)

- Può essere stipulato con una delle Agenzie autorizzate di somministrazione per il lavoro, iscritte all'Albo Nazionale Informatico delle Agenzie per il Lavoro e ha lo scopo di soddisfare le esigenze temporanee dello Studio.
- **Limiti quantitativi** dei Lavoratori Somministrati:
 - **1** quando i Lavoratori Dipendenti dell'Utilizzatore sono **da 0 a 3**;
 - **25%** dei lavoratori a tempo indeterminato in forza presso l'Utilizzatore al 1° gennaio dell'anno di stipula del contratto, quando i Lavoratori Dipendenti dello Studio sono **oltre 4**.

S

- Ai Lavoratori somministrati dovranno essere riconosciute, qualora più favorevoli, le retribuzioni previste dal CCNL “Amministratori”, salvo le aree d’esclusione direttamente derivanti dalla natura del rapporto di lavoro.
- Il **Welfare Contrattuale**, l’assistenza sanitaria integrativa e la copertura assicurativa saranno dovuti solo per i contratti che prevedano attività presso l’Utilizzatore senza soluzione di continuità con durata **superiore a 12 mesi**.

G) APPRENDISTATO PROFESSIONALIZZANTE (Artt. 108 - 133)

- **Finalità:** conseguimento di una qualifica professionale per soggetti di età compresa tra i 18 ed il termine dei 29 anni d’età.
- **Piano Formativo Individuale P.F.I.:** riporta gli obiettivi formativi e la formazione erogata. Deve essere compilato e sottoscritto tra le Parti (Studio, Tutor, Apprendista).
- **Formazione:** potrà essere interna (in Studio) e/o esterna, secondo i modi e nei contenuti disciplinati dall’art. 110 del CCNL.
- **Periodo di prova:** la durata non potrà superare i limiti previsti per la generalità dei dipendenti, commisurati al livello finale di qualificazione dell’Apprendista.
- **Durata dell’Apprendistato** (rif.to art. 114)

| Liv. di approdo | A1, A2, B1, B2 Op. Vend. 1° e 2° cat. | C1 | C2 | D1 |
|-----------------|--|---------|---------|---------|
| Durata totale | 36 mesi | 32 mesi | 30 mesi | 28 mesi |

- **Figure professionali equiparabili a quelle dell’Artigianato:** durata massima estesa a 60 mesi solari (rinvio all’art. 114, Tabelle 2) e 3).
- **Trattamento normativo:** ove non diversamente stabilito, l’Apprendista ha diritto, al trattamento normativo dei Lavoratori aventi qualifica pari a quella acquisita nel tempo dell’Apprendistato. Le ore d’insegnamento teorico e pratico mediante “affiancamento sul lavoro”, sono comprese nell’orario di lavoro e sono, quindi, retribuite.
- **Trattamento retributivo:** durante il periodo formativo, l’inquadramento e la retribuzione sono inferiori rispetto al livello finale, come sintetizzato nella seguente Tabella. Dalla Qualifica, però, al Lavoratore ex Apprendista sarà dovuta la normale retribuzione afferente il suo livello d’approdo. Per gli Operai e gli Impiegati non equiparabili all’artigianato, la durata dell’Apprendistato e la suddivisione dei periodi dovranno essere conformi alla seguente Tabella.
- **Preavviso di licenziamento o dimissioni:** 15 giorni solari.

H) LAVORATORI DI PRIMA ASSUNZIONE (Art. 134 CCNL)

- Assunzione a particolari **condizioni d'ingresso** per Lavoratori che non abbiano le pregresse competenze necessarie e siano privi dell'età per l'attivazione dell'Apprendistato Professionalizzante, con inquadramento iniziale al livello inferiore rispetto a quello altrimenti spettante per le mansioni svolte.
- **Durata del periodo formativo d'ingresso:** può essere breve (è sufficiente l'indicazione temporale nella lettera di assunzione) o lunga (è legittima solo se validata dall'Ente Bilaterale). Per la disciplina di dettaglio, si rimanda all'art. 134 del CCNL.

I) MOBILITÀ VERTICALE (Artt. 135 - 137 CCNL)

- **Favorisce la progressione di carriera tra i lavoratori già in forza presso l'Azienda. Condizione essenziale:** volontarietà delle Parti, da formalizzare per iscritto con una richiesta di Parere di Conformità all'Ente Bilaterale (ENBIF).
- Attivabile per due distinti percorsi:
 - **per acquisizione di mansioni superiori omogenee:** prova di 6 mesi di effettivo lavoro a fini formativi con mantenimento dell'inquadramento e della retribuzione del livello di partenza;
 - **per acquisizione di mansioni superiori eterogenee:** prova da 2 a 6 mesi (variabile a seconda del livello da acquisire) e successivo periodo formativo di inserimento nella mansione, mantenendo nel corso della mobilità l'inquadramento e la retribuzione del livello di partenza. *Per le durate previste per ciascun livello da acquisire, si rimanda alla Tab. 1) dell'art. 137.*

J) TIROCINIO O STAGE (Artt. 138 - 140 CCNL)

- NON costituisce un rapporto di lavoro subordinato, ma è una forma d'inserimento temporaneo all'interno dell'Azienda al fine di realizzare percorsi di alternanza tra studio e lavoro, con obiettivo formativo, per agevolare le scelte professionali o per favorire l'inserimento di lavoratori svantaggiati.
- **Indennità di frequenza o rimborso spese: € 500,00** lordi/mese, fatta salva diversa e più favorevole previsione della Legislazione Regionale.

S

K) COLLABORAZIONI (Artt. 141 - 146 CCNL)

- Possibilità di collaborazione nello Studio con un rapporto di lavoro autonomo prevalentemente ad obiettivo, qualificandolo come COLLABORAZIONE tra lo Studio e le figure di:
 - **Amministratore di Condominio;**
 - **ASPIRANTE Amministratore di Condominio, che stia effettuando i periodi di formazione pratica;**
 - **Consulente Progettazione, Costruzioni/Ristrutturazioni;**
 - *Altre figure identificate dall'art. 141 del CCNL.*
- **Trattamento economico:** compenso concordato tra le Parti conformemente ai parametri contrattuali di cui all'art. 142, comunque non complessivamente inferiore a quello previsto per un lavoratore dipendente di analoghe mansioni, prestazioni, professionalità ed estensione temporale.

5) PERIODO DI PROVA* (ART. 155 CCNL)

| Col. 1 | Col. 2 | Col. 3 | Col. 4 |
|--------------------|------------------|---------------------------|--------------------------|
| Livello | Periodo di prova | Durata minima della prova | Preavviso del Lavoratore |
| Quadro, A1 e A2 | 180 | 90 | 28 |
| B1 | 150 | 75 | 21 |
| B2 e Op.V. 1° Cat. | 150 | 75 | 21 |
| C1 e Op.V. 2° Cat. | 120 | 60 | 14 |
| C2 e Op.V. 3° Cat. | 90 | 45 | 14 |
| D1 | 60 | 30 | 7 |
| D2 | 30 | 15 | 7 |

* espresso in giorni di calendario

- **Recesso del Datore di lavoro durante il periodo di prova:** non può avvenire prima del compimento del periodo di "Durata minima" (Col. 3). Non prevede l'obbligo di preavviso, né di indennità sostitutiva dello stesso.
- **Recesso del Lavoratore durante il periodo di prova:** possibile in qualsiasi momento, ma con obbligo di rispettare il periodo di preavviso (Col. 4).
- Nel rispetto della disciplina del c.d. *Decreto Trasparenza* (D.L. 104/2022) nel Tempo Determinato, il periodo di prova non potrà superare 1/3 della prevista durata complessiva del Contratto.

6) FORMAZIONE E AGGIORNAMENTO (ART. 160 CCNL)

Riconoscendo l'importanza della formazione aziendale tramite esperienze mirate e specialistiche, il CCNL prevede la possibilità per gli Studi di offrire percorsi formativi interni od esterni ai propri Dipendenti, a fronte di una clausola di stabilità. Modi e condizioni sono disciplinati dall'art. 160.

7) PERMESSI, ASPETTATIVE, CONGEDI (ARTT. 174-175), MATERNITÀ (ART. 179-181) E FERIE (ART. 182-183)

| | |
|-----------------------------------|---|
| Permessi retribuiti | 48 ore/anno , comprensive di ex-festività |
| Congedo matrimoniale | 15 giorni di calendario |
| Altri congedi legalmente previsti | Nelle misure e alle condizioni stabilite dalla normativa legale vigente e dal CCNL. |
| Maternità/Paternità | Rinvio alla disciplina legale vigente. Possibilità di fruire delle <u>prestazioni straordinarie</u> di sostegno alla maternità e genitorialità erogate dall'Ente Bilaterale En.Bi.F., nei modi e alle condizioni rinvenibili sul sito www.enbif.it |
| Ferie | 160 ore/anno |

8) MALATTIA E INFORTUNIO (ARTT. 184-185)

Sintesi delle condizioni economiche in caso di malattia **NON** professionale

| Periodo | Indennità INPS | Retribuzione Datoriale | Totale teorico |
|--|-------------------------------------|------------------------|---------------------|
| 1° - 3° giorno | Zero | 60% | 60% * |
| Dal 4° al 20° giorno | 50% della RMG | 25% | 75% |
| Dal 21° al 180° giorno | 66,66% della RMG | 10% | 76,66% |
| Oltre il 180° giorno nell'anno solare ma entro il comporto contrattuale (vedi b che precede) | Zero | 75% | 75% |
| All'eventuale ripresa dell'Indennità INPS, ma entro il comporto contrattuale | 50% della RMG o 66,66% della RMG | 25% o 10% | 75% o 66,66% |

* solo per i primi 6 giorni cumulativi di carenza nel corso dell'ultimo anno solare.

⇒ Per la disciplina completa della malattia e dell'infortunio professionale e non, le condizioni, i **periodi di comporto** e i trattamenti economici, si rimanda agli artt. 184-185 del CCNL.

N.B. In costanza di malattia o infortunio professionale e non, è prevista la possibilità di godere di periodi di **aspettativa non retribuita** nei modi e alle condizioni di cui all'art. 186 del CCNL.

S

9) TRATTAMENTO ECONOMICO (ARTT. 231-237 CCNL)**A) RETRIBUZIONE MINIMA CONTRATTUALE (Artt. 231-233)**

Il trattamento economico minimo regionale da riconoscere a ciascun Dipendente è detto **Retribuzione Minima Contrattuale Territoriale Mensile** (R.M.C.T.M.), esposta nelle seguenti Tabelle per ciascun livello di inquadramento.

Essa, unitamente ad eventuali altre voci riconosciute nella "parte alta" del cedolino, è utile al calcolo delle retribuzioni dirette, indirette, differite e del T.F.R.

Gli importi di seguito precisati sono al lordo, espressi in Euro e per il Tempo Pieno. In caso di Tempo Parziale, essi dovranno essere proporzionati all'Indice di Prestazione del Lavoratore.

... Segue Tabella delle Retribuzioni Minime Contrattuali in vigore dal 1° luglio 2023 ...

i
n
s
e
r
t
o

➔ RETRIBUZIONI IN VIGORE DAL 1° LUGLIO 2023

Tab. 2 c): Retribuzione Minima Contrattuale Territoriale Mensile

| Regione | Quad. | A1 | A2 | B1 | B2 | C1 | C2 | D1 | D2 |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Lombardia | 2.779,50 | 2.440,50 | 2.213,50 | 1.989,50 | 1.818,00 | 1.701,00 | 1.588,00 | 1.496,00 | 1.367,00 |
| Trentino | 2.769,50 | 2.432,50 | 2.206,50 | 1.983,50 | 1.813,00 | 1.696,00 | 1.584,00 | 1.493,00 | 1.363,00 |
| Liguria | 2.769,50 | 2.432,50 | 2.206,50 | 1.982,50 | 1.813,00 | 1.696,00 | 1.583,00 | 1.492,00 | 1.363,00 |
| Lazio | 2.765,50 | 2.429,50 | 2.203,50 | 1.980,50 | 1.811,00 | 1.694,00 | 1.582,00 | 1.492,00 | 1.362,00 |
| Toscana | 2.762,50 | 2.426,50 | 2.201,50 | 1.978,50 | 1.809,00 | 1.693,00 | 1.581,00 | 1.491,00 | 1.361,00 |
| Emilia Romagna | 2.748,50 | 2.414,50 | 2.190,50 | 1.969,50 | 1.801,00 | 1.686,00 | 1.574,00 | 1.484,00 | 1.355,00 |
| Friuli | 2.741,50 | 2.408,50 | 2.185,50 | 1.964,50 | 1.797,00 | 1.682,00 | 1.571,00 | 1.482,00 | 1.353,00 |
| Valle d'Aosta | 2.733,50 | 2.401,50 | 2.179,50 | 1.959,50 | 1.792,00 | 1.678,00 | 1.568,00 | 1.479,00 | 1.350,00 |
| Umbria | 2.733,50 | 2.401,50 | 2.179,50 | 1.959,50 | 1.792,00 | 1.678,00 | 1.568,00 | 1.479,00 | 1.350,00 |
| Piemonte | 2.726,50 | 2.395,50 | 2.174,50 | 1.955,50 | 1.788,00 | 1.675,00 | 1.565,00 | 1.476,00 | 1.348,00 |
| Veneto | 2.701,50 | 2.374,50 | 2.155,50 | 1.938,50 | 1.774,00 | 1.662,00 | 1.553,00 | 1.465,00 | 1.337,00 |
| Marche | 2.673,50 | 2.350,50 | 2.134,50 | 1.919,50 | 1.757,00 | 1.647,00 | 1.539,00 | 1.453,00 | 1.326,00 |
| Abruzzo | 2.645,50 | 2.326,50 | 2.112,50 | 1.900,50 | 1.740,00 | 1.632,00 | 1.526,00 | 1.440,00 | 1.314,00 |
| Sicilia | 2.646,50 | 2.326,50 | 2.113,50 | 1.900,50 | 1.741,00 | 1.633,00 | 1.526,00 | 1.441,00 | 1.315,00 |
| Puglia | 2.641,50 | 2.323,50 | 2.110,50 | 1.898,50 | 1.738,00 | 1.631,00 | 1.525,00 | 1.439,00 | 1.313,00 |
| Campania | 2.638,50 | 2.319,50 | 2.107,50 | 1.895,50 | 1.736,00 | 1.629,00 | 1.523,00 | 1.438,00 | 1.312,00 |
| Sardegna | 2.635,50 | 2.318,50 | 2.106,50 | 1.894,50 | 1.735,00 | 1.628,00 | 1.522,00 | 1.438,00 | 1.312,00 |
| Calabria | 2.602,50 | 2.289,50 | 2.080,50 | 1.872,50 | 1.716,00 | 1.611,00 | 1.507,00 | 1.424,00 | 1.298,00 |
| Basilicata | 2.601,50 | 2.288,50 | 2.079,50 | 1.871,50 | 1.715,00 | 1.611,00 | 1.506,00 | 1.423,00 | 1.298,00 |
| Molise | 2.600,50 | 2.287,50 | 2.079,50 | 1.870,50 | 1.715,00 | 1.610,00 | 1.506,00 | 1.423,00 | 1.298,00 |

- Per quanto riguarda la Retribuzione Minima Contrattuale Territoriale Mensile degli **Operatori di Vendita**, si rinvia alla Tabella 3.d), art. 232 del CCNL.

S

B) AUMENTI PERIODICI DI ANZIANITÀ (art. 234)

Sono previsti **10 aumenti triennali della retribuzione** (c.d. Scatti) nei seguenti valori lordi, che non potranno essere assorbiti da altre voci.

Tab. 3): Aumenti periodici di anzianità - Art. 234 del CCNL

| Livello | Q | A1 | A2 | B1 | B2 O.V. 1° | C1 O.V. 2° | C2 O.V. 3° | D1 | D2 |
|-----------------------------|-------|-------|-------|-------|---------------|---------------|---------------|-------|-------|
| Importo dello scatto | 40,00 | 37,00 | 34,00 | 31,00 | 28,00 | 26,00 | 24,00 | 22,00 | 20,00 |

C) INDENNITÀ DI MANCATA CONTRATTAZIONE - I.M.C. (art. 235)

In caso di mancata Contrattazione di Secondo livello e/o Individuale di valore almeno equivalente, tale Indennità dovrà essere erogata nel “corpo” del cedolino per **12 mensilità/anno** a tutti i Lavoratori in forza nel mese di competenza, in base al numero di assenze effettuate nel mese dal Lavoratore.

Tab. 4): Indennità di Mancata Contrattazione (IMC), in funzione del livello e delle assenze nel mese, nel Tempo Pieno.

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

Salvo diverso Accordo Aziendale, l'Indennità non spetterà agli Apprendisti.

Ai fini del calcolo dell'Indennità di Mancata Contrattazione, non si considerano giorni/ore di assenza le fattispecie elencate all'art. 235 del CCNL, tra cui figurano, a solo titolo di esempio, le Ferie contrattuali.

D) ALTRE INDENNITÀ (artt. 236 - 237)

- **Indennità di cassa (art. 236)**
€ 78,00 lordi/mese in presenza delle previste condizioni
- **Indennità "di Attesa" nel Lavoro Discontinuo (art. 237)**
€ 4,00 lordi/ora conformemente alle previsioni dell'art. 237 del CCNL.

Tab. 5): Sintesi delle voci retributive, così come esposte nel cedolino paga

| | Descrizione Voce | N. Mensilità | Divisori/Calcolo |
|--|---|---|---|
| <i>Retribuzione Mensile Normale (parte alta del cedolino paga)</i> | a. Retribuzione Minima Contrattuale Territoriale Mensile (R.M.C.T.M.) b. Aumenti periodici di anzianità c. Eventuali superminimi individuali | 13/anno <i>a., b., c.: Voci utili alle retribuzioni dirette, differite e T.F.R.</i> | Orario: 173 Settimanale: 40 Mensile: 26 |
| <i>Retribuzione Mensile di Fatto (corpo del cedolino paga)</i> | d. I.M.C.: Indennità di Mancata Contrattazione | 12/anno <i>Voce NON utile alle retribuzioni indirette, differite e T.F.R.</i> | Da riconoscere mensilmente in base alle assenze nel mese. |
| | e. Altre indennità | Ciascun mese in cui si realizzano le condizioni <i>Voce NON utili alle retribuzioni indirette, differite e T.F.R.</i> | Da riconoscere al Lavoratore quando si verificano le condizioni contrattuali. |

E) MAGGIORAZIONI (artt. 241 - 247)

Sono previste specifiche e differenziate maggiorazioni per ciascuna delle seguenti fattispecie di resa della prestazione lavorativa, per la disciplina di dettaglio delle quali si rimanda al testo contrattuale.

- ⇒ **Lavoro Supplementare** (art. 38)
- ⇒ **Straordinario e Straordinario nel lavoro discontinuo** (art. 241)
- ⇒ **Straordinario con permesso/riposo compensativo** (art. 242)
- ⇒ **Forfettizzazione del lavoro straordinario e supplementare** (art. 244)
- ⇒ **Banca delle Ore**, in caso di intensificazione o rarefazione dell'orario di lavoro (art. 245)
- ⇒ **Lavoro ordinario a turni** (art. 247)

10) TRASFERIMENTO, TRASFERTA, DISTACCO, COMANDO, REPERIBILITÀ (ARTT. 248-255)

Il CCNL norma dettagliatamente la disciplina da applicare alle fattispecie di trasferimento (art. 249), trasferta (art. 250), distacco (art. 252) e reperibilità (art. 253).

Per semplicità, si riportano le sole tabelle riguardanti:

- la **Diarìa giornaliera** da riconoscere al Dipendente in caso di trasferta, oltre al rimborso delle spese di viaggio e delle eventuali spese non documentabili;

| Livello | Diarìa giornaliera |
|-------------------------------------|--------------------|
| Quadro | 25,30 |
| A1 | 22,00 |
| A2 | 19,80 |
| B1 | 17,60 |
| B2 e Op. di Vendita di 1° Categoria | 15,95 |
| C1 e Op. di Vendita di 2° Categoria | 14,30 |
| C2 e Op. di Vendita di 3° Categoria | 13,20 |
| D1 | 12,10 |
| D2 | 11,00 |

- l'**Indennità di Reperibilità** spettante al Dipendente che si renda disponibile a sopperire esigenze di lavoro impreviste.

| Livello | Da 8 a 16 ore* in Giorno Feriale | Da 16 a 24 ore* in Giorno di Riposo aggiuntivo | 12 ore* in Giorno Festivo o Riposo Settimanale | 24 ore* in Giorno Festivo o Riposo Settimanale |
|--------------------------|-------------------------------------|--|--|--|
| C1 e O.V. 2° Cat. | € 9,10 | € 13,00 | € 16,90 | € 31,20 |
| C2 e O.V. 3° Cat. | € 8,40 | € 12,00 | € 15,60 | € 28,80 |
| D1 | € 7,70 | € 11,00 | € 14,30 | € 26,40 |
| D2 | € 6,66 | € 10,00 | € 13,00 | € 24,00 |

* di reperibilità.

i
n
s
e
r
t
o

11) WELFARE CONTRATTUALE (ARTT. 238-240 CCNL)

- Dal **2022**, il Datore di lavoro, entro il 31/12 di ogni anno, erogherà al Lavoratore un *Welfare Contrattuale* nei valori minimi annui di seguito riportati:
 - **€ 1.200**/anno per i **Quadri**
 - **€ 600**/anno per **tutti gli altri i livelli**, inclusi gli **Operatori di Vendita**
- **Destinatari**: tutti i Lavoratori in forza, che abbiano già superato il Patto di prova all'atto dell'accredito, compresi i lavoratori dipendenti in astensione obbligatoria o in congedo parentale.
 - Verificare le particolari condizioni previste dall'art. 239 del CCNL in caso di contratto a tempo determinato o a tempo parziale,
- **Esclusioni**: tirocinanti o stagisti; lavoratori in aspettativa non retribuita.
- **Modi e condizioni di riconoscimento**: secondo le previsioni pattuite in sede aziendale, mediante **Accordo Aziendale o Territoriale di Secondo livello**.

12) RECESSO: PERIODO DI PREAVVISO (ART. 319)

- I termini di preavviso di seguito indicati, espressi in giorni di calendario, hanno validità **sia in caso di licenziamento, che in caso di dimissioni**.
- Il periodo di preavviso **decorre dal giorno successivo** alla data di ricezione della lettera di licenziamento o di dimissioni.

| Livelli | fino a 5 anni d'anzianità | da 5 e fino a 10 anni d'anzianità | oltre a 10 anni d'anzianità |
|---------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|-----------------------------|
| Quadro | 120 giorni | 150 giorni | 180 giorni |
| A1 e A2 | 90 giorni | 120 giorni | 150 giorni |
| B1 e B2 e Op. Vend. 1° Cat. | 60 giorni | 90 giorni | 120 giorni |
| C1 e Op. di Vend. 2° Cat. | 45 giorni | 60 giorni | 90 giorni |
| C2 e Op. di Vend. 3° Cat. | 30 giorni | 45 giorni | 60 giorni |
| D1, D2 e Lavoratori Discontinui | 15 giorni | 20 giorni | 30 giorni |

S

13) ENTE BILATERALE FEDERALE (ARTT. 195-204)

- È previsto l'iscrizione di Azienda e Dipendenti all'Ente Bilaterale Federale (En.Bi.F.), il quale comprende una "Gestione Ordinaria" (per il funzionamento dell'Ente e delle funzioni contrattuali) e una "Gestione Speciale", che, tramite apposita Mutua, eroga ai Lavoratori prestazioni sanitarie integrative al SSN, di sostegno al reddito ed Assicurative in caso di infortunio e premorienza.
- Per le finalità perseguite dall'Ente, le relative contribuzioni e modalità di versamento tramite F24, si rinvia al sito: www.enbif.it e agli artt. 195-204 del CCNL.

S

S

S

i
n
s
e
r
t
o

S

Indice Sistematico

| Descrizione | Pag. |
|---|---------|
| Condizioni per la legittima applicabilità delle clausole di favore del CCNL | 3 |
| Principi fondanti il CCNL | 4 |
| Parti sottoscrittici e applicabilità del CCNL | 4 |
| Sfera di applicazione | 5 |
| Classificazione del personale | 5 - 6 |
| Tipologie Contrattuali e loro normativa <ul style="list-style-type: none"> - Tempo Parziale - Tempo Determinato - Telelavoro - Lavoro Agile, c.d. <i>Smartworking</i> - Lavoro Intermittente, c.d. <i>a chiamata</i> - Somministrazione - Apprendistato Professionalizzante - Prima Assunzione o Condizioni d'Ingresso - Mobilità Verticale - Tirocinio o Stage - Collaborazioni | 6 - 11 |
| Periodo di Prova | 11 |
| Formazione e aggiornamento | 12 |
| Permessi, Aspettative, Congedi, Maternità e Ferie | 12 |
| Malattia e Infortunio | 12 |
| Trattamento Economico <ul style="list-style-type: none"> - Retribuzione Minima Contrattuale - Aumenti Periodici di Anzianità, c.d. <i>Scatti</i> - Indennità di Mancata Contrattazione (I.M.C.) - Altre Indennità - Maggiorazioni | 13 - 16 |
| Trasferimento, Trasferta, Distacco, Comando e Reperibilità | 17 |
| Welfare Contrattuale | 17 |
| Recesso: Periodo di Preavviso | 18 |
| Ente Bilaterale Federale | 18 |

S



L'amministratore di condominio e il bilancio "invalido"

di Luigi Salciarini *

Le presenti note prendono lo spunto da un'opinione largamente diffusa tra gli operatori del settore che si occupa dell'amministrazione degli stabili secondo cui il "bilancio" una volta approvato non può essere più contestato dai condomini i quali non possono far altro che procedere al pagamento di quanto richiesto dal condominio (considerato che, peraltro, la delibera assembleare che procede all'approvazione del rendiconto costituisce "titolo" del credito condominiale ai sensi dell'art. 63 disp. att. cod. civ., peraltro "privilegiato", dando la possibilità all'amministratore, e quindi al "condominio creditore", di ottenere un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ai sensi della predetta norma – cfr., da ultima tra le molte conformi, Trib. Roma, sent. 18 novembre 2020).

Non è un caso, infatti, che in un'altra pronuncia romana può leggersi che *"il condomino che non impugna la delibera di approvazione del bilancio o di una spesa è costretto a pagare le somme richieste con il decreto ingiuntivo"* (cfr. Trib. Roma, sent. 19 marzo 2018).

Una siffatta convinzione – come detto ampiamente condivisa – va tuttavia sottoposta alla verifica con i principi presenti nella normativa condominiale al fine di accertare se è a loro conforme e, soprattutto, se una prassi gestionale di tal genere è effettivamente praticabile o appropriata quanto alle conseguenze che determina.

In tale ottica, è opportuno analizzare in prima battuta quali sono le coordinate di legge che l'amministratore deve rispettare nella redazione del bilancio, vale a dire nel presentare il conto della sua gestione.

Sul punto, va detto che, senza ombra di dubbio e come noto, "rendere il conto" costituisce un preciso obbligo dell'amministratore che si fonda, in particolare, sulla specifica norma contenuta nell'art. 1130 c.c. (cfr. § 10) secondo cui *"l'amministratore ... deve ... redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni"*, e, in generale, sull'art. 1713 c.c. che, nell'ambito del relativo contratto, lo prevede a carico di qualsiasi "mandatario" (l'amministratore) abbia ricevuto l'incarico da un "mandante" (il condominio) di *"compiere"* per suo conto *"uno o più atti giuridici"* (cfr. art. 1703 c.c.)



Non può ignorarsi che il rendiconto annuale costituisce per l'amministratore un "passaggio" assai importante del suo incarico in considerazione soprattutto del fatto che contiene il resoconto della sua attività e che quest'ultima può essere effettuata anche senza preventiva autorizzazione da parte dell'assemblea, in esercizio diretto di quel margine di discrezionalità che le norme codicistiche gli attribuiscono (cfr. il combinato disposto degli artt. 1130, 1131 e 1135 c.c.). In altri termini, con il rendiconto annuale, l'amministratore si può trovare nella situazione di "presentare" per la prima volta all'assemblea il suo operato, correndo sempre il rischio che l'assemblea condominiale gli disconosca quanto compiuto (per esempio, neghi, a torto o a ragione, il riconoscimento delle spese effettuate in via d'urgenza).

In armonia con tale prospettiva, sempre il Tribunale di Roma ha puntualizzato che *"il rendiconto condominiale non è un mero documento contabile contenente una serie di addendi ma un atto con il quale l'obbligato giustifica le spese addebitate ai suoi mandanti e il bilancio, o meglio il conto consuntivo della gestione condominiale..."* (cfr. sent. 9 aprile 2020).

L'importanza del rendiconto, però, può dirsi anche "oggettiva" e, in quanto tale, rilevante anche nei confronti dei condomini i quali, solo in quel momento, in modo compiuto e globale, sono messi in grado di conoscere tutte le dinamiche gestionali e finanziarie dell'ultimo anno. Non è un caso, infatti, che, in armonia con tale impostazione, ancora il Tribunale di Roma ha affermato che il rendiconto è un *"documento cardine della gestione condominiale"* (cfr. sent. 17 agosto 2021).

Nonostante la denominazione generalmente utilizzata ("bilancio") sembri rimandare a concetti e principi utilizzati in altri contesti, dal punto di vista delle modalità di redazione, tutta la giurisprudenza è ormai consolidata nell'affermare



che i bilanci condominiali (consuntivo e preventivo) non devono essere redatti *"dall'amministratore in osservanza di forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, essendo, a tal fine, sufficiente che essa sia idonea a rendere intellegibili ai condomini medesimi le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione"* (cfr., da ultime, Cass. 27 dicembre 2022, n. 37820 e Cass. 5 novembre 2020, n. 24761); né è richiesto che queste voci siano trascritte nel verbale assembleare ovvero siano oggetto di analitico dibattito ed esame, alla stregua della documentazione giustificativa, in quanto rientra nei poteri di quell'organo deliberativo la facoltà di procedere sinteticamente all'approvazione stessa, prestando fede ai dati forniti dall'amministratore.

Più precisamente, di nuovo il Tribunale di Roma, con una lucida pronuncia, ha avuto modo di chiarire ulteriormente che *"il rendiconto o «bilancio» altro non dovrebbe essere che un dettagliato ed intelligibile elenco dal quale risultino le, riscontrabili, spese sostenute per il condominio, con l'indicazione delle singole voci nell'ambito di ogni gruppo di spesa, la suddivisione di esse fra i vari condomini sulla base delle differenti tabelle millesimali (di proprietà, riscaldamento, ecc.) nonché, infine, i residui attivi e passivi della gestione. Dunque è valido un bilancio condominiale redatto non in forma rigorosa purché, anche solo implicitamente, si possano desumere dallo stessi i residui attivi e passivi"* (cfr. sent. 4 luglio 2023). La stessa Corte, poi, ha messo in risalto il ruolo del singolo condomino in sede di presentazione del rendiconto da parte dell'amministratore, evidenziando, in detta precipua ottica, che le informazioni contenute nel bilancio condominiale devono essere riportate e mostrate *"in modo tale da permettere ai condòmini, che non hanno specifiche competenze nella lettura e comprensione dei bilanci, un'immediata verifica e rendere intellegibili le voci di entrata e di uscita, rispettando semplici regole di ordine e correttezza, senza necessità di rigore e formalismo, come può accadere per le società commerciali, atteso che la contabilità condominiale è una contabilità semplificata, redatta secondo le norme a presidio della partita semplice, che è una modalità di registrazione delle operazioni contabili suddivisa semplicemente in entrate ed uscite"* e senza certamente dimenticare che è necessario che *"agli elaborati contabili dovranno corrispondere i relativi giustificativi di spesa, che l'amministratore è tenuto a far visionare o inviare ai condòmini a loro semplice richiesta"* (cfr. Trib. Roma, sent. 10 gennaio 2023).

Venendo ora al profilo attinente all'eventuale invalidità del bilancio presentato dall'amministratore, va dato conto del fatto che le anomalie possono presentarsi sostanzialmente in due specifici e distinti ambiti:

- a)** le invalidità attinenti all'approvazione della ripartizione di spesa adottata dall'assemblea che, in quanto presenti all'interno del bilancio, trasferiscono la loro inadeguatezza anche alla delibera assembleare che approva il bilancio medesimo (ovviamente se per la prima volta: si tratta del caso di una spesa non preventivata e non approvata antecedentemente – per un accenno a tale ipotesi si veda Cass. 24 settembre 2020, n. 20004 e n. 20006 – in quanto se una certa spesa è già stata approvata e ripartita in una precedente delibera sarà quest'ultima a dover esser eventualmente oggetto di impugnazione);

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



b) le irregolarità riguardanti i veri e propri (meri) errori contabili del bilancio (attinenti, più che altro, alle modalità di redazione di tale documento contabile che possono rivelarsi non conformi ai dettami della disciplina condominiale).

Partendo dall'importante dato che il bilancio e la delibera che lo approva possono essere invalidi (e quindi impugnabili) sotto detti due diversi profili, va poi indagata qual è la precipua natura della invalidità riscontrabile. Una siffatta indagine è necessaria in quanto l'ulteriore bipartizione dei gradi di invalidità produce delle fondamentali conseguenze con riferimento alla possibilità o meno che il bilancio sia contestato (e in quale modo lo sia).

In altri termini, va considerato che:

- 1)** nel caso in cui l'invalidità presente nel bilancio sia di grado inferiore (annullabilità), la mancata impugnazione entro il termine decadenziale dell'art. 1137 c.c. (i famigerati 30 giorni) determina il definitivo consolidamento sia del bilancio sia della delibera che l'approva;
- 2)** nel diverso caso in cui l'invalidità sia grave (nullità), il singolo condomino potrà contestare il bilancio anche molto tempo dopo la sua approvazione (oltre i predetti 30 giorni, e anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo: cfr., sul punto, la notissima Cass. Sez. Un. 14 aprile 2021, n. 9839) e lo potrà addirittura fare anche il condomino che ha partecipato positivamente all'approvazione (in applicazione delle note regole che attribuiscono alla "nullità" la possibilità di produrre dette particolari conseguenze sull'azione di impugnazione).

Allo scopo, quindi, di verificare il grado di stabilità di un bilancio approvato dall'assemblea (se, cioè, può determinarsi o meno il consolidamento di tale documento contabile a seguito di mancata impugnazione) diviene necessario sti-

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



lare un "elenco" dei possibili vizi di invalidità, che consideri, come detto, la predetta bipartizione tra annullabilità e nullità.

* * *

Determinano certamente "nullità" (e sono contestabili *sine die*) tutte quelle ripartizioni di spesa in deroga ai criteri previsti dal codice civile (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.) e adottate in mancanza di una "diversa convenzione" di natura contrattuale validamente stipulata dai condomini.

Quindi il bilancio non potrà contenere (e la sua approvazione da parte dell'assemblea non potrà avere effetto "sanante") di:

- ripartizioni di spesa tra i condomini in parti uguali (e non in ragione della quota millesimale di proprietà risultante dalla tabella c.d. "A");
- ripartizioni di spesa che violino i criteri previsti dagli artt. 1124, 1125 e 1126 (si pensi al caso dell'erronea applicazione del parametro previsto per il solaio – art. 1125 c.c. – alla ripartizione delle spese del lastrico solare – 1126 c.c.);
- attribuzioni ad un "gruppo" di condomini di spese che riguardano beni e/o impianti che forniscono (invece) utilità generale a tutto l'edificio oppure l'ipotesi contraria (attribuzione a tutti di costi che riguardano un gruppo); in altri termini, ripartizioni adottate in violazione del comma 3 dell'art. 1123 c.c. che, com'è noto, si riferisce e disciplina l'ipotesi del c.d. "condominio parziale";
- maggiorazioni e/o riduzioni di spesa attribuite ad uno o più condomini sulla base di valutazioni di un maggiore o minore uso del bene o dell'impianto condominiale fondate su criteri meramente soggettivi e non oggettivi (noto è il caso della maggiorazione sulla quota di spese di pulizia delle scale attribuita ad un'unità immobiliare utilizzata a scopo di studio professionale con notevole afflusso di pubblico);
- attribuzioni di spese asseritamente "personali" addebitate ad un singolo condomino in mancanza di un formale titolo che lo consenta (perché non accettate da detto singolo oppure non consolidate in un provvedimento giudiziale);
- ripartizioni di spesa adottate nel rispetto dei parametri di legge (artt. 1123, 1124, 1125 e 1126 c.c.) tuttavia in violazione di quanto eventualmente stabilito in un regolamento condominiale di natura contrattuale (validamente stipulato *ab origine* e che conservi efficacia nei confronti dei condomini attuali) nel cui interno sono presenti tabelle per la ripartizione di una o più spese di natura "convenzionale";
- previsioni a bilancio di spese aventi un carattere "pluriennale" in considerazione del fatto che in assenza di un'unanime determinazione dei condomini, il loro patrimonio non può essere vincolato ad una previsione di spese che riguardi più gestioni successive, considerando che la normativa condominiale presente nel codice civile prevede e configura una dimensione assolutamente annuale della gestione condominiale (cfr. Cass. 21 agosto 1996, n. 7706);

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



- a ciò si aggiunga l'ipotesi di mancata chiarezza delle poste contabili che, secondo una giurisprudenza, di merito, può arrivare a determinare "nullità" del documento contabile (cfr. Trib. Tribunale Arezzo, sent. 11 febbraio 2011).

In tutti questi casi, il bilancio che contiene una delle predette ripartizioni di spesa condividerà lo stesso destino di invalidità (nullità) della ripartizione di spesa che contiene e potrà essere contestato dai condomini praticamente senza limitazioni (come detto, anche in sede di successiva riscossione del credito condominiale e, quindi, anche in sede di opposizione a decreto ingiuntivo).

* * *

Determinano, invece, "annullabilità" tutte quelle "irregolarità" contenute nel bilancio che attengono a profili diversi da quelli attinenti alle ipotesi di "nullità" appena descritte e, sostanzialmente e come si vedrà, riguardano più che altro le modalità "operative" (si direbbe, applicative) di redazione del bilancio condominiale.

Va premesso, che la possibilità che un bilancio sia "sanato" (dalla mancata impugnazione) non solo attiene a pacifici principi presenti nella disciplina condominiale ma è stata anche riconosciuta da un'attenta giurisprudenza di merito che ha avuto modo di precisare che "è vincolante nei confronti di ogni singolo condomino la delibera di approvazione del bilancio preventivo che non venga tempestivamente impugnata riguardo a pretesi vizi che ne causino l'annullabilità" (cfr. Trib. Modena, sent. 3 maggio 2011) e che "non può trovare accogliamento l'impugnazione della delibera condominiale di approvazione del bilancio con la quale l'istante intenda far valere vizi riconducibili a delibere approvate in esercizi precedenti, a meno che il vizio in parola non abbia determinato la nullità insanabile delle stesse (e di tutte le conseguenti)" (cfr. Trib. Bologna, sent. 8 aprile 2011).

Tra queste ipotesi di vizio di minore gravità, possono essere annoverati i seguenti casi:

- un bilancio che venga approvato "incompleto": sul punto, va tenuto presente che il nuovo testo dell'art. 1130 bis c.c. prescrive (come, evidentemente, specifico obbligo a carico dell'amministratore) che il bilancio condominiale "si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti"; da tale prescrizione deriva la necessità che il documento contabile presentato all'approvazione dell'assemblea sia corredato da tali tre elementi (cfr. Cass. 20 dicembre 2018, n. 33038), e che, in ulteriore conseguenza, la delibera assembleare che procede ad approvazione nonostante manchino i predetti registro, riepilogo o nota è (solo) annullabile (cfr. Trib. Roma, sent. 12 ottobre 2022 e Trib. Milano, sent. 23 agosto 2019); va sottolineato, a tal proposito, che si tratta di un caso di invalidità che non lascia alcun spazio discrezionale al Giudice il quale non potrà fare altro che annullare la decisione dell'assemblea se accerta la mancanza dei necessari allegati del bilancio (in pratica, il destino di quest'ultimo è "segnato");

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



- un bilancio che non indichi, nemmeno mediante un richiamo - anche implicito - a un documento esterno e allegato, le quote di ripartizione delle spese tra i singoli condomini dà luogo ad una delibera "annullabile" in quanto viene meno per i partecipanti la possibilità concreta di sottoporre a sindacato il criterio, tra i più in ipotesi disponibili, impiegato per la divisione degli importi e di controllare le operazioni relative (Trib. Messina, sent. 19 novembre 2012);
- un bilancio che non tenga conto dei c.d. "saldi" degli esercizi precedenti, i quali, a ben vedere, sono assolutamente indispensabili per verificare se il singolo condomino risulta, alla fine, a debito o a credito nei confronti del condominio (cfr. Trib. Roma, sent. 8 aprile 2019); su tale aspetto emerge un qualche contrasto con la giurisprudenza che afferma che è possibile approvare il bilancio consuntivo senza necessariamente fare lo stesso con quello dell'anno precedente (Cass. 31 marzo 2017, n. 8521 e Trib. Novara, sent. 22 luglio 2010); probabilmente l'antinomia è soltanto apparente e si risolve se si riflette sul fatto che una cosa è la possibilità astratta di approvare un rendiconto senza considerare quello precedente, e un'altra è determinare in concreto qual è l'esatto ammontare del debito/credito che va riferito al singolo condomino (non essendo, per esempio, legittima l'iscrizione a bilancio di un debito a carico di un singolo condomino senza considerare il saldo dell'anno precedente che, nell'eventualità sia superiore per ammontare, compensa ed annulla detto debito);
- un bilancio che è stato redatto in base al principio di "competenza" (con annotazione degli incassi e/o delle erogazioni di spesa in base all'annualità di riferimento, e a prescindere dal momento esatto di effettuazione) e non in applicazione del più corretto criterio di "cassa" (annotazione contabile in base all'effettiva data dell'operazione contabile) (v. Trib. Roma, sent. 17 giugno 2020; sent. 9 aprile 2020; sent. 28 gennaio 2019; Cass. 30 ottobre 2018, n. 27639; Trib. Milano, sent. 20 giugno 1991; per un approccio che ammette l'utilizzo di entrambi, cfr. Trib. Udine sent. 19 agosto 2019).

* * *

A corollario di quanto sopra, può esser utile di dar conto anche di quegli arresti giurisprudenziali con esito "positivo", vale a dire quelli che hanno specificato i casi in cui un'asserita irregolarità (eccepita dal condomino impugnante) è stata ritenuta non dar luogo ad alcuna invalidità.

Si tratta dell'ipotesi di:

- approvazione di una spesa straordinaria senza l'adozione del relativo piano di ripartizione che, secondo la Suprema Corte, non è assolutamente necessario e può essere vagliato anche in un'assemblea successiva (cfr. Cass. 27 dicembre 2022, n. 37820);
- convocazione e successivo svolgimento dell'assemblea che approva il bilancio senza che quest'ultima sia preceduta dall'invio ai condomini (in allegato all'avviso) di tutta la documentazione contabile relativamente alla quale l'amministratore ha il solo obbligo (a parte indicare l'argomento nell'o.d.g.) di metterla tempestivamente a disposizione dei partecipanti

C
O
N
D
O
M
I
N
I
O



(presso il suo studio) per una visione ed analisi preventive con specifico onere del condomino di attivarsi (la giurisprudenza, sul punto, è a dir poco granitica: cfr., tra le moltissime e da ultime Trib. Roma, sent. 22 ottobre 2020; sent. 26 maggio 2020 e sent. 18 aprile 2019; Cass, 15 ottobre 2018, n. 25693); senza tuttavia dimenticare che l'invalidità può ripresentarsi se l'impugnante è in grado di provare che è stato impedito di esercitare la sua legittima facoltà di controllo della contabilità, prima dell'assemblea (su tale ultimo aspetto, cfr., sempre da ultime e tra le molte conformi, App. Napoli, sent. 5 luglio 2019; App. Palermo, sent. 10 giugno 2019; Cass. 25 maggio 2017, n. 13235); in altri termini, la delibera che approva il bilancio diviene invalida (nella specie, però, solo "annullabile") se al singolo condomino non è stata permessa detta previa verifica documentale (cfr. Trib. Roma, sent. 3 settembre 2020; Trib. Cosenza, sent. 18 febbraio 2020; Trib. La Spezia, sent. 3 settembre 2019).

Nella medesima ottica, infine, risulta rilevante quanto stabilito da una Corte campana la quale ha affermato che, sostanzialmente, le irregolarità eventualmente presenti nel bilancio non danno luogo ad alcuna invalidità della relativa delibera che ha proceduto alla sua approvazione nel caso in cui "non venga dimostrata una menomazione dei diritti dei condomini" (cioè, un loro pregiudizio, che, a ben vedere, non può essere altro che di natura economica) (cfr. App. Napoli, sent. 17 giugno 2008). La decisione riguardava la presentazione del rendiconto prima della scadenza dell'esercizio di gestione ed è importante perché rifiuta di dare accoglienza a tutte quelle contestazioni "fine a sé stesse" che non di rado provengono dai condomini.

Da quanto sopra può concludersi che, come spesso accade nelle questioni condominiali, non è possibile assumere dei canoni astratti di valutazione del bilancio che contiene "errori" o "irregolarità contabili" e le singole ipotesi concrete devono esser analizzate caso per caso al fine di verificare se l'anomalia contabile dà luogo solo ad "annullabilità" (e può esser sanata a seguito di mancata tempestiva impugnazione) oppure determina "nullità" (e può esser contestata *sine die*, anche dal condomino che in prima battuta aveva partecipato alla sua approvazione).



* Avvocato del Foro di Chieti

La voce della giurisprudenza

di Carlo Patti *

La simmetria fra la domanda in mediazione e la domanda giudiziale è elemento essenziale per la procedibilità.

Tribunale di Nuoro, 28 agosto 2023 n.473

In tema di mediazione obbligatoria, l'art.4 del D.Lgs.28 del 2010, applicabile alla fattispecie in esame nel testo vigente "ratione temporis", ovvero prima delle modificazioni arrecate dal D.Lgs.10 ottobre 2022 n.149 (c.d.Riforma Cartabia), nel disporre che nella domanda di mediazione devono essere indicate, fra l'altro, "le ragioni della pretesa" contiene una previsione pressoché equivalente a quella dell'art.125 c.p.c., il quale fa riferimento alle "ragioni della domanda".

La pronuncia in rassegna ne deduce che vi debba essere simmetria tra i fatti rappresentati in sede di mediazione e quanto esposto in sede processuale, che tale simmetria deve riguardare quantomeno le ragioni addotte dalla parte interessata e che, in caso contrario, deve essere dichiarata l'improcedibilità della domanda giudiziale.

Infatti, se l'istanza di mediazione non ricalca la futura domanda di merito, la parte chiamata non viene posta nelle condizioni di conoscere la materia del contendere nonché di prendere adeguatamente posizione su di essa, con una sostanziale vanificazione della funzione deflattiva dell'istituto (nel caso di specie, relativo ad un giudizio di impugnazione di una delibera assembleare condominiale, il giudice adito ha dichiarato improcedibile la domanda proposta dalla società attrice: nella circostanza, infatti, quest'ultima limitandosi ad indicare testualmente nella domanda di mediazione "...l'impugnazione delibera assembleare del...", aveva determinato una evidente asimmetria rispetto alla dettagliata esposizione poi contenuta nell'atto di citazione focalizzato con copiosità di deduzioni sui capi 1 e 4 della predetta delibera impugnata).

La decisione del Tribunale sardo è perfettamente conforme all'orientamento espresso dal Tribunale di Roma con Sent.11-1-2022 n.259 e Sent.13-6-2023 n.9450.

È ormai di dominio comune che il principio di simmetria sia condizione necessaria per la valutazione di procedibilità della domanda, nella specie l'impugnazione della delibera condominiale.

L'assegnazione definitiva ed esclusiva di posti auto nel cortile condominiale richiede la delibera all'unanimità

Tribunale di Venezia, 7 agosto 2023 n. 1424

È molto sentito il tema del parcheggio di vetture nel cortile condominiale, che anima le discussioni dei condòmini e pone in contrasto le pretese individuali, le esigenze collettive e la destinazione delle aree interne degli stabili

In tema di condominio negli edifici, al fine di deliberare l'assegnazione a ciascuno dei condòmini, in via esclusiva e definitiva, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio delle autovetture, non è sufficiente la maggioranza qualificata dei condòmini.

Ciò in quanto l'uso esclusivo di parte del bene comune da parte di un solo condòmino sottrae il diritto di pari uso/godimento spettante all'altro, in violazione dell'art.1102 cod.civ. e dell'art.1117 cod.civ., crea i presupposti per l'acquisto da parte del condòmino, che usi la cosa comune "animo domini", della relativa proprietà a titolo di usucapione, tramite l'esercizio del possesso esclusivo dell'area e crea altresì una figura atipica di diritto reale limitato, che incide sul nucleo essenziale del diritto dei condòmini al pari uso della cosa comune. Né potrebbe ritenersi che l'oggetto di tale delibera possa rientrare nel concetto di innovazione diretto all'uso più comodo della cosa comune ex art.1120 cod.civ., giacché, ancora una volta, l'assegnazione nominativa dei posti auto pone una limitazione al godimento che anche gli altri condòmini hanno il diritto di esercitare (nel caso di specie, accogliendo la domanda attorea, il giudice adito ha dichiarato nulla la delibera impugnata con la quale l'assemblea, rilevata la mancanza del "quorum" richiesto per procedere ai sensi dell'art.1117 ter cod.civ., aveva approvato, a norma dell'art.1120, comma 1 cod.civ., con il solo voto contrario dei condòmini attori, la modifica del cortile comune con la creazione di dieci posti auto nel rispetto delle assegnazioni stabilite nei contratti preliminari sottoscritti).

La Corte di Cassazione ribadisce la preferenza per il criterio di cassa nella redazione del rendiconto condominiale

Corte di Cassazione, 8 settembre 2023 n.26188

La pronuncia in commento statuisce il principio espresso nel titolo decidendo una controversia di più ampie proporzioni, che aveva ad oggetto una opposizione a decreto ingiuntivo per oneri condominiali, nella quale l'opponente adduceva di non far parte del Condominio creditore chiedendo la valu-

tazione dei bilanci precedenti dove sarebbe stata riportata una compensazione dei debiti poi azionati in monitorio.

Per quanto qui interessa in tema di scelta del criterio di redazione del rendiconto, la decisione di legittimità conferma senza deviazioni la preferenza per il criterio di cassa.

In tema di condominio negli edifici, l'art.1130-bis cod.civ. stabilisce che il rendiconto condominiale, composto da "un registro di contabilità, da un riepilogo finanziario, nonché da una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti", deve contenere "le voci di entrata e di uscita e ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". In particolare, le "voci di entrata e di uscita" sono costituite dagli incassi e dai pagamenti eseguiti, in rapporto alle relative manifestazioni finanziarie, avendo riguardo al risultato economico dell'esercizio annuale, secondo il c.d. principio di cassa, in virtù del quale, i crediti vantati dal Condominio verso il singolo condòmino vanno inseriti nel consuntivo relativo all'esercizio in pendenza del quale sia avvenuto il loro accertamento, atteso che il rendiconto, in forza di un principio di continuità, deve partire dai dati di chiusura del consuntivo dell'anno precedente, a meno che l'esattezza e la legittimità di questi ultimi non siano state negate con sentenza passata in giudicato.

Criteriono di cassa o di competenza? L'amministratore è libero di scegliere il criterio di redazione del rendiconto.

Corte di Appello Milano, 1° giugno 2023 n.1816

La controversia avente ad oggetto l'impugnazione di un rendiconto condominiale, asseritamente incompleto, e della relativa delibera di approvazione, viene decisa dalla Corte di Appello di Milano con una pronuncia destinata a far discutere.

La Corte territoriale, infatti, nel rigettare le doglianze in appello formulate dall'impugnante, si libera dalle insidiose posizioni contrapposte della giurisprudenza (di merito e di legittimità) che si fronteggiano sul criterio di cassa o di competenza o "misto", per affidare allo stesso amministratore la scelta del criterio da seguire in relazione a determinate condizioni oggettive dell'ente che amministra.

Nell'ambito delle più ampie argomentazioni espresse nella decisione in commento, la Corte di Appello esprime infatti il principio secondo il quale *"nel condominio negli edifici, ai fini della validità della delibera di approvazione del rendiconto condominiale, non è necessario che la relativa contabilità sia tenuta dall'amministratore con rigorose forme analoghe a quelle previste per i bilanci delle società, essendo invece sufficiente che essa sia idonea a rendere intelligibile ai condomini le voci di entrata e di spesa, con le quote di ripartizione. Pertanto, compete all'amministratore la scelta di come redigere il rendiconto, non solo secondo la propria diligenza professionale, ma anche secondo le dimensioni del Condominio, potendo adottare per quelli di modeste dimensioni un rendiconto meno analitico"*. (Nel caso di specie, rigettando il gravame pro-

posto dal condomino, il giudice d'appello ha ritenuto incensurabile la sentenza gravata che aveva rigettato l'impugnazione proposta dall'appellante, per asserita violazione degli artt. 1130-bis e 1130 n. 10, cod. civ., avverso la delibera assembleare, relativamente al solo punto 1 dell'ordine del giorno, avente ad oggetto l'approvazione del rendiconto consuntivo).

Il Tribunale di Oristano privilegia il principio di "cassa" nella redazione del rendiconto.

Tribunale di Oristano, 7 agosto 2023 n.451

La controversia portata all'attenzione del Giudice sardo ha ad oggetto l'impugnazione di una delibera dell'assemblea e del relativo rendiconto predisposto dall'amministratore.

In sede di CTU è emerso che la metodologia di contabilizzazione delle operazioni seguita dall'amministratore del Condominio è stata per la registrazione delle entrate il principio di "cassa" e, per le uscite, il criterio di "competenza", mentre la CTU ha rielaborato i calcoli (sulla base della documentazione processuale esaminata) adottando il principio di cassa sia per le "entrate" che per le "uscite".

Nel decidere la controversia il Tribunale rileva che il bilancio o, meglio, il conto consuntivo della gestione condominiale, non deve essere strutturato in base al principio della competenza bensì a quello di cassa; l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. Ciò, sostanzialmente, perché la mancata applicazione del criterio di cassa (v. già Cass. 10153/11) è idonea ad inficiare sotto il profilo della chiarezza, dalla quale non si può prescindere, il bilancio. In particolare, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non si evidenzia la reale situazione contabile.

Il Tribunale di Oristano ritiene quindi di condividere l'orientamento secondo cui il solo criterio di cassa "consente di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune (...) l'inserimento della spesa va pertanto annotato in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento dell'entrata va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione (...). Laddove il rendiconto sia redatto, invece, tenendo conto sia del criterio di cassa e che di competenza (cioè indicando indistintamente, unitamente alle spese ed alle entrate effettive, anche quelle preventivate senza distinguerle fra loro) i condòmini possono facilmente essere tratti in inganno se non sono chiaramente e separatamente indicate le poste" (Tribunale Roma sez. V, 13/11/2019, n. 21802).

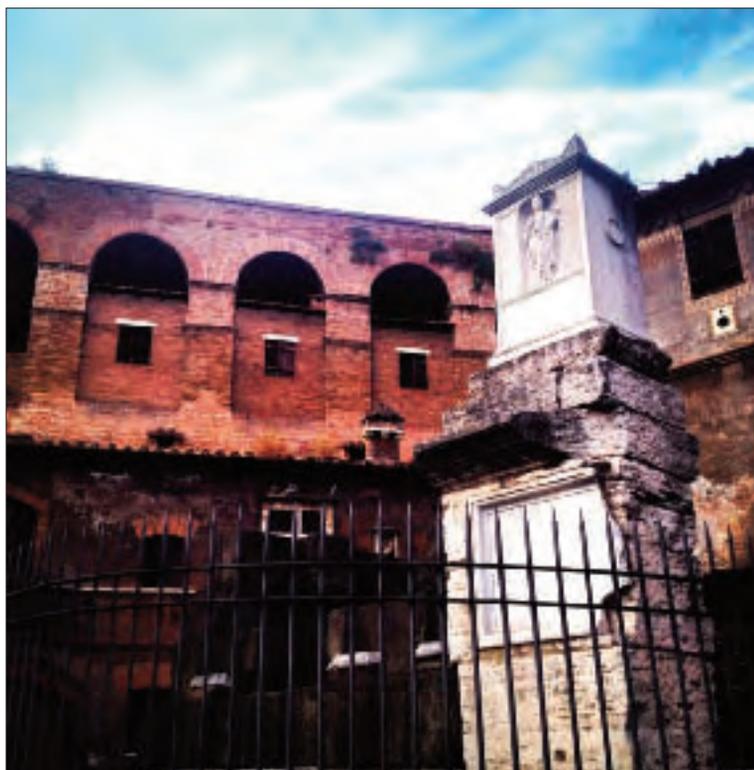
* Consulente legale ANACI Roma

L'ALTRA ROMA

STORIA DI UN PICCOLO MONUMENTO A PIAZZA FIUME

di Sandro Bari *

I c.d. social ci danno la misura di quanto l'informazione sia appannaggio di inesperti e inconsapevoli, e quanto riescano a pubblicare notizie obsolete spacciandole per attualità. Ne troviamo un esempio nella notizia (maggio 2023) che i Carabinieri hanno scoperto un insediamento clandestino lungo le mura Aureliane, a piazza Fiume, all'interno di un monumento recintato da inferriate, che hanno identificato i sei nordafricani occupanti e che hanno disposto la bo-



*Monumento
Sulpicio
Massimo.*

nifica del luogo e verificato la chiusura. Eppure, era noto e visibile a tutti i passanti e agli automobilisti, da anni e anni, che in quel luogo si dormiva e si bivaccava con tanto di pentole e fornelli, incuranti del traffico adiacente, e che qualcuno vi aveva libero accesso nonostante le inferriate apparentemente chiuse da un lucchetto. Ma tant'è: la notizia, anche se non servirà ad evitare la prossima occupazione, se non altro ha ridato memoria al monumento ai piedi del quale si era installato l'ultimo gruppo di ospiti. Ne faremo una breve storia.

Da quella porta anticamente chiamata Collina, oggi fagocitata dal Ministero delle Finanze, usciva la via Salaria, che insieme all'Appia era la più ricca di tombe prospicienti la strada. La Porta Collina faceva parte delle mura repubblicane ed era situata nei pressi dell'incrocio tra via XX Settembre e via Goito, e fu ritrovata durante i lavori per la costruzione del fabbricato che, pur se ha cambiato denominazione tutti conosciamo (...purtroppo!) come Ministero delle Finanze. Fu sostituita dalla Porta Salaria lungo le mura imperiali, a poca distanza lungo via Piave, con le sue due torri laterali; danneggiata dall'artiglieria dell'esercito piemontese nel settembre 1870, fu ricostruita e modificata dal Vespignani nel 1873, poi definitivamente eliminata nel 1921 per questioni di traffico: fermate del tram ecc.



Quinto Sulpicio Massimo, scritta lapide.



Porta Salaria dall'interno, '800.

Le due torri erano state edificate sopra monumenti sepolcrali che vennero alla luce durante i lavori del 1873. Nella occidentale si trovano i resti di un sepolcro circolare dedicato a Cornelia, figlia di Lucio Cornelio Scipione Asiatico, ora spostati lungo le attuali mura in corso d'Italia e recintati, di fronte a via Tevere. Nella orientale, a destra uscendo da via Piave, si sono trovati due sepolcri, visibili oggi all'interno delle mura: uno a dado dell'età di Silla, in blocchi di tufo, l'altro su una base in travertino reggente un cippo marmoreo con al centro la statua di un giovane in toga che ha in mano un *volumen*: si tratta di Quinto Sulpicio Massimo, morto a 11 anni, figlio di Quinto Sulpicio Eugamus e Licinia Ianuaria. Una iscrizione latina e due epigrammi in greco spiegano che il ragazzo aveva vinto il concorso di poesia nel terzo agone capitolino del 94 d.C. tra 52 concorrenti, una gara mondiale quinquennale di esibizioni ginniche ed equestri, di musica e poesia, suscitando la meraviglia e l'ammirazione dei giudici. Si tratta di una copia, l'originale è nella centrale Montemartini dei Musei Capitolini, ed è importante perché questo monumento funebre ha una sua particolarità: riporta la più lunga iscrizione che ci sia pervenuta in un sepolcro, raccontando la triste storia di chi vi è sepolto.

Il ragazzo era morto prematuramente, ammalatosi per il troppo studio e l'eccessivo amore per le Muse. Era un *verna*, schiavo nato in casa da schiavi, e i genitori vi riponevano grandi speranze per la sua propensione allo studio e



Porta Salaria esterno, metà '700, Vasi.

alle lettere. Il padre, originario della regione euganea, conquistata due secoli prima dai romani, aveva assunto il prenome del nobile padrone, la madre faceva la portinaia. Il giovane era talmente stimato dal padrone che questi gli aveva dato il suo nome disponendo di affrancarlo dopo la sua morte: ciò gli avrebbe permesso di partecipare al Certamen. Nello stesso modo gli era stato consentito di indossare un indumento vietato ai servi, la toga, addirittura nella forma virile, che poteva essere indossata non prima di 15 anni.

Alto 1 metro e 61 centimetri, il cippo è in marmo pentelico, coronato da un piccolo frontone con acroteri angolari; al centro, dentro una nicchia semicircolare, è l'altorilievo del giovinetto recante nella mano sinistra un *volumen* in parte svolto: il suo componimento. Sotto la dedica classica *DEIS MANIBUS SACRUM* (sacro alle divinità dell'oltretomba) sono visibili l'iscrizione dedicatoria in latino dei genitori e il testo in greco del poemetto: 40 versi con quali aveva ottenuto il premio dell'agone, che veniva consegnato dall'imperatore Domiziano.

La composizione poetica attiene ai rimproveri di Giove ad Apollo, colpevole dei disastri cosmici provocati dal figlio Fetonte, che per dimostrare la sua discendenza divina aveva convinto il padre a lasciargli guidare il carro del Sole. Inesperto, aveva perso il controllo della guida e i cavalli imbestialiti avevano corso troppo alti nel cielo bruciandone un tratto, divenuto la Via Lattea, quindi troppo bassi sulla terra, facendo della Libia un deserto. Ciò aveva scatenato l'ira di Giove, che aveva scagliato un fulmine contro Fetonte, facendolo precipitare alle foci del Po, dove oggi sono le terme euganee.

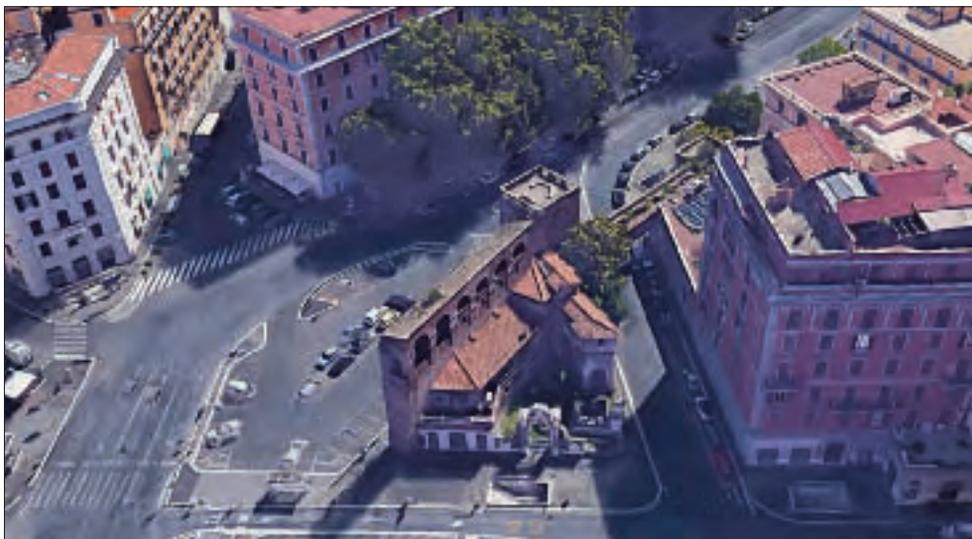
Riportiamo la bella traduzione trovata sul web (senza autore) della dedica dei genitori e dell'immaginaria risposta del figlio:

«Dilettissimo figlio, con i risparmi accumulati per comprarci un giorno la nostra libertà ti abbiamo eretto un monumento che avremmo desiderato fossi tu, invece, a offrire a noi. Qui ormai, insieme alle tue ceneri, giacciono le nostre speranze. Infelicissimi, ti abbiamo voluto in immagine con quella toga che avresti vestito un giorno, fra gli onori e l'ammirazione dovuti al tuo genio. Possa tu almeno rallegrare, con i doni a te concessi delle Muse, le anime beate, là dove desideriamo anche noi affrettarci a raggiungerci».

«Padre e madre da me tanto amati, avevo cantato Fetonte perché, giovinetto anch'egli, come me ambiva a mete eccelse. Volevo anche onorare te, padre, ricordando il tuo luogo di nascita, quella terra euganea dove l'irritato Zeus mandò a capofitto col suo fulmine l'incauto auriga. Ma frenate le lacrime, se mi avete caro: dove ora mi trovo m'è stata riservata una splendida sorte, inimmaginabile ai mortali...»



* Direttore Rivista "Voce romana"



Piazza Fiume ex Porta Salaria.

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

Studio PAZONZI Via Tomaso Monicelli, 4 06-4180 019

Dott.ssa OLIVERIO Corso Trieste, 87 06-9437 7160

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. 24) 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. 38

EDILIZIA

BAIOCCO pag. 42

EDILFLY pag. 18

IMPRENDIROMA pag. 44

ENERGIA

DUFERCO pag. 32

PLENITUDE pag. 28

E-ON ENERGIA pag. 16

UNOENERGY pag. 22

ORGANISMI NOTIFICATI

ELTI IV di copertina

RISCALDAMENTO E CONTABILIZZAZIONE

CONSULTING & SERVICE pag. 36

MULTIENERGY & SERVICE pag. 58

ROSSETTI pag. 8

SERVIZI

CED pag. 6

CONTEA & PARTNERS pag. 20

DMB SERVICES III di copertina

DOMUS REAL ESTATE pag. 52

IMPERMEO pag. 12

MEDIATORI

PROFESSIONISTI ROMA pag. 46

POSTA POWER pag. 40

PROGIM pag. 34

SARA SERVIZI III di copertina

VERY FAST PEOPLE II di copertina