

79°
ANNO

la Proprietà Edilizia

Maggio/Giugno 2023

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma



Rivista bimestrale di aggiornamento e approfondimento tecnico-giuridico



ARPE
ASSOCIAZIONE ROMANA
PROPRIETÀ EDILIZIA



FEDERPROPRIETÀ
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**Una direttiva
europea
improponibile**
Pag. 8

**Approvata
la direttiva europea
“case green”**
Pag. 12

**Ristrutturazioni edilizie: le agevolazioni fiscali
si trasferiscono all’erede solo se conserva
direttamente l’immobile**
Pag. 14



metrotermica

IL FUTURO È GREEN

Oggi riqualificare il tuo
condominio conviene!



SERVIZIO ENERGIA

Secondo il D.lgs 115/08, garanzia sul risparmio, con tetto massimo di spesa, ulteriore risparmio in caso di erogazione di energia qualora inferiore alla soglia massima, dilazione del pagamento delle opere di riqualificazione e garanzia per tutta la durata contrattuale sulle opere da noi realizzate



SOLUZIONI ENERGETICHE INNOVATIVE

Realizzazione impianti ibridi, fotovoltaici e building automation



MANUTENZIONE CT

Manutenzione, Conduzione degli impianti, Ottimizzazione dei rendimenti,
Terzo responsabile - Gestione a distanza dell'impianto



CONTABILIZZAZIONE CALORE

Installazione e manutenzione ripartitori e contatori di calore,
servizio di lettura e ripartizione costi

CHIAMACI PER UNA CONSULENZA



06.868.94.296

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

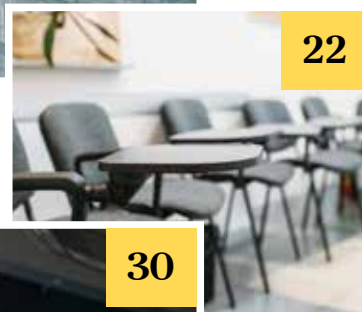
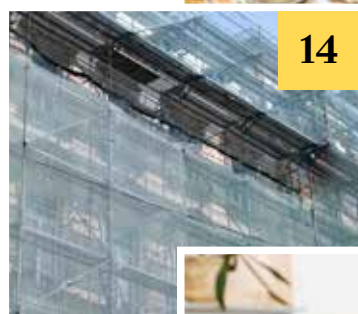
www.metrotermica.it

METROTERMICA SpA

SOMMARIO

Maggio/Giugno 2023

EDITORIALE	04
LA CASA AL CENTRO DELLA CRESCITA DEL PAESE <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
Una direttiva europea improponibile <i>Riccardo Pedrizzi</i>	06
Approvata la direttiva europea “case green” <i>Antonio Anello</i>	12
Ristrutturazioni edilizie <i>Alessandro Caneba</i>	14
Massimario di Giurisprudenza <i>Giuseppe Bardanzellu</i>	16
Codice del consumo e clausola del regolamento che esonera il costruttore dal pagamento delle quote condominiali <i>Alberto Celeste</i>	18
SPECIALE EBILDI	IV
Va convocato all’assemblea il condomino confliggente? <i>Alberto Celeste</i>	22
Locazioni: il deposito cauzionale e gli altri mezzi di tutela dei diritti del locatore <i>Francesco Granato</i>	26
La natura usuraria della capitalizzazione composta degli interessi nel contratto di mutuo <i>Leonardo Lastei</i>	28
Sospensione del servizio di erogazione del gas: riconosciuto il danno alla persona <i>Leonardo Lastei</i>	30
Tribunale di Roma: la partecipazione in assemblea sana il vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail ordinaria <i>Francesca Pizzagalli - Nicola A. Maggio</i>	32
Uso dei dispositivi di protezione individuale per il portiere <i>Diletta Bocchini</i>	34
La contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento <i>Antonio Anello</i>	36



Direttore editoriale: Giovanni Bardanzellu
Direttore responsabile: Francesco Caputo
Amministrazione: Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma • Tel.: 06485611 (r.a.) • Editrice: ARPE - Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma

Stampa: ARTI GRAFICHE PICENE S.r.l. - Via Vaccareccia, 57 - 00071 Pomezia (RM).
Contiene I.P. Autorizzazione - Tribunale di Roma n. 4740 del 19/7/1955 • Periodicità mensile - Spedizione in abbonamento postale 70% DLB - Filiale di Roma - 2003 ©
Tutti i diritti riservati. Finito di stampare nel mese di Luglio 2023. Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.

LA CASA AL CENTRO DELLA CRESCITA DEL PAESE

GIOVANNI BARDANZELLU

Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ

Il 21 giugno scorso l'agenzia di rating Fitch, notoriamente severa con il nostro Paese, ha alzato la stima di crescita del Pil dell'Italia all'1,1% dal +0,5% che era stato previsto nel Global Economic Outlook di marzo.

Nel suo rapporto periodico l'agenzia ha scritto: "L'economia italiana ha registrato una performance migliore nel primo trimestre, con una parziale ripresa dei consumi dopo il forte calo del quarto trimestre del 2022; l'Italia è stata l'unica delle quattro grandi economie dell'eurozona in cui i consumi sono cresciuti trimestre su trimestre". Secondo l'agenzia di rating - leggiamo su un resoconto dell'Agenzia Italia - la ripresa della crescita economica successiva agli anni della pandemia è stata favorita dagli investimenti stimolati dalle agevolazioni fiscali per l'edilizia residenziale e la ristrutturazione,

che hanno aggiunto circa il 2% del Pil alla domanda dal terzo trimestre del 2020.

Primo appunto positivo con cui chiudiamo questo numero estivo della nostra rivista: l'economia cresce anche grazie alle ristrutturazioni edilizie.

Secondo appunto positivo: questa volta è un documento dell'Istat ad informarci che nel primo trimestre di quest'anno (sono ancora stime preliminari) l'indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB) acquistate dalle famiglie, per fini abitativi o per investimento, è aumentato dello 0,1% rispetto al trimestre precedente e dell'1,1% nei confronti dello stesso periodo del 2022 (era +2,7% nel quarto trimestre 2022). "L'aumento tendenziale dell'IPAB è da attribuire - spiega l'Istituto di statistica - soprattutto ai prezzi delle abitazioni nuove che aumentano del 5,4% (in ac-

celerazione rispetto al +4,5% del trimestre precedente) e in misura minore ai prezzi delle abitazioni esistenti la cui crescita decelera, passando da +2,3% del quarto trimestre 2022 a +0,4%". Su base congiunturale, il leggero aumento dell'IPAB (+0,1%) è imputabile ai prezzi delle abitazioni nuove che crescono dell'1,6% mentre quelli delle abitazioni esistenti diminuiscono dello 0,2%. Con i dati del primo trimestre 2023 sono stati aggiornati dall'Istat i pesi utilizzati per il calcolo degli indici dei prezzi delle abitazioni nuove e di quelle esistenti. In particolare il peso delle abitazioni nuove aumenta leggermente attestandosi al 17,7% (era circa il 16,2% nel 2022) mentre quello relativo alle abitazioni esistenti è pari all'82,3% (83,8% lo scorso anno).

Tuttavia - e qui cominciano i grattacapi - questi andamenti

si manifestano in un contesto di rallentamento dei volumi di compravendita (-8,3% la flessione tendenziale registrata nel primo trimestre 2023 dall'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate per il settore residenziale, dopo il -2,1% del trimestre precedente). Scrive l'Istat: "Prosegue, nel primo trimestre 2023, la fase di rallentamento del tasso di crescita su base annua dei prezzi delle abitazioni acquistate dalle famiglie, iniziata nella seconda metà del 2022. Il rallentamento si deve esclusivamente alla dinamica dei prezzi delle abitazioni esistenti (che pesano per oltre l'80% sull'indice aggregato), in forte attenuazione nel primo trimestre di quest'anno, a cui si contrappone l'accelerazione tendenziale dei prezzi delle abitazioni nuove".

Ricapitolando: le ristrutturazioni edilizie hanno dato negli ultimi mesi una grande mano alla tenuta e persino alla crescita del nostro Pil, grazie agli incentivi fiscali, mentre i prezzi delle case, dunque il loro valore, sulla carta aumenta e nemmeno di poco. Segno che la domanda – sempre sulla carta – cresce. Se poi vai però a vedere quanto effettivamente le case vengono comprate e vendute, ti accorgi che c'è una stasi, un importante rallentamento che presto farà sentire anche i suoi effetti sui prezzi. Perché si comprano e si vendono meno abitazioni in questa precisa fase? Pesano l'inflazione, dunque il reale potere d'acquisto delle famiglie e le incertezze economiche globali legate allo scenario internazionale, che consigliano al proprietario di bloccare ogni tipo di transazione riguardante la propria casa, in attesa di tempi migliori.

Per fortuna, sembra che, per una volta, almeno il quadro politico interno non desti partico-



lari preoccupazioni. Il governo sembra solido e ben motivato a durare 5 anni (ma tra dieci mesi si voterà per le Europee e vedremo se gli assetti politici attuali subiranno scossoni).

Torniamo allora a quanto ci siamo detti e ripetuti nell'ultimo periodo: sarebbe davvero importante che il governo Meloni cominciasse a predisporre quel Piano Casa tante volte annunciato, per puntellare il bene rifugio per

eccellenza della società italiana. Ci piacerebbe immaginare che a settembre, ad un anno esatto dalle elezioni che hanno portato Giorgia Meloni e il centrodestra al governo del Paese, l'esecutivo scegliesse proprio il Piano Casa come progetto bandiera da portare in campagna elettorale. Sarebbe sì un bel terreno sul quale confrontarsi e collaborare. Staremo a vedere; intanto buona estate a tutti.

Una direttiva europea improponibile

RICCARDO PEDRIZZI*

Secondo l'Agenzia dell'Entrate, in un documento pubblicato lo scorso anno, lo stock dei fabbricati italiani nel 2021 è aumentato dello 0,9% rispetto al 2020 e tali dati fanno riferimento all'88% di persone fisiche, mentre l'11% è detenuto da persone non fisiche e il restante dei dati ossia lo 0,2% riguarda proprietà di BCC (beni comuni censibili).

I dati dell'OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare) nel 2021 fanno riferimento ad un patrimonio complessivo dello stock italiano pari a 77 milioni di beni, che si differenziano fra le unità che non producono reddito, unità immobiliari urbane e altre tipologie. Di questi 65,5 milioni sono i beni censiti nelle categoria catastali ordinari e speciali in grado di generare rendita; 3,6 milioni sono i beni appartenenti alla categoria F: unità non idonee, anche se temporaneamente, a produrre un reddito; 6,9 milioni sono quei beni che non sono in grado di produrre rendita e sono immobili di proprietà comune.

Al 31/12/2022 è censita nel Gruppo A con una rendita catastale di 18.838.348.350 di euro pari al 54% circa di unità immobiliari censite. Seguono i beni presenti nel gruppo C (attività commerciali, pertinenze delle abitazioni, cantine, box e posti auto), i quali vanno a formare una rendita catastale di 6.182.896.561 di

euro pari al 43% circa.

La restante parte dei beni immobiliari italiani, (il 3%) fanno parte di quei gruppi a destinazione speciale. Il gruppo D è costituito dal 2,5% circa, mentre i gruppi E – B da una percentuale identica pari al 0,3%.

Per ciascun gruppo possiamo individuare le rendite catastali specifiche: il 49,4% per il gruppo A che sono le unità immobiliari censite nella categoria catastali del gruppo A, dalla categoria A/1 alla A/11, con eccezione della A/10, sono ad uso abitativo. Tra le unità censite nelle categorie del gruppo A, sono stati considerati separatamente gli immobili in categoria A/10, nella quale rientrano le unità ordinariamente destinate a ufficio o studio privato. Rispetto al 2020 l'incremento di rendita è stato, per le unità di questo gruppo, pari allo 0,4%. Il 3,7% per il gruppo B dove sono censite unità immobiliari destinate ordinariamente all'uso collettivo, come collegi, prigioni, ospedali, scuole, biblioteche, uffici pubblici. Il 16,2% per il gruppo C dove sono censite unità immobiliari a destinazione commerciale e varia. Il 28,5% per il gruppo D nel quale sono censite le unità immobiliari a destinazione speciale a fine produttivo, terziario o commerciale. Il 2,2% per il gruppo E: ove rientrano tutte le unità immobiliari che hanno ca-

ratteristiche singolari e sono ad uso pubblico o di interesse collettivo.

A fare il quadro della situazione è stata ad inizio anno anche la Silvi Costruzioni Edili, per la quale "Il 62% del patrimonio abitativo e il 38% di quello destinato ad altri usi si trova infatti nelle classi energetiche più basse, 'F' o 'G'..." "Al 2030 gli edifici in classe energetica 'A' saranno quasi il triplo rispetto ad oggi, passando dal 5% al 14%, con una riduzione dei consumi compresa tra il 6,5% e l'8,5% kWh/mq.

Il protrarsi delle difficoltà della situazione complessiva a causa della guerra a cui siamo sottoposti sta mettendo a dura prova la capacità di resistenza di un sistema economico appena ripresi da una batosta di proporzioni eccezionali e si prevede che la situazione diventerà ancora più critica soprattutto per le economie, come la nostra, più dipendenti sul piano degli approvvigionamenti energetici. Pertanto non deve stupire il peggioramento nella percezione delle famiglie, sia sulle prospettive economiche del Paese che sulle proprie condizioni finanziarie. La preoccupazione sulla solvibilità futura di mutuatari, ad esempio, alla luce dell'aumento dei tassi d'interesse si presenta in aumento e pare destinata a crescere. Il sostegno bancario si è già ridotto e

potrebbe ulteriormente restringersi.

La Direttiva EPBD (Efficienza energetica degli edifici), perciò se approvata introdurrebbe una serie di obblighi in modo da rendere gli edifici, sia i nuovi che quelli esistenti, sempre più ambientalmente sostenibili e chiede agli Stati Membri di predisporre adeguati strumenti finanziari, fiscali, ecc. ecc., che per i prossimi anni accompagnino la riqualificazione del parco immobiliare esistente, senza però introdurre adeguati meccanismi di finanziamento a livello europeo.

Le azioni previste consentiranno di conseguire gli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera dovute agli impianti termici degli edifici, ma non sembra che siano state verificate le condizioni di pratica applicabilità di tali azioni nei singoli Paesi.

Si tratterebbe, secondo la Direttiva, di affrontare il problema limitatamente ad una prima quota di edifici esistenti, che interessa il 15% del totale del parco immobiliare che presentano le prestazioni peggiori: circa 230.000 immobili pubblici e non residenziali e 1,8 milioni di abitazioni residenziali private.

Questo significa che ogni anno, e fino al 2033, dovranno essere ultimati oltre 215.000 interventi di efficientamento energetico su singoli edifici (180.000 dei quali privati) per un costo che si aggirerà, secondo tutti gli istituti specializzati, intorno a 40 miliardi di euro per gli edifici residenziali e 19 miliardi per tutti i rimanenti.

Un obiettivo talmente ambizioso da essere praticamente irraggiungibile senza un sistema di incentivi e di strumenti finanziari adeguati, che non potrà mai essere raggiunto con le sole disponibilità economiche dei singoli proprietari.



L'Europa in sostanza ci richiede un volume di interventi che soltanto con il superbonus 110% siamo riusciti a realizzare (110.000 nel 2021 e 240.000 nel 2022), perché l'esperienza precedente con gli altri incentivi fiscali ci insegna che fra il 2018 e il 2020 abbiamo realizzato soltanto 2.900 interventi in media all'anno.

Ciò comporterebbe che il programma europeo fino al 2050 verrebbe completato non prima di 3.800 anni.

E' del tutto evidente, quindi, che c'è bisogno di un piano di azione che sappia rendere realizzabili questi obiettivi velleitari in interventi concreti. Occorre perciò dotarsi di un piano da attuare in tempi brevissimi, che, accanto alle necessarie risorse pubbliche, preveda un sistema di finanziamenti accessibili alle singole famiglie.

Una nuova più recente ricerca di "Changes Unipol" realizzata ed elaborata da Ipsos ha analizzato le posizioni degli italiani sul tema della direttiva sulle case green per l'efficienza energetica e, più in generale, sullo stato dell'arte delle città in materia di sostenibilità.

Dall'indagine è emerso che a oggi solo l'8% degli italiani sarebbe disposto a effettuare opere di efficientamento energetico per adeguarsi alla direttiva dell'Ue sulle case green. Inoltre, il 52% non è nemmeno a conoscenza della classe energetica della propria abitazione. Secondo lo studio di Changes Unipol, quasi uno su quattro (23%) ritiene che nei prossimi 12 mesi non sarà in grado di effettuare lavori di efficientamento energetico a causa delle minori agevolazioni, mentre uno su tre non si farà bloccare dalle riduzioni. Negli ultimi tre anni un italiano su cinque (21%) ha eseguito lavori di ristrutturazione finalizzati all'efficientamento energetico.

In effetti per tutte le case green, il costo supererebbe del 40% quello del Superbonus. Efficientare i quasi 2 milioni di edifici previsti dalla direttiva richiederebbe la messa in campo di 35 miliardi di euro l'anno, cioè 350 miliardi nei 10 anni fino al 2033 che si aggiungerebbero ai 75 miliardi già spesi per il superbonus, cioè 25 miliardi all'anno. In sostanza, 10 miliardi in più di quelli già spesi per l'efficientamento energetico; insomma, adeguarsi

alle indicazioni europee, il 40% in più.

Ad offrire tali stime è stata Nomisma in occasione della sua audizione alla Commissione V Bilancio della Camera, nell'ambito dell'indagine conoscitiva sugli effetti macroeconomici e di finanza pubblica derivanti dagli incentivi fiscali in materia edilizia.

D'altro canto è già partito il calo dei prezzi delle case nell'Eurozona legato ai rialzi dei tassi della Bce. I valori sono scesi dell'1,7% nel quarto trimestre 2022, secondo Eurostat. È la prima flessione dal 2015, la maggiore per entità dal 2008. Marco Valli di Unicredit prevede "un'ulteriore debolezza in quanto la Bank Lending Survey della Bce indica un rapido deterioramento della domanda di mutui in risposta all'aggressivo rialzo dei tassi da parte della Bce"... "la flessione è stata più intensa e si è concretizzata prima di quanto ci aspettassimo".

Per questo un rallentamento dell'edilizia abitativa potrebbe avere un impatto anche sulla crescita del pil.

È iniziato qualche giorno fa nel cosiddetto Trilogo il primo confronto sulla revisione della "Energy performance of building directive" (Epbid) nel corso del quale le distanze tra Parlamento, Consiglio e Commissione Europea sono apparse ancora molto lontane persino sui temi per i quali si era trovato un minimo di accordo: Ispezioni periodiche degli impianti di riscaldamento, ventilazione, condizionamento, esperti indipendenti, sistemi di certificazione dei professionisti ed altri dettagli di poca importanza.

Il lavoro da fare perciò appare ancora tanto e richiede tempi lunghi, perché restano sul tappeto i temi più controversi: le prestazioni energetiche degli edifici,

gli attestati di prestazioni energetiche, gli edifici da ristrutturare ecc. ecc.

In pratica vanno ancora fissati tutti gli obblighi della Direttiva che dovrebbero rendere gli edifici sia nuovi che già esistenti sempre più sostenibili dal punto di vista ambientale e stabiliti quali strumenti finanziari e fiscali dovranno predisporre i singoli Stati membri.

La riqualificazione del parco immobiliare esistente, infatti, senza introdurre adeguati meccanismi di finanziamento a livello europeo, risulterebbe una vera e propria tassa patrimoniale per la maggior parte dei cittadini europei, perché oltre tutti gli altri adempimenti, persino per conseguire solo gli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO2 in atmosfera dovute agli impianti termici degli edifici, occorreranno altre migliaia di euro a famiglia.

E poi anche se si trattasse come previsto di affrontare solo il problema limitatamente ad una prima quota di edifici esistenti, che interessa il 15% del totale del parco immobiliare, che presentano le prestazioni peggiori, si tratterebbe di circa 230.000 immobili pubblici e non residenziali e 1,8 milioni di abitazioni residenziali private.

Come si ricorderà l'assemblea plenaria del Parlamento europeo aveva espresso il suo voto a metà dello scorso marzo, varando norme meno vincolanti rispetto a quelle che sono al vaglio del Trilogo. Per questo tutti gli economisti e gli esperti del settore hanno sempre ritenuto tali proposte improponibili ed inapplicabili soprattutto nel nostro paese.

Risulta chiaro infatti che si tratterebbe di una vera e propria "ecopatrimoniale", contro la quale si è sempre battuta Federproprietà. Come si ricorderà fummo i primi a sollevare il problema del-

le intenzioni della Commissione europea sul tema dell'efficienza energetica, così come si stava prospettando fin dall'estate del 2021, allorquando denunciavamo che "La nuova direttiva sull'efficienza energetica degli edifici, attesa per il prossimo 14 dicembre, con la quale, di fatto, si procede a una sorta di esproprio ecologista degli immobili 'non a norma', è l'ennesima misura bizzarra della Ue e un altro colpo micidiale al mercato e al patrimonio immobiliare degli italiani, già messo a dura prova dalla riforma del catasto messa in cantiere dal governo Draghi. Legare l'efficienza energetica degli immobili a un divieto di vendita o affittare gli immobili - lamentava Federproprietà - è una misura inutile quanto penalizzante e va nella direzione opposta a quei provvedimenti di incentivazione e sostegno che la nostra associazione chiede da anni al governo e alle istituzioni Ue sul fronte del giusto e doveroso processo di efficientamento energetico degli immobili. Ma non saranno minacce o espropri - concludeva Federproprietà - a risolvere la questione che in Italia riguarda milioni di proprietari immobiliari, che da oggi vedono la Ue come una minaccia per le proprie case".

Dopo tali proteste, Bruxelles fece marcia indietro con il Vice presidente della Commissione che disse: "Permettetemi di affrontare alcune delle preoccupazioni specifiche che abbiamo visto negli ultimi giorni. Bruxelles non vi dirà che non potete vendere la vostra casa se non è ristrutturata, e nessun burocrate di Bruxelles confischerà la vostra casa se non è ristrutturata", - disse in conferenza stampa (prima di Natale 2021) Frans Timmermans. - "La proposta è lasciare agli Stati membri la libertà di decidere come far rispettare gli standard

minimi. Ciò già accade con successo in vari Stati membri"... "Da questa esperienze" - continuava Timmermans - "...ogni Stato potrà trarre le lezioni necessarie per applicare nella maniera più giusta ed efficace la nostra proposta"... "Un sostegno finanziario è e sarà sicuramente necessario. In molti casi si potrà ottenere un sostegno dal governo italiano o dall'Unione europea per aumentare il valore della propria casa e ridurre la propria bolletta energetica. Ci vogliono sforzi" - conclude il Commissario per il clima - "...ma sicuramente ne vale la pena...". Naturalmente non c'era da fidarsi.

Infatti, dopo qualche mese paventammo ed evidenziammo nel corso di un Convegno, promosso da noi Federproprietà e dal Censis, che "l'Europa avrebbe continuato a minacciare i proprietari, per cui chiedevamo che il governo li sostenesse".

Successivamente tornammo sul tema con un articolo pubblicato sul quotidiano "Discussione" nel quale sottolineammo: "che in Italia abbiamo uno stock immobiliare molto vecchio costituito prevalentemente negli anni sessanta e settanta del secolo scorso, per cui "Se non saranno più consentite le compravendite di immobili sotto una certa classe energetica, vorrebbe dire azzerare il valore dei beni che non saranno adeguati ai nuovi requisiti"... "La normativa che potrebbe arrivare da Bruxelles ha poi il difetto di disciplinare in modo uniforme ciò che ha una forte specificità locale."...

"La casa e la proprietà edilizia, bene rifugio per eccellenza degli italiani, in questo modo è sotto attacco della politica, specialmente di quella europea e mondialista, per cattiva conoscenza della materia ovvero per pregiudizi ideologici.", per cui è

da condividere completamente l'annuncio della presentazione di una Risoluzione al Parlamento italiano per chiedere al Governo di scongiurare l'approvazione della Direttiva in quanto in Italia "la casa è sacra e non si tocca".

In effetti, in questa logica, contro i nostri interessi, si vogliono seguire in maniera pedissequa gli Stati del Nord Europa: ad esempio nelle Fiandre esistono vincoli molto stringenti e tutti gli immobili residenziali di classe E per poter essere venduti devono essere ristrutturati entro 5 anni dall'acquisto, pena il pagamento di multe salate. La nostra, però, è una situazione molto particolare, perché, come risulta dal Rapporto sulla Casa Federproprietà-Censis 2022, l'Italia è uno dei paesi avanzati con il più alto numero di proprietari di casa, tanto che la proprietà immobiliare è definibile come atto costitutivo della nostra società. Secondo i dati contenuti nel suindicato Rapporto e riferiti al 2021, il 70,8% delle persone vivono in case di proprietà, contro il 63,6% della Francia, il 59,3% della Danimarca e il 50,5% della Germania, che per di più hanno un numero

di proprietari di casa molto inferiore. Si aggiunga una quota molto rilevante di proprietà condominiali, che rende più difficile e complesso tutto il processo di efficientamento previsto dalla direttiva.

Per questa ragione Federproprietà-ARPE, che associa decina di migliaia di piccoli proprietari di case, ha espresso sempre forti preoccupazioni per i gravi rischi che incombono sulla casa e sul risparmio degli italiani, ove la Direttiva dovesse passare ed ha ribadito, anche in questi giorni, la sua opposizione ad un programma di efficientamento dai ritmi così serrati, che non solo sarebbe irrealizzabile nel nostro Paese senza contributi da parte dell'UE con cui sovvenzionare gli interventi a favore dei ceti medio-bassi, ma, soprattutto, comporterebbe l'inevitabile svalutazione di tutto il nostro patrimonio edilizio, creando speculazioni immobiliari di cui potrebbero beneficiare soltanto fondi speculativi e società finanziarie internazionali.

La Direttiva europea, infatti, non tiene in alcuna considerazione la profonda diversità del patri-



monio edilizio italiano rispetto a quello degli altri Paesi europei, oltretutto costituito da immobili realizzati in epoche anche molto lontane nel tempo ed in contesti unici dal punto di vista territoriale, storico, artistico, culturale.

Questo patrimonio edilizio è tradizionalmente di proprietà diffusa dei privati, delle famiglie italiane, che per questo “sogno” hanno finalizzato da sempre i propri risparmi; (si calcola che siano circa 10 milioni le famiglie, che dovrebbero eseguire lavori fra il 2030 ed il 2033, con costi di migliaia di euro per ogni appartamento).

Secondo Federproprietà-ARPE, ancora prima di imporre l'efficientamento energetico, bisognerebbe affrontare il problema della messa in sicurezza di questo patrimonio che per la fragilità del territorio deve sopportare gravissimi eventi sismici e calamitosi, che frequentemente funestano il nostro Paese: realizzare “il cappotto termico” di un edificio, senza preoccuparsi di verificarne la salute strutturale e provvedervi di conseguenza, appare illogico ed incoerente.

Su questo tema già nel corso della XVI^a e della XVII^a Legislatura erano stati presentati disegni di legge su iniziativa di alcuni Senatori di diverse forze politiche, che prevedevano l'istituzione di un'assicurazione obbligatoria sui fabbricati ed un fondo per la messa in sicurezza e l'efficientamento energetico alimentato in quota parte da un premio di assicurazione, sul quale anche l'ANIA (l'Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici) aveva espresso parere favorevole in varie occasioni.

Proprio nei giorni scorsi Franco Bernabè e Alberto Clò, al Festival dell'Economia di Trento, hanno accusato l'attuale Esecutivo europeo di «fondamentalismo

ecologico» e di «bulimia regolatoria». In particolare Bernabè, manager in passato di Eni, che è oggi presidente di Acciaierie d'Italia, ha detto: «Per la transizione i tempi non possono essere quelli dettati dalla Ue Non si può banalizzare tutto dicendo “si può fare domani”... “servono prospettive di medio termine, fissare obblighi compatibili con i tempi industriali, che sono veloci ma richiedono comunque pianificazione”.

Dal canto suo in un'intervista rilasciata a “La Verità”: Alberto Clò ha sparato ad alzo zero dicendo “non vedo l'ora che Ursula von der Layen e il commissario Frans Timmermans vadano a casa, perché li ritengo i maggiori responsabili di quanto sta accadendo”... “Mi riferisco al furore ecologista che ha infettato Bruxelles, a questa smania di legiferare di continuo senza verificare la fondatezza economica e la sostenibilità di obblighi che alla fine colpiscono sempre i ceti più poveri. Il tutto senza avere un minimo di rispetto per i principi democratici: per cui dall'oggi al domani una famiglia media italiana si trova a dover sostituire la caldaia o ad efficientare casa. Bene, efficientare casa può voler dire, su un immobile di 100 metri quadrati, spendere 60-70 mila euro”.

Tutti questi dati e queste affermazioni verranno corroborate e documentate nel prossimo numero della Rivista “Energia” diretta dallo stesso Alberto Clò, nella quale si leggerà: “Generalizzando ogni famiglia interessata dalla direttiva case green dovrebbe sostenere un costo di circa 22.000 euro, con un risparmio sulla bolletta di circa 1.000 euro l'anno”. Una batosta, perciò, a cui saranno sottoposti i nuclei medio bassi. “questi macro dati mettono in luce la difficoltà per una famiglia nel sostenere un costo che avrà mediamente dei tempi di ritorno

superiori ai 15 anni”.

L'applicazione della direttiva avrebbe, complessivamente un costo di circa 200 miliardi per il primo step (tutti in classe E) e di 365-420 miliardi se si decidesse di arrivare direttamente in classe D, con 8,8 milioni di edifici interessati pari a 18,8 milioni di abitazioni.

Se questa non è una vera e propria patrimoniale per tutte le famiglie italiane, cosa sarebbe?

Proprio per questa impraticabilità della Direttiva, oltre alle continue prese di posizione, sia da parte dei tecnici del settore che della cultura scientifica, tutti i partiti della maggioranza sono contrari a questo provvedimento sulla tassa green, che diventerà ancora più pesante fino a scoraggiare molti italiani ad acquistare case, come ha rilevato la recente ricerca sul mercato immobiliare e sui fidi ipotecari del Consiglio Nazionale del Notariato.

L'analisi conferma, infatti, che il continuo aumento del costo del denaro ha sconsigliato molti ad investire nel mattone, facendo registrare, rispetto ai primi due mesi dell'anno scorso, un calo del 2,72% nel numero delle compravendite di case nello stesso periodo di quest'anno. Per le prime case si registra rispettivamente un -6% nelle compravendite tra privati e -24% per acquisti da imprese. Anche l'erogazione dei mutui per acquistare appartamenti sempre nei primi due mesi del 2023 sono diminuiti del 23,56% rispetto allo stesso periodo del 2022.

In pratica il combinato disposto della nuova Direttiva europea, se approvata, e l'aumento dei tassi d'interesse secondo molti osservatori potrebbe mettere in ginocchio famiglie ed imprese... soprattutto italiane.

Responsabile Settore Economia e Finanze Federproprietà

Tenuta Sant'Egidio

Il Bosco Didattico del Cimino

Vuoi vivere un'esperienza unica ???!



Vieni a scoprire il nostro Bosco Didattico: una vera scuola nel bosco dove vivere a contatto con la natura



Dove si impara a conoscere e poi a rispettare il bosco e i suoi abitanti

Può scoprire la storia del luogo, visitando le emergenze storico-artistiche della Tenuta.



Venite a trovarci e seguiteci sui social, per rimanere sempre aggiornati sulle nostre attività per piccoli esploratori, ma anche per grandi!!!



Utilizzando il nostro "Rifugio di Egubione" potrai soggiornare nel Bosco trascorrendo una o più giornate nel bosco.

Vuoi vivere un'avventura nel bosco? Partecipa ai Campi Naturalistici, dove potrai, divertendoti, fare attività, dormire e vivere nel bosco.



Per info, costi e prenotazioni
www.tenutasantegidio.it
Cell. 3669712983
info@tenutasantegidio.it

Via delle Bandite, 33 - Soriano nel Cimino (VT)

[f](https://www.facebook.com/tenutasantegidio) [@](https://www.instagram.com/rifugio_egidione) [rifugio_egidione](https://www.instagram.com/rifugio_egidione)





Approvata la direttiva europea “case green”

ANTONIO ANELLO*

Arriva dal Parlamento europeo il via libera alla direttiva sulle “case green” con un provvedimento avanzato dalla Commissione europea per migliorare le performance energetiche degli edifici.

Il testo della direttiva Energy performance of building directive (Epbid), è nato con l’ambizioso obiettivo di riqualificare il parco immobiliare dell’Ue e migliorarne l’efficienza energetica. Il testo, però, non è ancora definitivo e potrà ancora subire modifiche prima di diventare definitivo.

L’obiettivo del provvedimento è di agire in modo prioritario sul 15% degli edifici più energivori per ogni stato membro, collocati nella classe energetica G

(la più bassa).

Si sottolinea che in Italia si tratta di circa 1,8 milioni di edifici residenziali su un totale di 12 milioni, secondo l’Istat. Per rendere il provvedimento definitivo manca, però, la fase di negoziati tra istituzioni europee che porterà al testo definitivo e porterà al traguardo finale, ovvero ridurre le emissioni di gas a effetto serra e il consumo di energia degli immobili residenziali in tutti gli stati membri.

Ma vediamo cosa prevede al momento la direttiva “casa green”.

Con il provvedimento casa green l’Unione Europea intende ridurre del 55% entro il 2030 le emissioni nocive rispetto ai livelli del 1990 e raggiungere le

emissioni zero entro il 2050.

Il raggiungimento di tali obiettivi, secondo le previsioni della nuova direttiva, potrà essere raggiunto grazie al fatto che tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni a partire dal 2028, mentre quelli esistenti dovranno raggiungere la classe energetica E entro il 1° gennaio 2030 e D entro il 2033. Per il riscaldamento si prevede il divieto di utilizzo di combustibili fossili entro il 2035 e l’abolizione di sussidi per l’installazione di boiler a combustibili fossili entro il 2024.

Secondo quanto affermato dalla Commissione, gli edifici sono il settore più energivoro in Europa. Consumano il 40% dell’energia e generano il 36% delle emissioni di gas ad effetto

serra. Inoltre, sempre secondo quanto affermato dalla Commissione, gli immobili meno efficienti consumano dieci volte più energia di quelli nuovi o ben ristrutturati.

Ma quali sono gli interventi previsti e quali le deroghe.

Per ridurre i consumi sono previsti interventi di efficientamento quali, per esempio, la realizzazione di pannelli solari, installazione di nuove caldaie, sostituzione degli infissi, realizzazione del cappotto termico.

Da questa tipologia di interventi sono esclusi i palazzi storici, le case vacanza, gli edifici di culto.

Nello specifico, i possibili immobili esclusi dalla direttiva europea sull'efficienza energetica degli edifici appartenerebbero a diverse categorie:

- edifici e monumenti sottoposti a tutela (immobili storici o dal particolare valore architettonico);
- edifici collocati in zone vincolate e protette;
- edifici residenziali usati meno di quattro mesi all'anno o per un periodo limitato dell'anno o con un consumo energetico previsto inferiore al 25% del consumo che risulterebbe dall'utilizzo durante tutto l'anno (ossia le seconde case);
- edifici di culto;
- strutture considerate temporanee (uffici di cantiere, stabilimenti balneari, ecc.).

Sono previste anche delle sanzioni in caso di mancato adeguamento, come il divieto di vendita o di affitto delle case. Tra i potenziali rischi vi è anche la perdita di valore dell'immobile.

Sul piano operativo saranno gli Stati membri a definire

non solo le eventuali esenzioni dalla norma, ma anche tutte le misure e gli incentivi necessari a raggiungere i target stabiliti. Il margine di applicazione della direttiva è ampio: gli Stati membri potranno adeguare gli obiettivi in base all'effettiva disponibilità di manodopera qualificata e alla fattibilità tecnica ed economica dei lavori di ristrutturazione.

Ma quale è la situazione degli edifici italiani?

Secondo le stime dell'associazione italiana dei costruttori edili (Ance), su 12 milioni di edifici residenziali oltre 9 milioni non risulterebbero idonei a rispettare le performance energetiche richieste.

Inoltre, dall'ultimo rapporto dell'Enea, circa il 75% degli immobili presenti nei comuni italiani sarebbe stato realizzato prima della Legge 10/1991, la norma che è alla base dei regolamenti per i consumi dell'energia negli edifici pubblici e privati.

Sempre secondo le stime dell'Enea, il 74% delle abitazioni italiane, cioè 11 milioni, appartenerebbero a classi energetiche inferiori alla D, nello specifico il 34% in G, 23,8% in F e 15,9% E.

In base alla direttiva Ue "case green" gli edifici che dovranno essere ristrutturati in Italia entro il 2033 perché non rientranti nelle regole sarebbero non meno di due milioni; in concreto, quindi, tale la direttiva europea sarebbe concretamente applicabile solo grazie ad una politica di incentivazione fiscale adeguata, così da poter agevolare operativamente il processo di implementazione di soluzioni integrate per ogni edificio.

**Ingegnere, Consulente Arpe*

Come si registra il contratto di comodato

Per registrare un contratto di comodato d'uso, dal 20 dicembre 2022, occorre compilare e inviare esclusivamente in via telematica, sul sito dell'Agenzia delle Entrate, il modello Rap ("Registrazione di atto privato"). Tale modulo consta di:

- *parte generale, utilizzabile per la richiesta di registrazione di una pluralità di atti privati*
- *parte speciale, che contiene le informazioni riguardanti la specifica tipologia di atto privato per il quale viene effettuato l'adempimento.*

La richiesta di registrazione deve avvenire via internet attraverso la specifica procedura web, nell'area riservata del sito dell'Agenzia delle entrate. Il software di compilazione, messo a disposizione dall'Agenzia, consente una facile compilazione del modello e calcola le imposte (registro e/o bollo) in autoliquidazione, le sanzioni e gli interessi, eventualmente dovuti. Tali somme vengono, quindi, versate con richiesta di addebito diretto sul conto corrente del dichiarante, contestualmente alla presentazione del modello.

Il modello Rap va presentato in modalità telematica direttamente o per il tramite dei soggetti indicati nell'articolo 15 del decreto direttoriale del 31 luglio 1998, oppure presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate, indicando i dati necessari (tipologia di contratto, dati del comodante, del comodatario e degli eventuali immobili oggetto del contratto).

Al modello vanno allegati in un unico file, in formato Tif (e/o Tiff e Pdf/A), i seguenti documenti: copia del contratto sottoscritto dalle parti, copia di eventuali ulteriori documenti.



Ristrutturazioni edilizie

Le agevolazioni fiscali si trasferiscono all'erede solo se conserva direttamente l'immobile

ALESSANDRO CANEBA*

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio beneficiano di importanti agevolazioni fiscali, sia quando si effettuano sulle singole unità abitative sia quando riguardano lavori su parti comuni di edifici condominiali.

La più conosciuta tra queste agevolazioni è sicuramente quella disciplinata dall'articolo 16-bis del Dpr n. 917/86 (Testo unico delle imposte sui redditi), che consiste in una detrazione dall'Irpef del 36% delle spese sostenute, fino a un ammontare complessivo delle stesse non superiore a 48.000 euro per unità immobiliare. Per le spese effettuate nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 30 giugno 2013, il decreto legge n. 83/2012

ha elevato al 50% la percentuale di detrazione e a 96.000 euro l'importo massimo di spesa ammessa al beneficio.

Questi maggiori importi sono poi stati prorogati più volte da provvedimenti successivi. Da ultimo, la legge di bilancio 2022 (legge n. 234 del 30 dicembre 2021) ha prorogato al 31 dicembre 2024 la possibilità di usufruire della maggiore detrazione Irpef (50%) e del limite massimo di spesa di 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare. Salvo che non intervenga una nuova proroga, dal 1° gennaio 2025 la detrazione tornerà alla misura ordinaria del 36% e con il limite di 48.000 euro.

Nell'ambito dei lavori di recupero del patrimonio edilizio previsti dall'articolo 16-bis del

Tuir, è possibile operare questa scelta per gli interventi indicati nelle lettere a), b), d) e h): manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e, per le parti comuni degli edifici, manutenzione ordinaria; è prevista, inoltre, per la realizzazione di autorimesse o posti auto pertinenziali e per l'installazione di impianti fotovoltaici.

Relativamente alla trasferibilità della detrazione nei restanti periodi, l'art. 16-bis, comma 8 del TUIR stabilisce espressamente che in caso di vendita dell'unità immobiliare sulla quale sono stati realizzati gli interventi, la detrazione non utilizzata in tutto o in parte è trasferita per i rimanenti periodi di imposta, salvo

diverso accordo delle parti, all'acquirente persona fisica dell'unità immobiliare. In caso di decesso dell'avente diritto, la fruizione del beneficio fiscale si trasmette, per intero, esclusivamente all'erede che conservi la detenzione materiale e diretta del bene.

Quindi in caso di successione è stato il legislatore a precisare, con gli aggettivi «materiale» e «diretta», la qualità della detenzione, con la chiara intenzione di escludere proprio gli eredi che, pur mantenendo il «possesso mediato» sui beni caduti in successione, nel caso di locazione anche parziale e per parte dell'anno, non ne dispongono in modo «materiale e diretto», perché il bene è dato in godimento a terzi.

Se il bene è locato l'erede non ha alcuna detenzione, e tantomeno una detenzione «materiale e diretta». L'erede conserva di certo la detenzione «materiale e diretta» di tali beni se li usa, anche senza abitarvi.

In caso di decesso dell'avente diritto, la detrazione non fruita in tutto o in parte è trasferita, per i rimanenti periodi d'imposta, esclusivamente all'erede o agli eredi che conservano la «detenzione materiale e diretta dell'immobile». La condizione della detenzione del bene deve sussistere non soltanto per l'anno di accettazione dell'eredità, ma anche per ciascun anno per il quale si vuole fruire delle residue rate di detrazione. Se, per esempio, l'erede che deteneva direttamente l'immobile ereditato successivamente concede in comodato o in locazione l'immobile stesso, non potrà fruire delle rate di detrazione di competenza degli anni in cui non ha più la detenzione materiale e diretta del bene. Potrà beneficiare delle eventuali rate residue di competenza degli anni successivi al termine del contratto di comodato o di locazione. In caso di vendita o di donazione da parte dell'erede che ha la detenzione materiale e diretta del bene, le quote residue della detrazione non fruita da questi non si trasferiscono all'acquirente o donatario, neanche quando la vendita o la donazione sono effettuate nello stesso anno di accettazione dell'eredità.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate con interpello n. 282/2019 afferma che la detenzione diretta deve permanere non solo alla successione, ma anche nei periodi successivi, e quindi il bonus si perde negli anni in cui l'erede affitta il bene, anche solo per brevi periodi.

Sempre in materia di bonus ricevuti «per successione» la stessa Agenzia con interpello n. 612/2021 chiarisce che non è ammesso alcun ulteriore trasferimento né a favore di chi compra dall'erede subentrato, né a favore dell'ulteriore successore dell'erede, anche se conserva la detenzione.

**Dottore Commercialista, Consulente ARPE*

L'imposto di bollo sulle fatture

Con l'introduzione dell'obbligo di fatturazione elettronica, l'articolo 6 del Dm 17 giugno 2014 ha disciplinato l'assolvimento dell'imposta di bollo sulle fatture elettroniche, prevedendo l'obbligo di riportare una specifica annotazione su quelle soggette a tale imposta e disponendo modalità e termini di versamento. L'annotazione di assolvimento dell'imposta di bollo sulla fattura elettronica avviene valorizzando a "SI" il campo "Bollo virtuale" contenuto all'interno del tracciato record della fattura elettronica. Periodicamente, l'importo complessivo dell'imposta di bollo relativa alle fatture elettroniche deve essere versato dal contribuente mediante presentazione di modello F24. Successivamente al periodo di avvio della fatturazione elettronica, nell'ottica di fornire ai contribuenti una procedura utile per un corretto assolvimento dell'imposta di bollo, l'articolo 12-novies del decreto legge n. 34/2019 (come modificato dal Dm del 4 dicembre 2020) ha previsto che l'Agenzia delle entrate metta a disposizione dei contribuenti e dei loro intermediari delegati, all'interno del portale "Fatture e corrispettivi", i dati relativi all'imposta di bollo emergente dalle fatture elettroniche emesse (Elenco A), integrati dall'Agenzia con i dati delle fatture elettroniche che non recano l'indicazione dell'assolvimento dell'imposta di bollo, ma per le quali l'imposta risulta dovuta (Elenco B). I soggetti Iva possono dunque verificare di aver correttamente assoggettato le fatture elettroniche all'imposta di bollo e, nel caso di omissione dell'indicazione del bollo sulle fatture emesse, possono confermare l'integrazione elaborata dall'Agenzia ed effettuare il versamento di tale imposta. Se, invece, i soggetti Iva ritengono che una o più fatture elettroniche oggetto dell'integrazione elaborata dall'Agenzia non debbano essere assoggettate a imposta di bollo, possono eliminarle dall'integrazione e fornire le relative motivazioni in sede di eventuale verifica.

Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

Modifica senza preavviso del luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale: efficacia della delibera

Si verifica sovente nel corso della vita condominiale che il luogo prestabilito per l'assemblea, specificamente indicato nell'avviso di convocazione, sia modificato all'ultimo momento per ragioni più o meno valide. E' logico, dunque, interrogarsi se, in tali casi - che devono necessariamente essere esaminati singolarmente - possa risultare inficiata la validità della delibera.

Con la sentenza n. 770 del 15 maggio 2023, oggi in commento, la Corte d'Appello di Bari si è trovata a dover decidere il gravame interposto da un condomino ad una sentenza del Tribunale di Foggia, che aveva rigettato la domanda di nullità della delibera di approvazione del riparto consuntivo condominiale proposta per non aver egli potuto prendere parte all'assemblea a causa della decisione presa sul momento dall'amministratore di modificare il luogo ove essa si sarebbe tenuta.

Costituitosi in giudizio, il Condominio ha evidenziato che, a causa delle avverse condizioni atmosferiche, non era stato possibile tenere l'assemblea all'aperto, nel luogo in cui usualmente veniva convocata, ma si era reso necessario tenerla al coperto, peraltro a breve distanza dal luogo indicato nella convocazione (lo studio professionale dell'amministratore); dimostrando, peraltro, "di aver effettivamente consentito in ogni caso la partecipazione all'assemblea di tutti i condomini, garantendo loro la possibilità di conoscere la nuova sede tramite un soggetto rimasto sul luogo di convocazione".

Il Tribunale, esaminate anche le risultanze

dell'articolata prova testimoniale, ha, come detto, rigettato la domanda dell'attore ritenendo che lo spostamento del luogo di svolgimento dell'assemblea condominiale non avesse inciso sulla sua regolarità.

Avverso detta decisione, ha interposto appello il condomino, sostanzialmente reiterando la propria domanda ed insistendo affinché fosse riconosciuto il pregiudizio subito per la mancata partecipazione all'assemblea.

La Corte d'Appello di Bari, richiamando le deposizioni testimoniali già assunte in primo grado, ha rigettato il gravame motivando che le circostanze di fatto, quali l'improvviso acquazzone verificatosi il giorno della riunione che si sarebbe dovuta tenere all'aperto, imponevano al condomino di attivarsi diligentemente per comprendere le ragioni per le quali il luogo prescelto per la riunione era risultato deserto, tanto più che l'adunanza era stata spostata nello studio dell'amministratore, ubicato nelle vicinanze e presso il quale, comunque, si sarebbe dovuto recare per attingere informazioni. Trattandosi, dunque, di un impedimento di mero fatto e non di diritto, la mancata partecipazione all'assemblea, è imputabile unicamente alla negligenza del condomino, anche in considerazione del fatto che gli altri condomini hanno regolarmente partecipato, senza che nessuno sollevasse eccezioni di sorta.

Stante la molteplicità di circostanze che potrebbero portare a decidere di spostare la riunione altrove, va segnalato che, sull'argomento, non sono mancate pronunce di merito che, contrariamente a quanto deciso con quella in esame, hanno invece annullato le delibere assembleari per vizio di con-

vocazione, per essere stata la riunione spostata in luogo ed ora diversi rispetti a quelli originariamente indicati (tra le varie contrarie, si vedano Trib. Bergamo sent. n. 386/2022 e Corte d'Appello di Firenze, sent. n. 14 del 2019).

Per l'opposizione al precetto, occorre la delibera assembleare

Con la sentenza n. 8117 del 24 maggio 2023, il Tribunale di Roma - Sez. IV - Giudice dott. ssa Pirocchi - ha ribadito un principio ormai consolidato in giurisprudenza - ma non sempre seguito - secondo cui, per opporsi ad un precetto di pagamento notificato al Condominio, l'amministratore deve munirsi della delibera assembleare che lo autorizzi in tal senso.

Nel caso che ci riguarda, il Condominio ha proposto opposizione ad un precetto (ex art. 615, I comma, c.p.c.) a suo dire fondato su un titolo esecutivo inesistente perché sottoscritto da un amministratore al quale l'assemblea non aveva mai conferito mandato in tal senso.

Costituitasi in giudizio, parte opposta ha contestato la carenza di legittimazione attiva del Condominio, in quanto non v'era traccia né nell'atto, né nella procura, della specifica delibera assembleare che approvava l'iniziativa giudiziale ed ha insistito per la validità del titolo esecutivo.

Il Tribunale di Roma ha ritenuto fondata la prima eccezione, precisando che la controversia esulava da quelle per le quali

l'amministratore è autonomamente legittimato ex art. 1131, primo comma, c.c.; tale norma, infatti, conferisce una rappresentanza all'amministratore, il quale è legittimato ad agire in giudizio senza alcuna autorizzazione, quando si tratti di eseguire le deliberazioni dell'assemblea, di curare l'osservanza del regolamento di condominio, di disciplinare l'uso delle cose comuni, di riscuotere dai condomini inadempienti il pagamento dei contributi determinati in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea e di compiere gli atti conservativi sui diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio.

Ne consegue che, in materia di azioni processuali, il potere decisionale spetta solo ed esclusivamente all'assemblea che dovrà deliberare se agire in giudizio (ovvero resistere od impugnare i provvedimenti in cui il Condominio risulta soccombente); mai all'amministratore autonomamente, trattandosi di organo meramente esecutivo.

Peraltro, prosegue il Tribunale, di fronte all'eccezione di parte opposta, l'amministratore non ha neppure provveduto a munirsi della necessaria ratifica, con la quale, a norma di quanto statuito con la pronuncia delle Sez. Unite della Corte di Cass. n. 18331 del 6 agosto 2010, l'amministratore citato in giudizio per una causa che va oltre le sue competenze, se non riesce a convocare l'assemblea in tempi utili al fine di assumere una decisione, ha la possibilità di costituirsi in giudizio al solo scopo di non incorrere nelle decadenze processuali, salva poi la necessaria ratifica assembleare affinché l'atto di costituzione in giudizio (o di impugnazione) non sia dichiarato inammissibile.



Codice del consumo e clausola del regolamento che esonera il costruttore dal pagamento delle quote condominiali

ALBERTO CELESTE*

Non è raro che il costruttore/venditore dell'edificio faccia inserire, all'interno del regolamento di condominio, da lui predisposto e fatto accettare agli acquirenti delle singole unità immobiliari, la clausola che registra il suo esonero - totale o parziale - dal pagamento degli oneri condominiali (ad esempio, fino alla vendita dell'ultima unità immobiliare di sua proprietà, adibita scientemente a studio professionale ...).

Tale fattispecie è stata sottoposta, di recente, al vaglio del Supremo Collegio, il quale sembra legittimare tale prassi, ma l'ordinanza n. 20007 del 21 giugno 2022 va letta *funditus*.

La causa prendeva le mosse da un decreto ingiuntivo azionato dal Condominio nei confronti di un condomino - soggetto che aveva costruito il fabbricato ed aveva predisposto il relativo regolamento - per il pagamento della quota di spettanza delle spese condominiali.

Il Tribunale aveva disatteso l'opposizione proposta dal condomino ingiunto, non condivi-

dendo la sua tesi secondo cui avrebbe dovuto applicarsi una determinata clausola di tale regolamento, in base alla quale le spese condominiali dovevano ripartirsi fra i soli acquirenti delle unità abitative fino a che non fossero state tutte vendute, con esonero, quindi, del costruttore per le unità rimaste invendute.

Ad avviso del giudice di prime cure, dovendo qualificarsi gli altri condomini quali "consumatori", la clausola, contenuta nel regolamento condominiale, era da considerarsi "vessatoria", considerato lo squilibrio reso evidente dal fatto che l'esonero era integrale e senza previsione di un termine massimo e, pertanto, inefficace nei loro confronti in quanto non appositamente approvata.

La Corte d'Appello aveva accertato, nel caso specifico, che non fosse contestata né la qualifica di professionista venditore e predisponente la clausola in capo al condomino appellante, né quella di consumatori in capo agli acquirenti delle singole unità immobiliari, e non lo era neppure l'applicabilità al predetto rapporto del Codice del consumo, ver-

tendo la contestazione unicamente sull'applicabilità, alla clausola in questione, del regime di nullità/inefficacia in quanto vessatoria ai sensi dell'art. 33 del Codice del Consumo.

Il giudice distrettuale aveva, tuttavia, sottoposto a critica quanto affermato da Cass. 4 agosto 2016, n. 16321 (inedita a quanto consta), la quale - a suo dire - restringeva l'applicabilità del Codice del consumo alle sole convenzioni limitative di natura "reale" incidenti sul bene compravenduto, ribadendo così l'assunto del primo giudice, in base al quale la clausola di esenzione dalle spese - predisposta dal venditore - "in sé prospettava uno squilibrio significativo dei diritti e obblighi derivanti dal contratto".

La sentenza impugnata aveva, altresì, posto in risalto: *a)* che l'esenzione era totale, attribuendo tutte le spese agli altri condomini in proporzione ai millesimi di proprietà; *b)* che non era previsto un termine massimo; e *c)* che l'importo delle spese non era determinabile al momento del contratto.



La Corte territoriale aveva, dunque, concluso nel senso che era valida la delibera che, pure in contrasto con una clausola di regolamento da ritenersi inefficace, aveva determinato la quota di spese condominiali anche a carico del condomino costruttore/venditore in proporzione alle unità immobiliari di sua proprietà (in buona sostanza, considerando illecita la previsione regolamentare volta a “spalmare” le stesse spese solo tra i condomini acquirenti degli appartamenti dello stabile).

Il condomino (costruttore/venditore) proponeva ricorso per cassazione, che i giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto “manifestamente fondato”.

Invero, la sentenza impugnata è incorsa in una manifesta violazione dell’art. 33 del Codice del Consumo: questa norma prevede la vessatorietà delle clausole del contratto concluso tra il consumatore ed il professionista che, malgrado la buona fede, “determinano a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi deri-

vanti dal contratto”.

A bene vedere, il contratto che intercorre tra il professionista costruttore del fabbricato ed il consumatore acquirente di una delle unità immobiliari in esso compreso è, di regola, una compravendita, e gli obblighi che derivano per il venditore dal contratto di compravendita sono delineati dall’art. 1476 c.c., ossia consegnare la cosa al compratore, fargli acquistare la proprietà della cosa o il diritto (se l’acquisto non è effetto immediato del contratto), nonché garantire il compratore dall’evizione e dai vizi della cosa stessa, mentre, ai sensi dell’art. 1498 c.c., il compratore è, a sua volta, obbligato al pagamento del prezzo.

Dal contratto di compravendita di un’unità immobiliare compresa in un edificio condominiale non discende, quindi, un obbligo per il venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano, atteso che tale obbligo discende, piuttosto, dagli artt. 1118 e 1123 c.c. e può es-

sere oggetto, tuttavia, di “diversa convenzione” ai sensi del comma 1 dell’art. 1123 c.c.

È pacifico, infatti, che gli artt. 1118, comma 1, e 1123 c.c. possono essere derogati da una convenzione stipulata tra tutti i condomini, come anche da una deliberazione presa dagli stessi con l’unanimità dei consensi dei partecipanti.

L’autonomia negoziale può anche prevedere l’esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall’obbligo di partecipare alle spese condominiali; ciò, ad esempio, affermava Cass. 25 marzo 2004, n. 5975 (in *Rass. loc. e cond.*, 2005, 205, con nota di DE TILLA), la quale, peraltro, precisava che la clausola del regolamento, che stabilisce in favore di taluni condomini l’esenzione totale dall’onere di contribuire a qualsiasi tipo di spese, in ordine a una determinata cosa comune, può determinare il superamento, nei riguardi di tale categoria di condomini, della presunzione di comproprietà su quella parte del fabbricato.

Nella disciplina del condominio edilizio - aggiungono i magistrati del Palazzaccio - non è contemplata una norma che abbia portata analoga all’art. 2265 c.c., la quale trova, del resto, la propria giustificazione nell’essenziale scopo lucrativo che viene perseguito tramite un’attività imprenditoriale.

Quindi, la convenzione di esonero di taluno dei condomini dagli obblighi collegati alla contitolarità del diritto di proprietà sulle cose comuni, eventualmente inserita nel c.d. contenuto contrattuale del regolamento di condominio, è - a differenza di ciò che traspare nella ricostruzione operata dalla Corte d’Appello - palesemente “vicenda negoziale autonoma e distinta”, sotto un profilo soggettivo e oggettivo, rispetto al contratto di vendita dell’u-

nità immobiliare intercorso tra costruttore proprietario originario e singolo condomino acquirente, seppure tale “diversa convenzione” ex art. 1123 c.c. sia oggetto di espresso richiamo nei titoli di compravendita di ciascun appartamento dell’edificio comune.

Affinché una clausola della convenzione sulle spese condominiali contenuta nel regolamento di condominio sia valutata ai fini dell’art. 33 del Codice del Consumo occorre, allora, che la stessa provochi un significativo squilibrio (non ex se negli obblighi di contribuzione derivanti dagli artt. 1118 e 1123 c.c., ma) dei diritti e degli obblighi derivanti, ai sensi degli artt. 1476 e 1498 c.c., dal contratto di compravendita concluso tra il venditore professionista ed il consumatore acquirente.

Acquistano a tal fine rilievo - come affermava già Cass. n. 16321/2016 (richiamata da Cass. 23 luglio 2019, n. 19832, in *Foro it.*, Rep. 2019, voce *Comunione e condominio*, n. 159) - le sole clausole del regolamento di condominio predisposte dal costruttore o originario unico proprietario dell’edificio, ricollegabili all’esercizio dell’attività imprenditoriale o professionale da quello svolta, che, valutate alla luce del complessivo programma obbligatorio, secondo i profili del “significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto” e della “buona fede”, ai sensi dell’art. 33, comma 1, del d.lgs. n. 206/2005, in rapporto al condomino acquirente dell’unità immobiliare di proprietà esclusiva che rivesta lo *status* di consumatore, “incidano sulla portata della prestazione traslativa di dare dovuta dall’alienante, la quale si estende di regola alle parti comuni, oppure sul corrispettivo dovuto dal compratore per il bene

venduto”.

Al contrario, il regolamento di condominio c.d. contrattuale, quali ne siano il meccanismo di produzione, si configura, dal punto di vista strutturale, come un contratto plurilaterale, avente, cioè, pluralità di parti e scopo comune, in cui non si pone, quindi, un “nesso di reciprocità” tra le prestazioni o le attribuzioni patrimoniali, né rileva il pericolo di uno squilibrio fra diritti ed obblighi contrapposti.

Né deve trascurarsi la legittimazione relativa spettante al contraente protetto a far valere la nullità di protezione delle clausole vessatorie (art. 36, comma 3, d.lgs. n. 206/2005), salva la rilevanza officiosa - come regolata nei principi enunciati da Cass. S.U. 12 dicembre 2014, n. 26242 (che può leggersi, tra le altre, in *Corr. giur.*, 2015, 88, con nota di CARBONE) - entrambe supponendo, comunque, un giudizio di cui siano parti il professionista ed il consumatore, ovvero i soggetti contraenti del rapporto di consumo, e nel quale venga in gioco l’esecuzione di quella clausola.

Orbene, il giudizio - oggetto di scrutinio degli ermellini - intercorreva, invece, tra il Condominio e un condomino, ma non aveva ad oggetto un contratto di consumo concluso tra quest’ultimo ed il Condominio, laddove la nullità della clausola vessatoria è stata intesa operante “a vantaggio” del Condominio.

Occorre, pertanto, un più complesso accertamento della vessatorietà della clausola *de qua*, che esonerava il costruttore dal pagamento delle spese condominiali, non valutando, però, lo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal regolamento di condominio, il quale non è un contratto di consumo.

Alle luce delle suesposte considerazioni, i magistrati del Pa-

lazzaccio hanno enunciato il principio di diritto, secondo cui la clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento predisposto dal costruttore e richiamato nel contratto di vendita dell’unità immobiliare concluso tra il venditore professionista ed il consumatore acquirente, può ritenersi vessatoria, ex art. 33, comma 1, del d.lgs. n. 206/2005, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d’ufficio dal giudice nell’ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto, e, dunque, se incida sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall’alienante, o sull’obbligo di pagamento del prezzo gravante sull’acquirente, “restando, di regola, estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l’obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano”.

Insomma, l’esito della lite non è affatto scontato: spetterà al giudice del rinvio, alla luce delle direttive offerte dal massimo consesso decidente, verificare, nel caso concreto, “lo squilibrio dell’intero rapporto contrattuale sinallagmatico e, quindi, della complessiva operazione economica intercorsi tra il singolo acquirente consumatore ed il professionista venditore”, potendo l’eventuale accertamento positivo “ripercuotere la sua incidenza sulla validità dell’adesione alla convenzione ex art. 1123, comma 1, c.c.”.

**Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma*



Un contratto a tutela dei proprietari di casa e dei lavoratori

Tutte le associazioni firmatarie del CCNL che riguarda essenzialmente le figure del portiere e del pulitore: la FEDERPROPRIETÀ con il Presidente avv. Giovanni Bardanzellu, l'UPPI con il Vicepresidente geom. Angelo De Nicola, la FESICA CONFISAL con il Segretario Generale Dott. Bruno Mariani, con l'as-

sistenza della CONFISAL con il Segretario Generale prof. Angelo Raffaele Margiotta e con l'adesione della Confappi con il Presidente avv. Matteo Rezzonico, dopo un lavoro attento e meditato, diretto a mantenere le caratteristiche proprie di snellezza e chiarezza del CCNL e nel contempo di adeguarlo a nuove esigenze, hanno proceduto

con reciproca soddisfazione al rinnovo del contratto stesso per la durata triennale dal 1/1/2022 al 31/12/24.

Le principali novità consistono:

- previsione di nuove indennità economiche in considerazione di nuove possibili mansioni del lavoratore (ritiro pacchi,

- corrispondenza, rifiuti)
- miglioramento delle condizioni per l'indennità di malattia
- conferma di elementi distintivi del CCNL riguardo la classificazione delle figure lavorative
- nuova disciplina della reperibilità
- adeguamento concordato degli elementi economici

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2022

TABELLA A - PORTIERI CON PROFILO PROFESSIONALE A1
(escluso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
1. SALARIO MINIMO NAZIONALE	1.008,00	1.044,00	1.063,00	1.095,00
2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	0,83	0,86	0,88	0,90
per ogni ascensore o montacarichi	2,11	2,19	2,23	2,40
per ogni scala oltre la prima	2,68	2,78	2,83	3,00
per ogni citofono con centralino interno	1,82	1,88	1,91	2,00
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	2,39	2,47	2,51	2,70
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	----	----	----	----
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotis e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz. Sup. a mq.25	----	----	----	----
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	----	----	----	----
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	44,44	46,05	46,88	47,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	27,31	28,30	28,81	29,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	15,95	16,53	16,83	17,50
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	2,17	2,25	2,29	2,29
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	----	----	----	1,00
Indennità intervento su ascensori (per ogni intervento):	2,40	2,48	2,52	3,00
2° ingresso	38,00	40,00	41,00	45,00
ulteriori ingressi oltre il 2°	28,00	30,00	31,00	32,00
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	----	----	----	12,70
permessi retributivi (anche se non fruiti)	h 50	h 50	h 50	h.50
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	----	----	----	0,50
indennità lavatura bidoni	----	----	----	0,50
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	----	----	----	1,00
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	----	----	1,50

TABELLA B - PORTIERI CON PROFILI PROFESSIONALE A2 A3
(compreso il servizio di pulizia)

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/22
1. SALARIO MINIMO NAZIONALE	1.122,00	1.163,00	1.184,00	1.200,00
2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	0,89	0,93	0,95	0,98
per ogni ascensore o montacarichi	2,40	2,44	2,48	2,55
per ogni scala oltre la prima	2,96	3,01	3,06	3,20
per ogni citofono con centralino interno	2,40	2,44	2,44	----
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	2,96	3,06	3,12	----
indennità pulizia scale: per ogni piano a partire dal 6° compreso	3,59	3,72	3,39	3,90
per pulizia cortili, spazi e verde, piani pilotys e/o porticati per superfici superiori a mq.300, per ogni 50 mq. o fraz.sup. a mq.25	2,40	2,48	2,52	2,60
per pulizia ed innaffiamento spazi a verde per superfici superiori a mq. 100, per ogni mq. 50 o frazione superiore a mq. 25	2,40	2,48	2,52	2,60
per servizio di esazione (percentuale sulle somme riscosse)	0,50 %	0,50 %	0,50 %	0,50%
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	44,44	46,05	46,88	4750
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	27,31	28,30	28,81	29,50
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	15,95	16,53	16,83	17,50
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	2,17	2,25	2,29	2,35
indennità ritiro e distribuzione raccomandante e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	-----	-----	-----	1,00
Indennità intervento su ascensori:				
per ogni intervento	2,40	2,48	2,52	3,00
2° ingresso	38,00	40,00	41,00	45,00
ulteriori ingressi oltre il 2°	28,00	30,00	31,00	32,00
indennità di apertura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di chiusura del portone (solo portieri con alloggio)	----	----	----	----
indennità di reperibilità (solo portieri con alloggio)	----	----	----	12,70
permessi retributivi (anche se non fruiti)	h 50	h 50	h 50	h.50
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	-----	-----	-----	0,50
indennità lavatura bidoni	-----	-----	-----	0,50
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	-----	-----	-----	1,00
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	-----	-----	1,50

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2023

TABELLA C - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI B

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
B1 - Operaio specializzato	7,19	7,32	7,45	7,58	7,65
B2 - Operaio qualificato	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B3 - Assistente bagnanti	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B4 - Manutentore spazi a verdi	6,27	6,38	6,49	6,61	6,70
B5 - Pulitori	5,91	6,02	6,13	6,24	6,30

TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
C1 - Quadri	1.803,55	1.836,01	1.869,06	1.902,70	1.950,00
C2 - Impiegato alto contenuto professionale	1.656,51	1.686,33	1.716,68	1.747,58	1.800,00
C3 - Impiegato di concetto	1.453,18	1.479,34	1.505,97	1.533,08	1.570,00
C4 - Impiegato d'ordine	1.223,43	1.245,45	1.267,87	1.290,69	1.340,00

TABELLA E - LAVORATORI CON PROFILO PROFESSIONALE D

	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/4/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
D1 - Addetto servizi familiari	----	----	1.211,00	1.232,80	1.275,00



ASSISTENZA TECNICO LEGALE GRATUITA e QUALIFICATA TUTTO L'ANNO e SENZA APPUNTAMENTO

Tuteliamo i
diritti dei proprietari
di immobili da

79 anni

ORARI DEI SERVIZI OPERATIVI E DELLE CONSULENZE

SERVIZI OPERATIVI

CONTRATTI DI LOCAZIONE

A CANONE LIBERO O CONCORDATO

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:00-18:30

Venerdì 10:00-13:00

STIPULA

Mercoledì 15:30-18:00

REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE MOD. 770

Dal Lun. al Ven. 8:30-13:00

ELABORAZIONE BUSTE PAGHE

DIPENDENTI CONDOMINIO

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

ELABORAZIONE BUSTE PAGHE

COLF E BADANTI

Dal Lun. al Giovedì 9:30-13:00

CONSULENZE

LEGALE GENERALE

Dal Lun. al Ven. 10:00-13:00

Dal Lun. al Giovedì 15:30-18:30

DIRITTO AMMINISTRATIVO E PENALE

Mercoledì 15:30-18:30

NOTARILE (COMPRESSE COOP EDILIZIE)

1° e 3° Mercoledì di ogni mese

11:00-13:00 solo su appuntamento

DIRITTO DEL LAVORO

PORTIERI E PULITORI

Martedì e Venerdì 10:30-13:00

DIRITTO DEL LAVORO

COLF E BADANTI

Giovedì e Venerdì 10:30-13:00

IMPIANTISTICA SICUREZZA E PREVENZIONE INCENDI

Lunedì 10:00-13:00

Giovedì 15:30-18:30

URBANISTICA, EDILIZIA

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

Venerdì 10:00-13:00

CATASTO ED ESTIMO

Martedì e Venerdì 10:00-13:00

Martedì e Giovedì 15:30-18:30

DIRITTO TRIBUTARIO

Martedì e Venerdì 11:00-13:00

Martedì 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30



ASSOCIATI: 06.485611



Va convocato all'assemblea il condomino confliggente?

ALBERTO CELESTE*

Con la recente ordinanza n. 3192 del 2 febbraio 2023, la Cassazione - andando di contrario avviso rispetto ad alcuni suoi precedenti e ad una parte della dottrina - ha statuito che, in ipotesi di delibera assembleare, volta ad approvare il promovimento o la prosecuzione di una controversia giudiziaria tra il condominio ed un singolo condomino, venendosi la compagine condominiale a scindere di fronte al particolare oggetto della lite in base ai contrapposti interessi, non sussiste il diritto del singolo (in quanto portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale) a partecipare all'assemblea, né, quindi, la legittimazione dello stesso a domandare l'annullamento della medesima delibera per omessa, tardiva o incompleta convocazione.

La causa, sottoposta all'esame della Suprema Corte, traeva origine da un'impugnazione ex art. 1137 c.c., spiegata da un condomino, riguardo alla delibera approvata dall'assemblea del Condominio, relativa alla propo-

sizione di un'azione giudiziaria proposta dallo stesso condomino nei confronti del Condominio, in cui l'attore si lamentava - per quel che qui interessa - che l'avviso di convocazione dell'assemblea non gli era stato comunicato nel termine di cui all'art. 66 disp. att. c.c.

Il Tribunale adito, rigettando tale domanda, aveva argomentato nel senso che il suddetto condomino non aveva interesse ad impugnare la delibera *de qua*, stante che egli era in conflitto di interessi rispetto all'unico argomento all'ordine del giorno.

La Corte d'Appello, confermando la sentenza di prime cure, aveva osservato che la delibera, poi opposta, era stata approvata dall'assemblea unicamente per assumere la determinazione di resistere in giudizio a fronte della notifica di un atto di citazione dinanzi al Giudice di Pace da parte del condomino impugnante, il quale lamentava infiltrazioni nella sua proprietà esclusiva.

Pertanto, secondo il giudice distrettuale, relativamente a tale assemblea ed alla relativa

discussione, l'appellante si trovava in situazione di conflitto di interessi, di talché si doveva escludere non solo il suo diritto di voto, ma altresì il ricorrere di un interesse a partecipare alla discussione sull'unico argomento all'ordine del giorno, rispetto al quale egli era la controparte del Condominio, come tale portatore di un interesse in conflitto con quello del Condominio stesso.

Il condomino, soccombente in entrambi i gradi di merito, ricorreva in cassazione, lamentando l'insanabile irregolarità della convocazione e della costituzione dell'assemblea condominiale, atteso che, rispetto all'argomento dell'ordine del giorno di quest'ultima riunione, lo stesso condomino - seppure escluso dalla relativa votazione sull'unico e conflittuale argomento - avrebbe avuto il diritto ed il sicuro interesse, oltre che ad essere ritualmente e tempestivamente preavvisato e convocato, a partecipare alla riunione, accedendo alla discussione preliminare.

I giudici di Piazza Cavour hanno ritenuto tale ricorso infondato.

Invero, la delibera approvata dall'assemblea del Condominio riguardava unicamente un'azione giudiziaria promossa dal condomino impugnante nei confronti del Condominio.

Orbene, l'art. 66, comma 3, disp. att. c.c. - a seguito della riformulazione operata dalla legge n. 220/2012 - precisa che, in caso di avviso omesso, tardivo o incompleto degli aventi diritto, la delibera adottata è annullabile, ma su istanza (soltanto) dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati.

La Riforma del 2012 ha così tratto le necessarie conseguenze, sotto il profilo processuale, dalla sistemazione della fattispecie dell'omessa convocazione nell'ambito dei rimedi sostanziali operata dal supremo organo di nomofilachia (v. Cass. S.U. 7 marzo 2005, n. 4806), spettando la legittimazione alla domanda di annullamento solo alla parte nel cui interesse esso è stabilito dalla legge (v. anche Cass. 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. 18 aprile 2014, n. 9082; Cass. 13 maggio 2014, n. 10338).

Secondo il consolidato orientamento di legittimità, allora, nell'ipotesi di controversia tra condominio e uno o più condomini, la compagine condominiale viene a scindersi di fronte al particolare oggetto della lite, per dare vita a due gruppi di partecipanti al condominio in contrasto tra loro, nulla significando che, nel giudizio, il gruppo dei condomini, costituenti la maggioranza, sia rappresentato dall'amministratore, per cui si considera nulla per impossibilità dell'oggetto la delibera che, con riferimento ad un giudizio che veda, appunto, contrapposti il condominio ed un singolo condomino, ponga anche a carico di quest'ultimo, *pro quota*, l'obbligo di contribuire alle spese sostenute dallo stesso

condominio per il compenso del difensore, trattandosi di spese per prestazioni rese a tutela di un interesse comunque opposto alle specifiche ragioni personali del singolo condomino, e neppure, perciò, trovando applicazione in tale ipotesi l'art. 1132 c.c. (v. Cass. 23 gennaio 2018, n. 1629; Cass. 18 giugno 2014, n. 13885; Cass. 25 maggio 1970, n. 801).

La considerazione di tale scissione della compagine condominiale in due gruppi di partecipanti, portatori di contrapposti interessi, in quanto gli uni promotori dell'azione su cui si debba deliberare e l'altro o gli altri - come nella specie - destinatari di tale azione che il condominio voglia intentare, non può non determinare implicazioni sullo stesso diritto di partecipare all'assemblea, sul modello di quanto avviene in situazioni di condominio parziale, ragion per cui si modifica la stessa composizione del collegio e delle maggioranze (argomentando da Cass. 27 settembre 1994, n. 7885).

Ad avviso degli ermellini, la fattispecie che registra, in relazione alla delibera assembleare volta a promuovere una lite o a resistere ad una domanda, uno o più condomini controparti processuali dei restanti partecipanti al condominio, non va, pertanto, ricondotta alla disciplina del "conflitto di interessi" estesa dall'art. 2373 c.c., giacché quest'ultimo si manifesta soltanto in sede di assemblea, ossia al momento dell'esercizio del potere deliberativo, e verte sul contrasto tra l'interesse proprio del partecipante al voto collegiale e quello comune all'intera collettività e, perciò, anche a lui stesso, il che induce a computare quest'ultimo ai fini sia del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, salva la sola facoltà di astenersi dall'esercitare il diritto

di voto (v. Cass. 28 settembre 2015, n. 19131).

Viceversa, riguardo alla delibera assembleare relativa alla controversia tra il condominio ed il singolo condomino, quest'ultimo - come detto - si pone come portatore unicamente di un interesse contrario a quello rimesso alla gestione collegiale.

Neppure è giuridicamente configurabile - secondo i magistrati del Palazzaccio - quello che il ricorrente delinea come "interesse a partecipare alla discussione preliminare", atteso che all'assemblea devono essere convocati gli aventi diritto ad intervenire ed a votare (v. artt. 1136, comma 6, c.c. e 66, comma 3, disp. att. c.c.), integrando la preventiva convocazione un requisito essenziale per la validità della delibera, e non esiste un distinto diritto alla convocazione per la sola fase preparatoria della riunione, consistente nel dibattito antecedente al momento deliberativo, poichè l'intervento del partecipante nella discussione assembleare - al di fuori della peculiare ipotesi prevista, in caso di rapporto di locazione, dall'art. 10, comma 2, della legge n. 392/1978 - è finalizzato a portare a conoscenza degli altri presenti le ragioni del proprio voto (di assenso o dissenso) sull'argomento contenuto nell'ordine del giorno.

Si ritengono, invece, maggiormente condivisibili gli argomenti spesi dagli stessi magistrati del Palazzaccio in una remota pronuncia (v. Cass., 23 ottobre 1956, n. 3865), secondo la quale la disposizione dell'art. 1136, comma 6, c.c. deve essere osservata qualunque possa essere l'oggetto cui l'assemblea è chiamata a deliberare, e così anche quando si debba proporre di agire o resistere giudizialmente per la tutela degli interessi del condominio, per cui l'omesso avviso del con-

domino in conflitto di interessi basta a determinare la nullità - ora annullabilità - della delibera, senza che possa addursi in contrario che il voto dello stesso, non debitamente convocato, non avrebbe, in ogni caso, potuto avere influenza alcuna ai fini della maggioranza, semplice o qua-

I redditi degli immobili di proprietà condominiale

Ai fini della presentazione della dichiarazione dei redditi, il condominio non assume la qualifica di soggetto passivo d'imposta e non è tenuto a presentare altra dichiarazione se non quella in qualità di sostituto d'imposta (Modello 770).

Conseguentemente gli immobili che costituiscono oggetto di proprietà comune e che sono imputabili al singolo condòmino in proporzione ai millesimi di proprietà, come esempio i locali per la portineria, l'alloggio del portiere, la lavanderia, il riscaldamento centrale e gli altri servizi oggetto della proprietà condominiale, cui è attribuibile un'autonoma rendita catastale, devono essere dichiarati dal singolo condòmino ma soltanto nel caso in cui la quota di reddito a lui spettante per ciascuna unità immobiliare sia superiore a 25,82 euro. Questa esclusione non si applica per gli immobili concessi in locazione e per i negozi.

È il caso, quindi, che l'amministratore annualmente consegna al condòmino un prospetto riepilogativo per permettergli di indicare nella propria dichiarazione dei redditi i redditi provenienti dalle rendite condominiali.

lificata, prescritta dalla legge; del resto, anche successivamente i giudici di legittimità hanno ribadito il principio che, nella causa promossa da un condòmino contro il condominio, l'assemblea, chiamata a dichiarare se debba costituirsi e resistere, non può deliberare, se non consta che sia stato invitato anche il condòmino che ha promosso la causa (v. Cass., 22 febbraio 1995, n. 1980).

Il ragionamento espresso dagli ermellini contempla i seguenti passaggi motivazionali: l'ordinamento giuridico vigente, nel disciplinare la materia del condominio negli edifici, ha posto talune regole giuridiche inderogabili in ordine alla costituzione dell'assemblea condominiale ed alla validità delle delibere adottate dalla stessa, e, in particolare, il comma 6 dell'art. 1136 c.c. dispone che l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti i condòmini siano stati invitati alla riunione.

Da tale norma, quindi, discende che, nel caso di convocazione dell'assemblea, ciascun partecipante al condominio, senza limitazione alcuna, ha diritto di essere regolarmente invitato alla riunione; a ciò induce la chiara lettera del capoverso citato, in cui si disconosce espressamente all'assemblea il potere di deliberare, ove non consti che "tutti" i condòmini siano stati invitati alla riunione medesima; l'aggettivo indefinito che precede il sostantivo "condòmini" - ora, a seguito della legge n. 220/2012, "aventi diritto" - ha, infatti, la funzione specifica di fissare l'ambito soggettivo della disposizione relativa alla valida costituzione dell'assemblea, comprendendovi edittalmente il numero completo dei partecipanti al condominio senza alcuna limitazione, proprio in vista della loro condizione di portatori di interessi co-

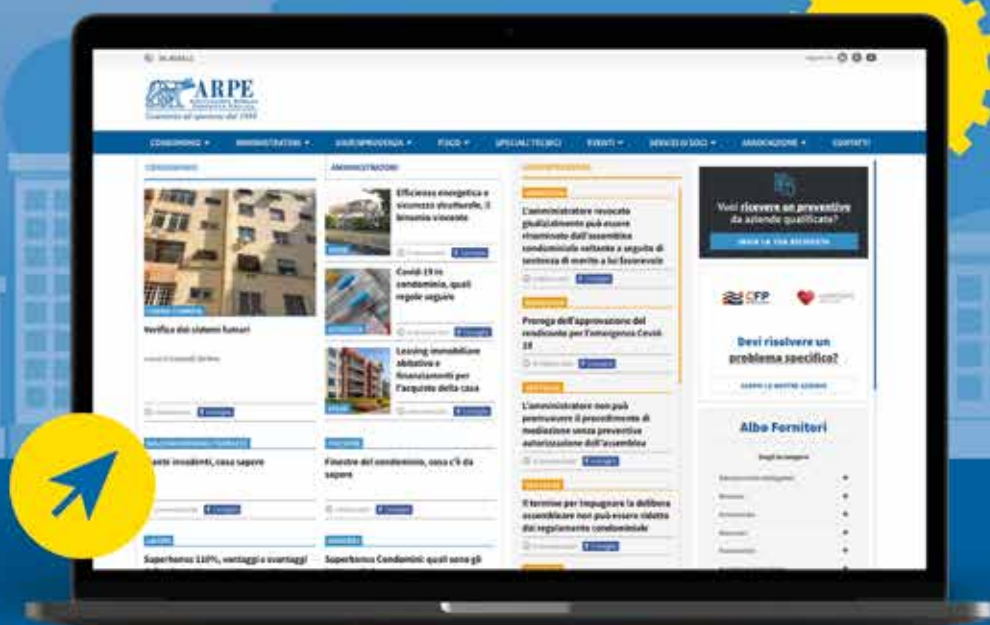
muni.

Non sembra, infatti, che si possa negare la partecipazione alla riunione condominiale ad un condòmino soltanto per il fatto che l'interesse di questi si trovi in una situazione di ipotetico conflitto con quella del condominio unitariamente considerato; la legge impone la presenza all'adunanza condominiale di tutti i partecipanti, ed anche di quelli in conflitto di interessi con il condominio, consentendo, altresì, una loro presenza attiva, nel senso di non vietare attività persuasive, che appaiono inoffensive a fronte della posizione contrastante degli altri partecipanti non confliggenti.

In questa prospettiva, risulterebbe, quindi, invalida la delibera adottata nell'ipotesi di illegittima esclusione del condòmino dall'assemblea, e ciò - lo si ripete - anche qualora il voto (ipotetico) del singolo partecipante in conflitto di interessi con il condominio non dovesse risultare determinante ai fini del raggiungimento del *quorum* deliberativo, in quanto, con la sua partecipazione alla riunione, il medesimo condòmino avrebbe potuto determinare un orientamento dei votanti in senso diverso da quello che si è in realtà manifestato con la votazione.

Peraltro, anche la giurisprudenza di merito si è orientata in tal senso, precisando, però, che il condòmino confliggente, debitamente convocato, deve, poi, astenersi al momento della votazione relativamente a quegli argomenti dell'ordine del giorno su cui esiste il contrasto (v., tra le altre, Trib. Genova 26 settembre 2003; Trib. Chieti 11 ottobre 2000; App. Milano 5 maggio 1998; *contra*, Trib. Pescara 30 luglio 2003).

**Magistrato, Presidente
sezione lavoro Corte di Appello
di Roma*



Rimani aggiornato

su tutte le notizie riguardanti

**IL CONDOMINIO, ATTUALITÀ
E GIURISPRUDENZA**

Visita il sito

www.arperoma.it

Locazioni: il deposito cauzionale e gli altri mezzi di tutela dei diritti del locatore

FRANCESCO GRANATO*

Sottoscrivendo il contratto di locazione le parti assumono le reciproche obbligazioni di legge. Esse sono, *in primis*, contenute nel codice civile i cui articoli, dal 1575 al 1586, disciplinano i doveri del locatore mentre, per il conduttore, le obbligazioni fondamentali sono contenute negli articoli dal 1587 al 1595. Innumerevoli leggi speciali, fra cui particolarmente rilevanti la 392/78 e la 431/98, integrano un quadro normativo assai ampio per casistiche e non privo di contraddizioni.

In tale articolato contesto, mentre le obbligazioni fondamentali del locatore (consegnare e consentire il godimento del bene) vengono, di norma, assolte con la stessa consegna del bene al momento del contratto, le obbligazioni del conduttore sono continuative e spalmate per tutta la durata contrattuale, così da imporre al proprietario-locatore un'accentuata attenzione sia in fase di conclusione del contratto che durante la sua esecuzione.

Fondamentalmente, le principali obbligazioni del conduttore possono sintetizzarsi: a) nel corretto uso del bene locato, cioè conforme sia al contrat-

to che alle circostanze; b) nella corresponsione al locatore del corrispettivo entro i termini convenuti. A prevenire il rischio dell'inadempimento del conduttore, purtroppo non infrequente specie per quanto riguarda il puntuale pagamento dei canoni, soccorrono varie norme non sempre abbastanza efficaci. Andiamo per gradi. L'articolo 2764 del codice civile sancisce il privilegio del credito del locatore su tutto ciò che il conduttore inserisce nell'immobile per fornirlo dal punto di vista funzionale; stabilisce altresì che il locatore, in caso di asportazione dei mobili del conduttore dal fabbricato oggetto della locazione, possa chiederne il sequestro conservativo entro i quindici giorni successivi. Corollario di tale norma sul privilegio, sempre nell'ambito (desueto) del codice civile, è l'articolo 1608 secondo il quale *“Nelle locazioni di case non mobiliate l'inquilino può essere licenziato se non fornisce la casa di mobili sufficienti o non presta altre garanzie idonee ad assicurare il pagamento della pigione”*.

Sta di fatto che nella comune esperienza avere il privilegio non ha assicurato, quasi affatto, la soddisfazione dei diritti del loca-

tore sia per la difficoltà di individuare e bloccare efficacemente i beni dell'inquilino, sia per la presumibile inconsistenza del ricavato, sia, da ultimo, per i costi della procedura spesso sproporzionati rispetto ai benefici conseguiti.

Sono questi i motivi che portano a preferire, ferma la sussistenza del privilegio perché garantita dalla legge, strumenti legali più funzionali all'esigenza di un rapido recupero del credito locativo: ed ecco il cosiddetto deposito cauzionale che deve essere prestato, di norma, alla sottoscrizione del contratto a garanzia delle obbligazioni verso il locatore. Si tratta, in generale, di un mezzo riconducibile all'istituto del pegno di cui all'articolo 2784 del codice civile secondo il quale *“Il pegno è costituito a garanzia dell'obbligazione dal debitore o da un terzo per il debitore. Possono essere dati in pegno i beni mobili, le universalità di mobili, i crediti e altri diritti aventi per oggetto beni mobili.”* A tali principi non sfugge il deposito cauzionale delle locazioni, avente carattere di pegno irregolare in quanto la somma versata diviene di proprietà del locatore mentre resta, in capo al con-

conduttore un credito, un diritto di credito di pari importo; cessata la locazione, il locatore può proporre domanda giudiziale per ottenerne l'attribuzione - totale, parziale o in acconto - a copertura di specifici danni subiti o di importi rimasti impagati. Non è, quindi, una somma ad immediata disposizione del locatore - come viene spesso erroneamente intesa - ma una "provvista" che egli può trattenere, sottraendosi così all'obbligo di restituzione che sorge a seguito del rilascio dell'immobile, solo a condizione che abbia ottenuto il consenso del conduttore oppure proposto domanda giudiziale per l'accertamento dell'inadempimento e per l'attribuzione, totale o parziale, di essa.

Con la legge n. 392 del 1978, meglio conosciuta come legge sull'equo canone, l'istituto in discussione ha trovato stabile regolamentazione nell'art. 11, tuttora vigente, in base al quale il deposito cauzionale non può essere superiore a tre mensilità del canone. È da evidenziare che la violazione di tale ultima norma, applicabile sia alle locazioni abitative che a quelle ad uso diverso, con la costituzione, quindi, di un deposito per importo superiore a tre mensilità, incorre nella nullità di cui all'art. 79 della stessa l. 392/1978 (patti contrari alla legge) tuttora non soppresso con riferimento alle locazioni non abitative.

Analogo discorso vale per eventuali clausole contrattuali in base alle quali venga imposto al conduttore il pagamento anticipato dei canoni in misura sempre superiore a tre mensilità, possibilità prima esclusa dall'art. 2 *ter* della legge 351/1974 (locazioni abitative) e, tuttora, sostanzialmente, dall'art. 32 della legge 392/1978 (locazioni non



abitative). Quanto alle locazioni abitative è, però, da notare che, per i contratti stipulati ai sensi dell'art. 2 comma 3 della l. 431/1998, cosiddetti a *canone concordato* e che scontano la cedolare secca al 10%, deve essere inderogabilmente utilizzata la modulistica allegata al decreto ministeriale la quale presuppone l'ordinario pagamento dei canoni con modalità mensile.

Affatto diversa, invece, la situazione riguardante forme di garanzia "esogene" ed aggiuntive rispetto al contratto di locazione, consentite proprio dall'articolo 1608 del codice civile ("... *altre garanzie* idonee ad assicurare il pagamento della *pigione*"). Le forme utilizzabili e diffuse nella pratica sono la garanzia personale (fideiussione) e, soprattutto per le locazioni commerciali, la garanzia fideiussoria, bancaria o assicurativa.

Con la fideiussione il creditore/locatore, senza necessità

di intervenire sulla struttura del contratto, dispone di una platea di debitori più ampia, così da avere rafforzata la garanzia del proprio credito ed aumentando la possibilità di ottenere l'adempimento.

Quanto alla polizze fideiussorie bancarie o assicurative, esse si differenziano, oltre che per il soggetto giuridico concedente la garanzia (banca, società di assicurazione), per il fatto che la fideiussione bancaria garantisce l'adempimento del conduttore per tutta la durata del rapporto contrattuale previo versamento di somme, titoli o altro del conduttore e che vengono vincolati a tal fine, mentre la fideiussione assicurativa è legata al puntuale versamento del premio da parte del conduttore cosicché, in caso di mancato pagamento di esso, la compagnia assicurativa sospende la garanzia.

*Avvocato, Vicepresidente
vicario Federproprietà



La natura usuraria della capitalizzazione composta degli interessi nel contratto di mutuo

LEONARDO LASTEI*

Con un'importante pronuncia del 19 gennaio 2023 (sentenza n. 118/2023), il Tribunale di Latina ha riconosciuto la usurarietà di due contratti di mutuo con ammortamento c.d. “alla francese”, la cui rata è risultata, attraverso la disposta consulenza tecnica, determinata con capitalizzazione composta.

Il giudizio veniva instaurato nei confronti di un istituto di credito ed aveva ad oggetto tre domande: la contestazione dell'usurarietà del tasso di interesse di mora contrattualmente pattuito; l'indeterminatezza della clausola di pattuizione degli interessi; l'applicazione di interessi anatocistici.

Deve in proposito osservarsi come, a partire dall'entrata in vigore della legge 108/1996, il reato di usura, previsto e punito dall'art. 644 c.p., viene così tipiz-

zato: “Chiunque si fa dare o promettere, sotto qualsiasi forma, per sé o per altri, in corrispettivo di una prestazione di denaro o di altra utilità, interessi o altri vantaggi usurari è punito [...]”. La legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari”.

È quindi di tutta evidenza che, laddove la norma precisa che la condotta può declinarsi “sotto qualsiasi forma”, la stessa fa chiaramente intendere che l'usura è potenzialmente configurabile in qualunque tipo di contratto a prestazioni corrispettive.

La stessa norma penale considera altresì rilevanti tutte le voci di costo che si trovino applicate nel contesto dei rapporti di credito, laddove, al comma quinto, stabilisce che: “per la determinazione del tasso di interesse si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo

e delle spese escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito”.

Sempre l'art. 644 c.p., poi, nel disciplinare al medesimo quinto comma le aggravanti del reato, prevede un aumento di pena da un terzo alla metà: “se il colpevole ha agito nell'esercizio di un'attività professionale, bancaria o di intermediazione finanziaria mobiliare”, inserendo tra i soggetti attivi, accanto a coloro che svolgono un'attività professionale o di intermediazione finanziaria, chi opera all'interno dell'attività bancaria.

La tematica degli interessi usurari è stata oggetto negli anni di rilevanti interventi legislativi (Legge n. 108/1996, che ha modificato le previsioni normative penali e civili in materia, e Legge n. 24/2001, di interpretazione autentica) nonché di significativi mutamenti giurisprudenzia-

Acquisto di abitazioni “green”

A fronte dell'acquisto effettuato dal 1° gennaio 2023 al 31 dicembre 2023 di abitazioni di classe energetica A o B (anche di lusso) cedute dalle imprese costruttrici o ristrutturatrici delle stesse o da fondi immobiliari (Oicr) si può ottenere **una detrazione del 50% dell'importo** corrisposto nell'anno corrente per il pagamento dell'Iva (al 4, 10 o 22%).

Sono ammesse alla detrazione anche le pertinenze, **senza limiti di numero**, a patto che l'acquisto delle stesse avvenga contestualmente a quello dell'abitazione o comunque nel 2023.

Analogamente per il secondo mutuo impugnato, per ottenere un piano di rimborso con lo stesso importo rata dichiarato in contratto utilizzando però il regime di capitalizzazione semplice, bisogna applicare un tasso d'interesse corrispettivo pari al 25,125% a fronte di un tasso soglia vigente all'epoca della stipula pari al 8,0850% sì da risultare anch'esso ampiamente usurario”.

Concludeva, pertanto, il CTU che: “considerando i calcoli sviluppati secondo quanto richiesto da Giudice nel quesito integrativo ... entrambi i mutui sono gratuiti ed i mutuatari sarebbero tenuti a corrispondere la sola quota capitale dei finanziamenti”.

Il Tribunale di Latina, accertata l'usurarietà degli interessi corrispettivi, ha pertanto dichiarato la natura gratuita di entrambi i contratti di mutuo.

*Avvocato, consulente Arpe

li (da ultimo Cass., Sez. Un., n. 24675/2017 e n. 16303/2018).

In particolare, la Legge n. 108/1996, nel dichiarato intento di contrastare l'odioso fenomeno criminale dell'usura agevolandone la repressione e inasprendo le sanzioni civili e penali, ha provveduto a ridisegnare l'art. 644 c.p. e l'art. 1815 c.c..

Con il D. L. 29.12.2000, n. 394 (c.d. Decreto “salva banche”), convertito, con modificazioni, nella legge 28.2.2001, n. 24, “Interpretazione autentica della L. 7.3.1996, n. 108, recante disposizioni in materia di usura”, il legislatore ha poi stabilito che “ai fini dell'applicazione dell'art. 644 c.p. e dell'art. 1815 c.c., 2° comma, si intendono usurari gli interessi che superano il limite stabilito dalla legge nel momento in cui essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, indipendentemente dal momento del loro pagamento”.

Completano il quadro delle fonti normative le Istruzioni per la rilevazione dei tassi effettivi globali medi (TEGM) ai sensi della legge sull'usura della Banca d'Italia, nonché i Decreti del Ministero dell'Economia e delle Finanze che trimestralmente pubblicano sulla Gazzetta Ufficiale i TEGM rilevati dalla Banca d'Italia per conto del Ministero dell'Economia e delle Finanze, che concorrono alla definizione del tasso-soglia di periodo per la categoria di operazioni rilevate: le tabelle dei TEGM sono pubblicate nella Gazzetta Ufficiale, sui siti della Banca d'Italia e del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

Entrando nel merito della normativa sopra riassunta, può in prima battuta osservarsi che soltanto in caso di interessi originariamente usurari trova applicazione la sanzione civilistica di nullità (art. 1815, comma 2, c.c.), unitamente alla sanzione penale.

L'usura originaria costituisce

dunque un vizio genetico del contratto (non configurabile *ex post*: c.d. usura sopravvenuta), da verificare esclusivamente al momento dell'insorgenza del vincolo contrattuale (“convenuti interessi usurari”: art. 1815, comma 2, c.c.).

Se tale è l'assunto di fondo, la clausola contrattuale è illecita e viola l'art. 644 c.p. se il tasso pattuito per quell'onere supera la soglia di legge nel momento della sua pattuizione, ma non può diventarlo per sopravvenienze (la diminuzione del tasso soglia), per il fatto colpevole del debitore (inadempienza) o per l'esercizio da parte sua del diritto potestativo di estinzione anticipata del finanziamento.

Per consolidata giurisprudenza della Suprema Corte (si veda per tutte, Cass. Civ. sentenza del 17.11.2022 n. 33964), la capitalizzazione degli interessi costituisce un costo del credito e correttamente il Tribunale di Latina ha ritenuto che lo stesso andasse inserito nel conto delle voci rilevanti per la verifica della natura usuraria del rapporto di credito.

Decisiva si è rivelata, nella fattispecie, la CTU disposta dal giudice, nella quale si dava conto che i piani di ammortamento di detti contratti erano stati determinati con il regime della capitalizzazione composta degli interessi (e non con quello semplice previsto dall'art. 821, comma 3, c.c.), con conseguente lievitazione del tasso oltre la soglia fissata *ex lege*.

Queste le testuali conclusioni del perito: “per ottenere un piano di rimborso con lo stesso importo rata dichiarato in contratto utilizzando però il regime di capitalizzazione semplice bisogna applicare un tasso d'interesse corrispettivo pari al 7,8940%, superiore al tasso soglia del 5,8050% vigente al momento della stipula del contratto di mutuo, sì da risultare usurario.

Sospensione del servizio di erogazione del gas: riconosciuto il danno alla persona

LEONARDO LASTEI*

Le forniture di servizi alle nostre abitazioni, quali acqua, luce e gas, rappresentano senza ombra di dubbio la modalità irrinunciabile di soddisfacimento delle esigenze primarie della vita quotidiana, al punto che risulta davvero difficile anche solo immaginare di farne a meno per una sola giornata.

Il caso deciso dal Tribunale di Napoli, con la sentenza n. 305 del 11 gennaio 2023, ha invece riguardato la sventura occorsa ad alcuni cittadini che si erano visti sospendere la fornitura del gas per quasi un intero anno.

Nel lontano settembre del

2015, infatti, i tecnici incaricati dalla società di gestione del servizio intervenivano in un condominio partenopeo, a seguito di una segnalazione di dispersione del gas, constatavano che l'impianto al servizio dell'edificio presentava delle anomalie e, conseguentemente, provvedevano a sospendere l'erogazione della fornitura per ragioni di sicurezza.

Siffatta situazione si determinava a seguito dell'intervento di alcuni condòmini dello stabile che, senza alcuna autorizzazione, avevano effettuato delle modifiche all'impianto, ingloban-

do i misuratori del gas all'interno delle proprie verande; gli impianti degli altri condòmini, però, risultavano essere pienamente in regola.

Ciò nonostante, l'azienda erogatrice del servizio si determinava a sospendere la fornitura all'intero fabbricato.

A questo punto, a motivo del protrarsi ingiustificato di tale sospensione generale, due condòmini adivano il competente Tribunale di Napoli per ottenere, con provvedimento d'urgenza, la riattivazione della fornitura.

La situazione diveniva però ancor più paradossale: nonostante l'esito del procedimento e del successivo reclamo fosse stato a loro favorevole, la riattivazione del servizio avveniva solo dopo circa un anno dall'avvenuta sospensione.

La lite, perciò, si spostava in sede ordinaria, dove gli attori chiedevano il risarcimento di tutti i danni, patrimoniali e non, subito in occasione ed a causa dei fatti, mentre la società di erogazione del servizio si difendeva sostenendo di non aver potuto procedere prima alla riattivazione della fornitura, perché impossibilitata dalla necessità di garantire la sicurezza dell'impianto.

La BCE alza i tassi

La Banca Centrale Europea ha deciso di alzare i tassi d'interesse di un quarto di punto, portando il tasso sui rifinanziamenti principali al 4%, quello sui depositi al 3,50%, e quello sui prestiti marginali al 4,25%. La Presidente Christine Lagarde ha spiegato che "l'inflazione è in calo ma si prevede che rimarrà troppo alta per troppo tempo". Gli esperti della BCE infatti si attendono che l'inflazione si porti in media al 5,4% nel 2023, al 3% nel 2024 e solo nel 2025 al 2,2%, più vicino al target di stabilità dei prezzi del 2%. Partendo da questi presupposti Lagarde ha anticipato che ci sarà un ulteriore rialzo a luglio di altri 25 punti. Nessuna pausa dunque nel ciclo di normalizzazione della politica monetaria.

Di notevole interesse si rivela quindi la decisione del giudice partenopeo, che ha parzialmente accolto la domanda, riconoscendo come dovuto il risarcimento dei soli danni non patrimoniali a favore degli attori.

Il tribunale ha innanzitutto constatato l'inadempimento contrattuale della società di gestione del gas, la quale aveva sospeso per molto tempo la fornitura ad utenti che erano perfettamente in regola con il proprio impianto e non si era prodigata, tempestivamente, per riattivarla.

“Il somministrante – così si legge in sentenza - pur se ha sospeso l'erogazione del gas per motivi di sicurezza per aver riscontrato vizi sull'impianto posto al servizio del Condominio e per la presenza di impianti di alcuni utenti non a norma, risponde a titolo contrattuale, ai sensi dell'art. 1218 c.c., per aver con colpevole ritardo, quasi un anno, eseguito i lavori di manutenzione dell'impianto di sua proprietà e riattivato il gas agli attori, che avevano gli impianti interni alla loro proprietà perfettamente in regola e che avevano più volte sollecitato il gestore a riattivare la loro fornitura (sul punto cfr. Cass. civ., sez. III, 22/12/2015, n. 25731)”.

A fronte di ciò, poiché i danneggiati non sono stati in grado di provare la perdita patrimoniale subita (ad esempio con la produzione di fatture per l'acquisto di bombole o per la maggiore fruizione di un servizio di erogazione dell'energia elettrica, alternativo a quello del gas), la domanda è stata respinta.

L'organo giudicante, nel richiamarsi ad un'importante sentenza della Corte di Cassazione, ha però stabilito che, a seguito di un inadempimento contrattuale, può essere risarcito anche il danno non patrimoniale, a condizione che siano stati lesi dei diritti



inviolabili della persona e sempreché il pregiudizio sia stato di una certa gravità.

“La Suprema Corte, a Sezioni Unite – così si pronuncia il tribunale - ha ritenuto, nel contesto di una lettura costituzionalmente orientata dell'art. 2059 c.c., che il danno non patrimoniale possa essere risarcito anche in conseguenza di un inadempimento contrattuale, sempre che sia stato lesa un diritto della persona tutelato dalla Costituzione e ha chiarito che il danno non patrimoniale da contratto (tra gli altri, il danno esistenziale ed il danno alla vita di relazione) è risarcibile se lede diritti inviolabili della persona e se la condotta tenuta dal danneggiante superi quella soglia di gravità che consente la tutela risarcitoria: il diritto deve essere inciso oltre una soglia minima, cagionando un pregiudizio serio, e la lesione deve eccedere una certa soglia di offensività rendendo il pregiudizio tanto serio da essere meritevole di tutela in un sistema che impone un certo grado di tolleranza anche delle

illegittime condotte altrui (Cass. S. U. 26972-26975/2008)”.

Dunque, ha proseguito il giudice, “la mancata erogazione per un notevole lasso di tempo del gas metano ha provocato disagi e turbamenti psichici per un anno agli attori, che hanno potuto svolgere con grande difficoltà le normali attività quotidiane, avendo necessità di utilizzare il gas come 'bisogno della vita'. In tal modo hanno subito violazione del principio di eguaglianza di cui all'art.3 della Costituzione (cfr. sul punto ordinanza Corte Costituzionale del 10-17.7.2022 n. 357) dalla condotta tenuta dalla convenuta, che ha superato sicuramente quella soglia di gravità che consente la tutela risarcitoria nei termini sopra specificati”.

In ragione di ciò, è stato riconosciuto il danno non patrimoniale patito dagli utenti, identificandolo con il disagio psicologico e lo stress subito durante il periodo in contestazione, liquidando in via equitativa la misura del risarcimento.

**Avvocato, Consulente ARPE*

Tribunale di Roma:

la partecipazione in assemblea sana il vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail ordinaria

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO*

Il Tribunale di Roma in una recentissima sentenza (Trib. Roma, sez. V civ., 12 maggio 2023, n. 7545, dott. D'Avino) rigettava l'impugnazione di una delibera assembleare di approvazione di interventi urgenti nell'autorimessa comune al fine di adeguarla alle norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi, poiché il contestato vizio formale della convocazione trasmessa a mezzo mail era stato sanato dalla presenza e partecipazione in assemblea del delegato dell'avente diritto pretermesso.

Gli attori, uno di essi in proprio (quale titolare del diritto di abitazione vitalizio ex art. 1022 cod. civ.) ed entrambi in qualità di genitori esercenti la potestà sui figli minori, nudi comproprietari di un'unità immobiliare ed un posto auto all'interno dell'edificio condominiale, convenivano in giudizio il condominio per veder dichiarare nulla o annullabile la delibera assembleare in virtù della «*irrituale convocazione [di uno di essi] con mera e-mail, anziché con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni [...] sia la contrarietà alla legge degli interventi urgenti [...] decisi, nella circostanza, sulla scorta della*

sommatoria relazione del tecnico incaricato, per mettere in regola, con le norme in materia di sicurezza e prevenzione incendi [...] la menzionata autorimessa».

Il giudice romano, in primo luogo, rilevava che il titolare del diritto di abitazione (*habitor*) era legittimato a partecipare alle assemblee di condominio «*negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni» (art. 67 disp. att. cod. civ.). Pertanto, l'amministratore* aveva correttamente trasmesso l'avviso di convocazione al titolare del diritto di abitazione (nonché genitore dei nudi comproprietari minori d'età), chiamato ad esercitare il diritto di voto sugli argomenti posti all'ordine del giorno, dunque rientranti nell'ambito dell'ordinaria amministrazione.

Con riferimento alla modalità di trasmissione dell'avviso di convocazione, la sentenza esaminata richiamava l'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui «*l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione a mezzo di posta raccomandata,*

posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione». Al tempo stesso, il regolamento di condominio prescriveva che la trasmissione dell'avviso di convocazione dovesse avvenire «*con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni» (art. 23);* ciò nonostante, l'amministratore inviava l'avviso di convocazione assembleare utilizzando lo strumento della mail ordinaria «*invocando il risalente accordo fra le parti e la prassi (seguita nel corso di vari anni e mai contestata, precedentemente, da alcuno dei condòmini) circa la convocazione per mezzo di semplice e-mail».*

Il Tribunale di Roma, pur riscontrando l'illegittimità della convocazione assembleare trasmessa «*per mezzo di semplice e-mail (anziché con lettera raccomandata con a. r. e preavviso di almeno otto giorni, come prescritto dall'art. 23 del regolamento condominiale)»*, considerava sanato il suddetto vizio di forma dalla «*pacifica presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso»*, ritenendo però irrilevante la prassi seguita nel corso degli anni dai con-



Assunzioni colf e badanti: comunicazione obbligatoria

La normativa prevede per il datore di lavoro domestico l'obbligo di comunicare all'INPS in via telematica l'assunzione del lavoratore domestico entro le ore 24 del giorno antecedente l'inizio del rapporto di lavoro. La comunicazione può essere fatta direttamente dal datore di lavoro o avvalendosi di consulenti o associazioni sindacali abilitate. L'obbligo di comunicazione esiste anche in fase di proroga, trasformazione e cessazione del rapporto di lavoro. In questi casi la comunicazione dovrà essere effettuata entro cinque giorni dall'evento.

dòmini circa la convocazione per mezzo di semplice *mail*. Infatti, l'esercizio del diritto di voto in assemblea rende evidente che il condòmino sia pienamente informato sugli argomenti all'ordine del giorno. È pertanto pacifico ritenere che, in caso di partecipazione ed esercizio del proprio diritto di voto in assemblea è possibile sanare il vizio formale di una convocazione irregolare (Cass. civ., sez. VI, 22 aprile 2022, n. 12934). Di conseguenza, «*la presenza in assemblea e la partecipazione al voto del delegato dell'avente diritto pretermesso (che non ha inteso, nella circostanza, far constatare l'irregolarità incorsa) sana il vizio formale ed esclude che il delegante possa successivamente addurlo a motivo di annullamento della seduta dell'organo collegiale del condominio*», **stanti il principio della convalida tacita per volontaria, consapevole acquiescenza (art. 1444, secondo comma, cod. civ.) e quanto previsto**

nell'art. 66, terzo comma, disp. att. cod. civ. secondo cui «*in caso di omessa, tardiva o incompleta convocazione degli aventi diritto, la deliberazione assembleare è annullabile ai sensi dell'articolo 1337 del codice su istanza dei dissenzienti o assenti perché non ritualmente convocati*».

In sintesi, secondo quanto rilevato dalla giurisprudenza di legittimità «*l'annullabilità della delibera assembleare per mancata comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea non può essere fatta valere allorché il condòmino, nei cui confronti la comunicazione è stata omessa, sia presente in assemblea, dovendosi presumere che lo stesso ne abbia avuto comunque notizia, rimanendo l'eventuale irregolarità della sua convocazione conseguentemente sanata*» (v. anche Cass. civ., 23 novembre 2016, n. 23903; Cass. civ., 27 marzo 2003, n. 4531).

**Avvocati, Federproprietà Milano*



Uso dei dispositivi di protezione individuale per il portiere

DILETTA BOCCHINI*

L'art. 74 del D.Lgs. 81/2008 definisce il dispositivo di protezione individuale come "qualsiasi attrezzatura destinata ad essere indossata e tenuta dal lavoratore allo scopo di proteggerlo contro uno o più rischi suscettibili di minacciarne la sicurezza o la salute durante il lavoro, nonché ogni complemento o accessorio destinato a tale scopo".

I requisiti che contraddistinguono un dispositivo di protezione individuale sono il fatto che l'attrezzatura sia indossata e la sua idoneità a proteggere il lavoratore dai rischi derivanti dall'attività lavorativa che lo stesso è chiamato a svolgere.

Non sono, tra gli altri, dispositivi di protezione individuale:

a) gli indumenti di lavoro ordinari e le uniformi non specificamente destinati a protegge-

re la sicurezza e la salute del lavoratore;

- b) le attrezzature dei servizi di soccorso e di salvataggio;
- c) gli apparecchi portatili per individuare e segnalare rischi e fattori nocivi.

I dispositivi di protezione individuale devono essere impiegati quando i rischi non possono essere evitati o sufficientemente ridotti da misure tecniche di prevenzione, da mezzi di protezione collettiva, da misure, metodi o procedimenti di riorganizzazione del lavoro.

Per i lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari di fabbricati, l'art. 3, comma 9, del D.Lgs. 81/2008 prevede espressamente che "ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive

mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al titolo III".

I dispositivi di protezione individuale, a norma dell'art. 76 T.U. sulla Sicurezza, devono: essere adeguati ai rischi da prevenire, senza comportare di per sé un rischio maggiore; essere adeguati alle condizioni esistenti sul luogo di lavoro; tenere conto delle esigenze ergonomiche o di salute del lavoratore; poter essere adattati all'utilizzatore secondo le sue necessità.

Nello scegliere i dispositivi medesimi, il datore di lavoro deve: effettuare l'analisi e la valutazione dei rischi che non possono essere evitati con altri mezzi; individuare le loro caratteristiche necessarie affinché

questi siano adeguati ai rischi da prevenire, tenendo conto delle eventuali ulteriori fonti di rischio rappresentate dagli stessi dispositivi; valutare, sulla base delle informazioni e delle norme d'uso fornite dal fabbricante a loro corredo, le caratteristiche dei dispositivi disponibili sul mercato e raffrontarle tra loro; aggiornare la scelta ogni qualvolta intervenga una variazione significativa negli elementi di valutazione.

È lo stesso datore di lavoro a dover individuare le condizioni in cui il dispositivo di protezione deve essere utilizzato, tenendo in considerazione: l'entità del rischio; la frequenza dell'esposizione al rischio; le caratteristiche del posto di lavoro di ciascun lavoratore; le prestazioni del medesimo dispositivo.

Inoltre il datore di lavoro deve: mantenere in efficienza i dispositivi di protezione individuale, assicurandone le condizioni di igiene, mediante la manutenzione, le riparazioni e le sostituzioni necessarie e secondo le eventuali indicazioni fornite dal fabbricante; provvedere a che i dispositivi di protezione individuale siano utilizzati soltanto per gli usi previsti, salvo casi specifici ed eccezionali, conformemente alle informazioni del fabbricante; fornire istruzioni comprensibili per i lavoratori; destinare ogni dispositivo di protezione individuale ad un uso personale e, qualora le circostanze richiedano l'uso di uno stesso dispositivo da parte di più persone, prendere misure adeguate affinché tale uso non ponga alcun problema sanitario e igienico ai vari utilizzatori; informare preliminarmente il lavoratore dei rischi dai quali il dispositivo lo protegge; rendere disponibile informazioni adeguate su ogni dispositivo adottato; stabilire le procedure aziendali da seguire, al termine dell'utiliz-

zo, per la riconsegna e il deposito dei dispositivi di protezione individuale; assicurare una formazione adeguata ed organizzare, se necessario, uno specifico addestramento circa l'uso corretto e l'utilizzo pratico dei dispositivi.

L'art. 78 del D.Lgs. 81/2008 individua, poi, gli obblighi gravanti sui lavoratori in materia di dispositivi di protezione individuali, prevedendo che gli stessi: devono sottoporsi ai programmi di formazione e addestramento organizzato dal datore di lavoro nei casi ritenuti necessari; devono utilizzare i dispositivi messi a loro disposizione conformemente all'informazione e alla formazione ricevute e all'addestramento eventualmente organizzato ed espletato; devono provvedere alla cura dei dispositivi messi a loro disposizione; non apportino modifiche di propria iniziativa; devono segnalare immediatamente al datore di lavoro qualsiasi difetto o inconveniente da essi rilevato nei dispositivi messi a loro disposizione.

Con la legge n. 215/2021 sono stati rafforzati gli obblighi del preposto in materia di utilizzo dei DPI, in particolare esso è tenuto, secondo la nuova formulazione dell'art. 18, lettera a) a: "sovrintendere e vigilare sull'osservanza, da parte dei singoli lavoratori, dei loro obblighi di legge, nonché delle disposizioni aziendali in materia di salute e sicurezza sul lavoro e di uso dei mezzi di protezione collettivi e dei dispositivi di protezione individuale messi a loro disposizione e, in caso di rilevazione di comportamenti non conformi alle disposizioni ed istruzioni impartite dal datore di lavoro e dai dirigenti ai fini della protezione collettiva ed individuale, intervenire per modificare il comportamento non conforme fornendo le necessarie indicazioni di sicurezza. In caso di manca-

ta attuazione delle disposizioni impartite o di persistenza dell'inosservanza, interrompere l'attività del lavoratore ed informare i diretti superiori".

**Avvocato, Consulente ARPE*

CORREZIONI DATI CATASTALI

In caso di errori riscontrati nei dati catastali relativi ai propri immobili, gli interessati possono richiederne la correzione nella banca dati del Catasto. La domanda di correzione può essere presentata presso gli uffici provinciali o, in alcuni casi, utilizzando il servizio "Contact center". Il richiedente deve indicare le proprie generalità, i dati catastali dell'immobile, la situazione riscontrata e le notizie utili alla correzione dell'errore.

L'errore può riguardare: cognome e nome codice fiscale, luogo e data di nascita diritti e quota di possesso. Per presentare la richiesta occorre disporre dell'identificativo catastale dell'immobile e degli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto dichiarazione di successione, domanda di voltura catastale, denuncia al catasto di nuova costruzione o variazione. L'errore può riguardare indirizzo, o evidenti inesattezze nella consistenza. Per presentare la richiesta occorre disporre dell'identificativo catastale dell'immobile e degli estremi di uno dei seguenti documenti: atto notarile di acquisto, dichiarazione di successione, denuncia al catasto di nuova costruzione o di variazione o altro documento comprovante l'avvenuta variazione.

La contabilizzazione dei consumi per il riscaldamento

ANTONIO ANELLO*

Le spese di riscaldamento nei condomini italiani sono sempre state, tradizionalmente, suddivise fra i vari condòmini in base ai millesimi di proprietà (o superfici radianti), senza alcuna misurazione che possa separare l'energia termica che va ai locali privati da quella che va alle parti comuni quali, scale, ingressi, ecc. Il D.Lgs. 102/14 prevede (entro il 31 dicembre 2016) che negli edifici dotati di impianti centralizzati sia installato un sistema di contatori individuali o, ove non possibile, un sistema di termoregolazione e contabilizzazione in corrispondenza di ogni singolo radiatore. Pur essendo già trascorsi alcuni anni dall'entrata in vigore del citato decreto, pervengono alla nostra Associazione numerose richieste di chiarimenti su tali problematiche. L'applicazione di questa norma prevede la responsabilizzazione di ciascun condomino riguardo al consumo del calore da lui effettivamente richiesto ed è un'operazione più complessa della tradizionale ripartizione per millesimi di proprietà.

Le spese del riscaldamento si suddividono tra consumi **volon-**

tari e consumi **involontari**.

Quindi tutti gli edifici con impianto centralizzato, nuovi o esistenti, devono installare dei sistemi di contabilizzazione del calore, che portino alla fatturazione individuale dei consumi complessivi derivanti dall'impianto di riscaldamento, acqua calda sanitaria e raffrescamento a carico di ogni singola unità immobiliare. Lo scopo è favorire minori consumi nelle singole unità condominiali, attraverso un migliore utilizzo dell'impianto di riscaldamento dato sia dall'eliminazione degli sprechi, sia dalla responsabilizzazione dell'utilizzatore finale che pagherà una spesa proporzionata ai propri consumi.

Quindi, in ogni unità immobiliare, i consumi termici sono la somma di due componenti:

- **Consumi involontari:** legati a vari fattori che non possono essere gestiti dagli utilizzatori finali e che sono riconducibili alle specifiche tecniche degli impianti o dell'unità immobiliare stessa (es. dispersioni delle dorsali distributive degli impianti, inefficienze del generatore, ecc.).
- **Consumi volontari:** dati

dall'utilizzo specifico fatto dal singolo utilizzatore (condòmino) e misurabile con diverse tipologie di apparecchiature.

La presenza di queste due componenti rende molto complesso il calcolo per la ripartizione dei consumi termici totali fra le singole unità immobiliari. Per tale calcolo i decreti fanno riferimento alla norma tecnica UNI 10200.

Si sottolinea che tipicamente si troveranno a pagare di più i condòmini residenti negli attici, in appartamenti con esposizioni termicamente svantaggiate (Nord), o che si trovano sopra porticati; inoltre saranno svantaggiati quei condòmini presenti in casa con continuità (per più tempo), mentre si troveranno a pagare di meno i condòmini residenti in locali esposti a Sud e le persone con presenza ridotta in casa. A fronte di tale gestione si dovrebbe ottenere sia una diminuzione di contestazioni fra condòmini in conseguenza del controllo autonomo delle temperature, nonchè una riduzione dei consumi globali e quindi della spesa totale. Ciò si riesce ad ottenere attraverso l'elimina-

zione degli sprechi (tipicamente finestre o porte aperte nella stagione del riscaldamento) e dei consumi non ritenuti necessari (tipicamente locali con bassa occupazione). Tale gestione introduce fattori correttivi per le esposizioni svantaggiate dal punto di vista energetico (es. attici, esposizioni Nord-Est). Tenendo conto della delicatezza della gestione delle spese nei condomini, è necessario affrontare il problema nella sua complessità, programmando i vari passaggi ed anticipando i problemi che potranno presentarsi.

Risulta, ad esempio, importante individuare locali di uso comune, quali androni, scale e garage indivisi, le cui spese dovranno essere considerate come obbligate e suddivise secondo i millesimi di proprietà. Vanno valutate le coibentazioni fra appartamenti perché possono essere sorgenti di accuse di “furti di calore” fra condomini con comportamenti o occupazione dei locali molto diversi. Questi parametri possono cambiare nel tempo, per l'evoluzione dei comportamenti e le diversità del clima. Fondamentalmente è opportuno integrare un intervento di termoregolazione e ripartizione delle spese col risanamento delle inefficienze più evidenti dell'edificio quali scarso isolamento dei tetti, degli attici, tubazioni poco coibentate nei cavedi e nelle cantine, regime di carico minimo della caldaia. Questi interventi servono non solo per evitare contrasti fra condomini ma anche per evitare che aumentando le ore di esercizio dell'impianto, per le esigenze di alcuni condomini, si abbia un aumento delle dispersioni e conseguentemente dei consumi energetici con annesso aggravio di spesa. Questo insieme

di attività porta a progettare le modalità di ripartizione dei costi fra spese obbligate (parti comuni, dispersioni, locali vuoti, consumi minimi) ripartite in base ai millesimi e le spese volontarie ripartite in base alle misurazioni.

Il regolamento di condominio dovrà esaminare questi aspetti che, ovviamente, pur se previste da una legge richiederanno le approvazioni richieste secondo le procedure in vigore.

Ma vediamo meglio in cosa si differenziano la termoregolazione e la ripartizione/contabilizzazione. La termoregolazione richiede il montaggio di un apparato che regoli la portata di acqua calda entrante nel singolo radiatore, in funzione della temperatura nel locale. Negli apparecchi più recenti basta sostituire la manopola della valvola esistente con una manopola dotata di bulbo termostatico, senza alcuna perdita di liquido; invece nei radiatori più vecchi occorre sostituire l'intera valvola e può essere necessario, a volte, smontare l'intero radiatore, in ogni caso con necessità di drenaggio, possibile perdita di liquido e rischio di danneggiamenti conseguenti. È importante sottolineare che qualora la manopola risultasse posizionata in uno spazio chiuso e troppo vicino al radiatore potrebbe essere necessario installare un apparecchio con bulbo remoto (collegato alla valvola grazie ad apposito cavo).

La termoregolazione obbliga a intervenire sulla pompa di circolazione del liquido. Nella situazione tradizionale tutte le valvole, poste in alto, sono aperte mentre i detentori, posti in basso, compensano gli squilibri fra le colonne assicurando portata a tutti i radiatori. La scelta della pompa (in centrale) garantisce

una portata costante. Una volta installate le valvole termostatiche, gli occupanti possono manovrarle più volte al giorno: in tal modo a certe ore molti radiatori potranno risultare chiusi mentre i pochi radiatori aperti, a causa della velocità del liquido, potrebbero produrre un classico suono a “fischio”; occorre quindi intervenire cambiando la pompa o le modalità della sua regolazione.

Nelle ristrutturazioni che mantengono le colonne montanti per i radiatori occorre installare su ognuno di essi un apparecchio, meno costoso e meno complesso da installare di un contacalorie, che dia un segnale leggibile, correlabile con il calore scambiato dal radiatore verso il locale.

I sistemi attualmente in commercio si basano su una lettura della differenza di temperatura fra radiatore ed aria ambiente, sulla teletrasmissione di questi dati ad un sistema di raccolta, posto fuori dell'appartamento, che supervisiona il tutto per garantire l'affidabilità dei segnali. I dati acquisiti ed elaborati permettono anche la programmazione delle valvole termostatiche e forniscono infine le informazioni per la ripartizione dei costi. L'elettronica aiuta ma non elimina tutti i problemi: infatti i sistemi presuppongono l'uguaglianza delle condizioni di esercizio di ciascun radiatore, invece è possibile che gli occupanti li abbiano cambiati, sostituiti, allacciati all'interno di mobili, coperti con tende o con mensole. Tutte queste differenze da una parte giustificano il termine “ripartizione” e non “contabilizzazione”, dall'altra richiedono interventi correttivi, caso per caso, per evitare spiacevoli contenziosi.

**Ingegnere, Consulente Arpe*

Prestazioni **umentate** a favore degli aderenti al Contratto di Lavoro **FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPPI CONFAPPI - CONFISAL**

A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 33,00 dal 4° al 20° giorno di malattia
Euro 39,00 dal 21° al 180° giorno di malattia
La prestazione viene corrisposta una volta ogni 365 giorni.

DOCUMENTI NECESSARI

- Originale del certificato medico, completo di diagnosi e dei dati del dipendente e del datore di lavoro
- Originale del certificato di ricovero e certificato di dimissioni in caso di ricovero ospedaliero
- Copia della busta paga firmate dal dipendente da cui risulta il pagamento delle indennità di cui chiede il rimborso
- Copia degli ultimi 6 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Nei casi di infortuni (esclusi infortuni sul lavoro) occorre il verbale di pronto soccorso nonché idonea documentazione dalla quale risultino le modalità dell'evento

B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 500, 00 per ciascun nato

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di nascita
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa

C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 300, 00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia del certificato di decesso
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

D) RIMBORSO SPESE MEDICHE PER I LAVORATORI CON ETÀ SUPERIORE AI 40 ANNI (estendibile al nucleo familiare)

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 200,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia delle fatture relative alle prestazioni mediche
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

E) BORSA DI STUDIO ISCRIZIONE 1° ANNO UNIVERSITÀ

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 600,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Copia dei versamenti relativi alla 1° e 2° rata universitaria
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

F) BORSA DI STUDIO CON VOTAZIONE 100/100 5° ANNO SCUOLA MEDIA SUPERIORE

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.000,00

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato di diploma
- Certificato stato di famiglia
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)

G) CONTRIBUTO PER FAMIGLIE IN CUI È PRESENTE UN DIVERSAMENTE ABILE CON PERCENTUALE MAGGIORE O UGUALE AL 75%

ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE

Euro 1.290,00 per coniuge disabile

Euro 2.000,00 per figlio disabile

DOCUMENTI NECESSARI

- Certificato stato di famiglia
- Certificato rilasciato dalla ASL che attesti l'invalidità del disabile
- Copia degli ultimi 12 modelli F24 riportanti il versamento contributivo effettuato alla Portiercassa (Mod F24 con causale contributo PORT sezione INPS)
- Consegnare documenti entro il 28/2


il lavoro è un
DIRITTO
proteggerlo una
CONQUISTA



**La ristrutturazione
migliore,**

CON IL SISTEMA

PIÙ ADATTO



Per noi non è importante il sistema con cui interveniamo, per noi è importante che sia **il sistema più adatto alle esigenze del tuo condominio.**

**SPECIALIZZATI IN EDILIZIA TRADIZIONALE
E MEDIANTE FUNI**

Per i soci ARPE **consulenza gratuita di un nostro professionista.**

Chiamaci subito
 **393.9368257**

Via Luigi Bombicci, 30
 335.6682839
 laurentihrs@me.com
 www.laurentihrs.it



RESTAURI EDILI

**Strumenti, macchinari e attrezzature
sempre all'avanguardia**

- ✓ Ristrutturazioni e manutenzioni stabili
- ✓ Rifacimento frontalini balconi e cornicioni
- ✓ Pronto intervento con piattaforme aeree
- ✓ Opere di impermeabilizzazione
- ✓ Sostituzione e riparazione grondaie pluviali
- ✓ Pratiche occupazione suolo pubblico e certificazioni di cessato pericolo
- ✓ Sopralluoghi e preventivi gratuiti
- ✓ Pagamenti agevolati

Via di Vannina, 84 - 00156 Roma

info@romedil.it
www.romedil.it

Aderente a:

