

79°  
ANNO

# la Proprietà Edilizia

## Marzo/Aprile 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

**Anagrafe condominiale:  
adempimenti amministratore  
di condominio**

Pag. 8

**Si può contestare in sede  
giudiziaria l'eccessivo  
compenso dell'amministratore**

Pag. 17

**La valutazione  
dei rischi: anche  
per il condominio**

Pag. 30



# metrotermica

## IL FUTURO È **GREEN**

Approfitta degli incentivi statali mediante

## **SCONTO IN FATTURA O CESSIONE DEL CREDITO**



### **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



### **MANUTENZIONE**

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



### **CONTABILIZZAZIONE CALORE**

Installazione e manutenzione ripartitori di calore, servizio di lettura e ripartizione costi, progettazione contabilizzazione UNI 10200

**CHIAMACI PER UNA CONSULENZA**

 **06.868.94.296**

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

**[www.metrotermica.it](http://www.metrotermica.it)**

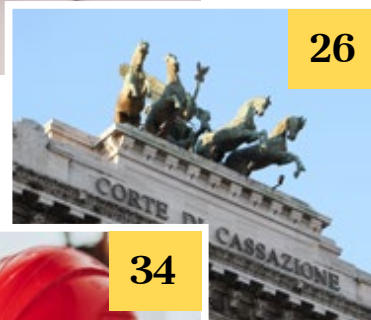
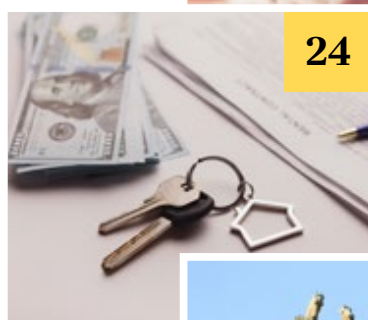
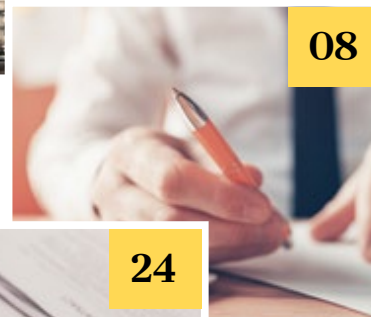
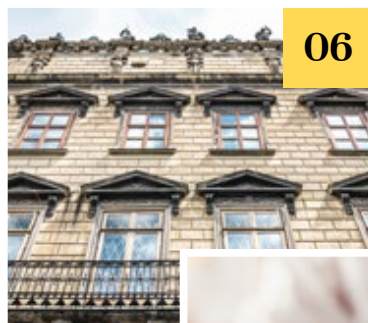
METROTERMICA SpA



# SOMMARIO

Marzo/Aprile 2023

<b>EDITORIALE</b>	<b>04</b>
<b>BENE RIFUGIO O 'BENE RIFUGGI'?</b> <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
<b>Mutui, la sofferenza delle famiglie</b> <i>Riccardo Pedrizzi</i>	<b>06</b>
<b>Anagrafe condominiale: adempimenti amministratore di condominio</b> <i>Alessandro Caneba</i>	<b>08</b>
<b>Welfare di condominio: una nuova frontiera?</b> <i>Giorgio Caputo</i>	<b>10</b>
<b>Massimario di Giurisprudenza</b> <i>Giuseppe Bardanzellu</i>	<b>12</b>
<b>Il novellato art. 66 disp. att. c.c.: quer pasticciaccio brutto de Via Arenula</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>14</b>
<b>Si può contestare in sede giudiziaria l'eccessivo compenso dell'amministratore</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>17</b>
<b>SPECIALE EBILDI</b>	<b>IV</b>
<b>Categoria catastale e destinazione d'uso dei fabbricati nei rapporti di locazione e condominiali</b> <i>Francesco Granato</i>	<b>21</b>
<b>Installazione dei pannelli fotovoltaici da parte del singolo condomino</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>22</b>
<b>L'alienante resta obbligato al pagamento degli oneri condominiali se non trascrive l'atto di compravendita dell'immobile</b> <i>Francesca Pizzagalli - Nicola A. Maggio</i>	<b>24</b>
<b>Ammissibile l'impugnativa della delibera d'assemblea condominiale proposta con il nuovo rito semplificato di cognizione ex art 281 decies c.p.c..</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>26</b>
<b>Rifiuti irregolarmente conferiti: la Cassazione fissa i limiti di responsabilità dell'amministratore</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>28</b>
<b>La valutazione dei rischi: anche per il condominio</b> <i>Diletta Bocchini</i>	<b>30</b>
<b>Il DVR e il DUVRI nel condominio</b> <i>Antonio Anello</i>	<b>34</b>



**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 Maggio 2023. Concessionaria per la pubblicità: TEAM83 Snc - 06.90217075

## BENE RIFUGIO O ‘BENE RIFUGGI’?

GIOVANNI BARDANZELLU

*Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ*

**U**no degli effetti collaterali del caro-prezzi degli ultimi mesi (che ormai si stanno allungando sempre più) potrebbe essere riassunto con uno slogan: da “bene rifugio” a “bene rifuggi”, se sei in tempo. Parliamo di case, ovviamente.

Sembra quasi che possedere una sia diventata anziché una ricchezza un qualcosa da evitare, viste le difficoltà per mantenerla. Sia che tu ci abiti perché è la tua, sia che la affitti o che ci vivi dentro da inquilino. Per non parlare di chi una casa non ce l’ha e vorrebbe comprarla. Partiamo da qui.

Qualche giorno fa Ener2Crowd.com, una app italiana che valuta gli investimenti ed il risparmio cosiddetti green, ha condotto un’indagine - che ha avuto vasta eco sulla stampa - sui tempi medi necessari per l’acquisto di un immobile in Italia. Basandosi su recenti dati Istat, la startup li ha aggiornati con le retribuzioni medie degli italiani e la loro capacità di ri-

sparmio. Incrociando poi il tutto con i prezzi medi degli immobili rilevati a marzo 2023 dal portale Immobiliare.it con l’obiettivo di calcolare il tempo medio necessario per l’acquisto di una proprietà di 100 metri quadri, gli analisti di Ener2Crowd hanno scoperto uno scenario drammatico. Giovani sempre più distanti dalla possibilità di acquistare un appartamento e costretti ad indebitarsi per tutta la vita: ovvero, 50,3 anni a Milano, 51,3 anni a Lucca, 55,6 a Savona e 63,1 anni a Bolzano. Prezzi alti e retribuzioni basse anche a Firenze (49,3 anni per comprare una casa), a Sassari (49,1 anni), a Imperia (48,3 anni), a Roma e ad Aosta (43,7 anni). Il doppio del tempo che impiegavano le generazioni precedenti. “Fino agli Anni Settanta del secolo scorso, infatti, anche un operaio - con il suo stipendio medio di 50 mila lire al mese - poteva permettersi in circa 20 anni di acquistare un appartamento in una zona centrale. Oggi invece non ci riuscirebbe neanche in 40 anni. Per non par-

lare di chi è costretto al precariato o -suo malgrado- al lavoro nero”. Così conclude la ricerca. Per chi la casa invece ce l’ha e ci vive o la affitta, l’inflazione morde come non mai. Con il Censis a dicembre scorso abbiamo raccontato nel nostro rapporto ‘Gli Italiani e la casa’ (stiamo già lavorando alla seconda edizione) quanto il caro energia abbia penalizzato i piccoli proprietari negli ultimi 12-18 mesi. Gas, luce, acqua, costi delle ristrutturazioni causa bolla del superbonus: è aumentato tutto. Non parliamo dei mutui: gli interessi sono più che raddoppiati per quelli a tasso fisso e aumenti di oltre il 60% per i finanziamenti a tasso variabile. Lo si legge sull’ultimo dossier della FABI (Federazione Autonoma Bancari Italiani). L’analisi fa un quadro degli effetti dell’ultimo aumento dei tassi d’interesse deciso da Francoforte sui prestiti alle famiglie. Quelle indebitate in Italia sono 6,8 milioni, pari a circa il 25% del totale: di queste, oltre la metà (circa 3 milioni e mezzo) hanno un mutuo per l’acquisto di

una casa. Ed è proprio sui finanziamenti delle famiglie che incide il nuovo rialzo dei tassi di un quarto di punto percentuale decretato lo scorso 4 maggio dalla Bce, che ha portato il tasso base al 3,75%.

Ed è sempre più difficile farsi pagare l'affitto da inquilini provati dalla crisi del mercato del lavoro, con la precarietà dei contratti e la fragilità di un sistema-Paese che non riesce a dare certezze alle famiglie e alle banche. Negli ultimi 20 anni stipendi e pensioni hanno perso quasi il 3% di valore. Oltretutto, l'ultima legge di bilancio ha cancellato il fondo per la morosità incolpevole e quello per gli affitti (circa 300 milioni nel 2022) aggravando di fatto l'emergenza sfratti e mettendo in grande difficoltà anche i piccoli proprietari che dall'affitto dei propri immobili ricavano una parte decisiva del proprio reddito.

Stiamo aspettando che il Ministro Salvini dia finalmente attuazione al lancio di un nuovo grande piano casa che aveva annunciato a inizio legislatura. "Ci sono tanti investitori privati, fondi, enti previdenziali e assicurazioni che vogliono investire sulla casa e sull'edilizia residenziale" aveva detto. "In Italia e non solo sugli hotel di lusso. Aprirò al ministero, non c'è mai stato, uno sportello per l'attrazione di fondi pubblici e privati e non solo per le grandi infrastrutture. Coi soli fondi pubblici non ce la facciamo, su casa trasporti e ferrovie accoglieremo ben volentieri quelli privati". Sono passati sei mesi da quell'annuncio, ma nulla abbiamo ancora visto. Vorremmo che il governo, fortemente impegnato in riforme complesse ed in qualche modo epocali (quella fiscale e quella delle istituzioni), si rendesse conto che il tempo che



passa sta trasformando la casa da bene rifugio ad emergenza sociale persino per chi ce l'ha e non riesce più a mantenerla; ed allora cosa aspettiamo ancora? Nelle città d'arte molti piccoli proprietari si sono improvvisati gestori di bed & breakfast pur di mettere a reddito le proprie quattro mura. Nell'ultimo anno, grazie alla fine dell'emergenza covid, il turismo è in grande ripresa e le nostre città si vanno ripopolando di turisti stranieri. È un'ottima notizia, ma davvero è questa l'ultima spiaggia per chi possiede 60 o 80 metri quadri a Roma, Firenze, Venezia, Bologna o Napoli, acquistati con i risparmi di una vita? Tutti locatori di case-vacanza? Che spesso creano oneri e disagi

agli altri condomini residenti, che subiscono rumori, schiamazzi notturni, sporcizia, noncuranza nel trattare i beni comuni, danni alle strutture, spreco di acqua e luce, senza possibilità di essere tutelati se non ricorrendo a cause costose e dall'esito incerto? Cosa serve ancora per comprendere che è arrivato il momento di sedersi tutti intorno a un tavolo – governo, banche, associazioni di proprietari e di inquilini, agenzia delle entrate – ed aprire una fase "costituente" per una nuova politica dell'abitare? L'84% delle famiglie italiane è proprietaria di casa. Un "partito" della Nazione, questo sì, che oggi si sente davvero poco rappresentato e tutelato e che vede il proprio bene rifugio infiltrato e pericolante.





# Mutui, la sofferenza delle famiglie

RICCARDO PEDRIZZI\*

**N**onostante le resistenze della Banca d'Italia, del nostro governo e delle cosiddette "colombe", la Bce (Banca Centrale europea) dallo scorso 27 luglio, per contrastare l'inflazione, continua ad innalzare il costo del denaro, a "botte" di 50 punti base fino ad arrivare nella scorsa settimana a 350.

I mutuatari e chi intende indebitarsi per acquistare un'abitazione devono decidersi perciò se indebitarsi con un mutuo a un tasso fisso, già molto più alto che in passato, oppure rischiare di agganciarsi a un Euribor (il riferimento dei tassi dell'Ue), che probabilmente salirà ancora. Sapendo bene che per un mutuo a 30 anni con una rata tra 500 e i 550 euro, a gennaio 2021, si riusciva ad acquistare un immobile del valore di 200mila euro mentre oggi ci si può permettere di com-

prare un immobile di 148mila euro perché il potere di acquisto è sceso in poco tempo del 26%.

Attualmente 3,5 milioni di famiglie italiane hanno un mutuo per acquisto casa, che secondo un'analisi della Fabi, hanno visto nel 2022 notevolmente aumentare i tassi sui prestiti e prevedono che nuovi incrementi, "sono inevitabili se il costo del denaro verrà ulteriormente aumentato". In pratica si conferma che le rate dei mutui a tasso fisso sono quasi raddoppiate e le rate dei mutui a tasso variabile sono cresciute in media del 43%: chi pagava una rata di circa 500 euro al mese oggi rimborsa 715 euro, ossia 215 euro in più. I nuovi mutui a tasso fisso sono passati da un'interesse medio di circa il 1,8% ad oltre il 4% con rate mensili che risultano raddoppiate. Per il tasso variabile l'aumento è andato dallo 0,6% di fine 2021 al 2,8%; per un pre-

stito ventennale da 150mila euro la rata mensile oggi è cresciuta di 160 euro (+24%) a 825 euro.

Analogamente, salgono anche le rate per i prestiti. A fine del 2021 il tasso d'interesse medio era dell'8,1%, oggi è del 10,9%: per acquistare un'auto da 25mila, con un finanziamento a 10 anni, il costo totale è passato da 37.426 euro a 42.272 euro, con una differenza complessiva di 4.847 euro (+13%).

L'effetto degli aumenti della Bce (l'ultimo in ordine di tempo è di pochi giorni fa con un aumento dello 0,5%) sta cominciando a trasmettersi velocemente all'economia reale, lo conferma il bollettino mensile dell'Abi, dal quale emerge che a gennaio scorso il valore medio dei tassi sui mutui è stato del 3,53%, con un incremento dello 0,52%, rispetto al 3,01% di dicembre 2022 e continuerà ad aumentare superando

sicuramente il 4%.

Occorrerà dunque che il sistema bancario agevoli la possibilità di rinegoziare il mutuo con la propria banca, per passare da un finanziamento a tasso variabile a quello fisso. L'articolo 59-bis della ultima Legge di Bilancio 2023 consente oltretutto di ottenere dalla banca la rinegoziazione del mutuo a coloro che hanno in essere un mutuo a tasso variabile di importo massimo di 200mila euro: a condizione di avere un Isee non superiore a 35mila euro e di essere in regola con i rimborsi delle rate. Il nuovo tasso sarà determinato scegliendo quello più favorevole per il mutuuario.

Quale spread (cioè la differenza tra tasso Euribor e tasso praticato) e di quale entità quindi verrà applicato dalle banche?

Come si ricorderà una norma analoga era stata già varata dal governo "Berlusconi quattro" per il periodo luglio 2011 – dicembre 2012 e gli spread applicati dagli istituti bancari per scoraggiare di fatto le rinegoziazioni arrivarono a punte del 5%. E perciò fu un flop.

Quindi il rischio che si potrà correre, anche in questa occasione, è che le banche alzino gli spread tanto proprio per disincentivare il passaggio tra tasso variabile a quello fisso, cercando solo di non superare il tasso usuario, oggi pari all'8%.

La realtà è che attualmente gli istituti di credito stanno ricevendo molte richieste di informazioni, ma poche si trasformano in domande effettive anche perché la norma richiede diverse e troppe condizioni: innanzitutto la soglia di 200.000 euro rappresenta un elemento di esclusione importante, poi il riferimento all'importo del mutuo originario; poi il reddito Isee di 35.000 euro rappresenta una platea troppo limitata; infine le condizioni non attrattive; perché la maggior

parte dei mutui a tasso variabile concessi negli ultimi anni presenta spread mediamente elevati proprio perché fino allo scorso anno gli Euribor erano negativi.

Secondo il direttore generale dell'Abi, Giovanni Sabatini, "In Italia, più che in altri paesi europei, sono presenti strumenti per venire incontro alle necessità dei debitori in potenziali situazioni di difficoltà"... ma "nelle attuali contingenze sarebbe necessario reintrodurre flessibilità regolamentari per evitare effetti prociclici, in particolare quello che riguarda le vincolanti e eccessivamente rigide regole dell'Autorità bancaria Europea (Eba) in materia di ristrutturazioni onerose".

Per cui se non ci saranno queste modifiche da parte delle autorità europee soprattutto i giovani saranno i più danneggiati in quanto non solo aumentano le rate dei mutui, ma stanno aumentando anche i canoni degli affitti, come risulta da una simulazione realizzata da Telemutuo che ha preso in considerazione i finanziamenti della durata di 25 e 30 anni che rappresentano quasi il 70% dei mutui richiesti dai giovani al di sotto dei 36 anni, il segmento di popolazione più interessata dal dilemma se affittare o acquistare un appartamento, perché allo stesso tempo, quell'aumento del costo del finanziamento si è accompagnato a un deciso incremento medio anche dei canoni di locazione. Insomma mutui insostenibili, canoni e spese in continuo aumento, scarsità di alloggi e inadeguatezza degli stessi: questa la situazione che devono affrontare giovani, anziani, percettori di reddito precario, ecc. ecc.

In una situazione già pesante, che vede oltre 4,7 milioni di italiani che avrebbero già saltato il pagamento di una o più bollette, che sono i morosi nel pagare le bollette di gas, elettricità ( gli

operatori dell'energia di medie e piccole dimensioni stanno inviando lettere di disdetta delle forniture) e più rate condominiali. Come ci conferma anche un'indagine realizzata da Nomisma per Esdebitami Retake, società che assiste i debitori in difficoltà con i pagamenti di mutui e prestiti chirografari, che ha rilevato che una parte delle famiglie oberate da un mutuo sta tagliando le spese considerate superflue, a seguito dell'aumento del costo della vita e dell'incremento della rata del mutuo, e c'è chi sta intaccando i propri risparmi. Secondo l'indagine, il 29 per cento dei mutuatari evidenzia di aver diminuito in modo significativo le spese per il tempo libero, il 27 per cento quelle per le attività culturali e il 21 per cento per lo sport. Molte famiglie non arrivano a fine mese e non sono in grado di accantonare risparmi per fare fronte a un'emergenza improvvisa, due terzi delle famiglie sono molto preoccupate nell'ultimo anno, mentre il 53% si è trovato a gestire situazioni di ansia, il 13% sostiene di aver onorato il mutuo con difficoltà, il 4% ritarda. E chi è in un ritardo non può chiedere alla sua banca la trasformazione a tasso fisso prevista dalla legge di bilancio 2023. In caso di difficoltà si cerca l'aiuto di parenti e amici (nel 76% dei casi) anche a operatori finanziari, enti comunali e istituzioni, realtà di volontariato e al proprio datore di lavoro. E purtroppo un terzo prevede un peggioramento della propria situazione economica: il 21 per cento ritiene con ogni probabilità di potersi trovare in difficoltà nei prossimi 12 mesi nel rimborsare la rata del mutuo.

Questa emergenza colpisce migliaia di nuclei familiari, con un aumento della povertà e una forte preoccupazione per la tenuta stessa delle famiglie.

*\*Responsabile settore Economia e Finanze Federproprietà*



# Anagrafe condominiale: adempimenti amministratore di condominio

ALESSANDRO CANEBA\*

Il Registro di anagrafe condominiale è un **registro dei dati di tutti i condomini** (proprietari ed affittuari) dell'edificio. Nel registro devono quantomeno essere indicati:

- le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (ad esempio, in caso di locazione), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio;
- i dati catastali di ciascuna unità immobiliare;
- i dati relativi alla sicurezza dell'edificio.

L'amministratore di un Condominio per effetto dell'art. 1130 comma 6° codice civile è obbligato a mantenere ed aggiornare l'anagrafe condominiale.

Infatti l'articolo suddetto al 6° comma riporta che l'amministratore deve "curare la tenuta

del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili"

All'art. 1129 del codice civile è indicato che costituisce grave irregolarità da parte dell'amministratore, tra gli altri, l'inottemperanza agli obblighi indicati al numero 6 dell'art. 1130.

In tal senso l'amministratore procede alla variazione dei dati in forma scritta entro 60 giorni dalla comunicazione degli stessi.

Eventuali mancanze o incompetenze in materia di comunicazioni di dati, vincola l'amministratore in termini di tenuta del Registro previa raccomandata, a sollecitare il condomino per l'invio degli stessi, ritenendolo responsabile in caso di reiterate omissioni.

Ciascun condomino è tenuto a comunicare all'amministratore la variazione di tutti i dati da iscrivere nel Registro dell'anagrafe condominiale.



La mancata collaborazione consente all'amministratore del Condominio di richiedere informazioni agli eredi o di procedere, per inerzia degli stessi, a procedere alle richieste di informazioni agli uffici competenti.

Inoltre, l'amministratore di condominio ha il dovere di consentire l'accesso ai documenti condominiali a ogni condomino. Infatti i condomini di uno stabile hanno diritto a visionare tutti i documenti riferibili al condominio, dai verbali delle assemblee alla documentazione di sicurezza fino all'anagrafe condominiale. L'amministratore non può opporsi alla visione di tali documenti e senza incorrere in una sanzione per violazione del Codice civile.

L'accesso al registro è limitato all'amministratore e ai condomini, inoltre i dati in esso posseduti possono essere richiesti dalla autorità competenti. Infatti all'art. 3 d.lgs n. 23/2011 si legge "*per assicurare il contrasto dell'evasione fiscale nel settore delle locazioni abitative [...] sono attribuite ai comuni, in relazione ai contratti di locazione, funzioni di monitoraggio anche previo utilizzo di quanto previsto dall'articolo 1130, primo comma, numero 6, del Codice civile in materia di registro di anagrafe condominiale e conseguenti annotazioni delle locazioni esistenti in ambito di edifici condominiali*".

Un caso particolare è il decesso del condomino: cosa deve fare l'amministratore?

Se un condomino muore e la propria scomparsa non viene denunciata dagli eredi, l'amministratore ha comunque l'obbligo di individuare gli stessi.

Gli eredi del defunto, infatti, hanno obbligo di depositare la dichiarazione di successione, provvedendo al pagamento dell'imposta di successione.

L'obbligo di comunicazione decorre entro 12 mesi dall'apertura della successione che coincide con la data della scomparsa del condomino adempiendo alle relative comunicazioni di voltura catastale e presso la conservatoria del registro

L'amministratore, pertanto, per poter aggiornare il Registro dell'anagrafe condominiale potrebbe effettuare ricerche presso l'Ufficio Catastale e la Conservatoria del registro per verificare i nuovi proprietari dell'immobile sito nello stabile condominiale.

In particolare, se gli eredi non comunicano la propria identità a seguito di decesso del condomino, l'amministratore dovrà effettuare una visura agli uffici del Territorio per ottenere la documentazione relativa.

Tale documentazione attesta la titolarità dell'immobile ovvero consente di accertarsi se un determinato individuo vanta un titolo reale su immobili o sullo stesso gravato di ipoteche ed altre garanzie reali.

*\*Dottore Commercialista, Consulente ARPE*

## Regime fiscale semplificato per i lavoratori autonomi

L'inquadramento fiscale del reddito da lavoro autonomo è quello che deriva dall'esercizio di arti e professioni. Pertanto, gli elementi caratterizzanti di tale tipo di attività sono:

- la residualità (rispetto all'impresa);
- l'autonomia (rispetto al lavoro dipendente).

Nel caso in cui non fosse applicabile o non si volesse applicare il regime forfettario, il reddito di lavoro autonomo (art. 54 TUIR) va determinato per differenza tra le componenti reddituali positive e quelle negative.

A differenza del reddito d'impresa, nel lavoro autonomo la competenza degli elementi di reddito non è economica ma per cassa.

Quindi:

- rappresentano **ricavi** i soli compensi incassati nell'anno;
- rappresentano **costi** le sole spese sostenute e pagate nell'anno;
- non si procede alla rilevazione di fatture da emettere e da ricevere, ratei e risconti attivi e passivi, accantonamenti e rimanenze finali;
- principali eccezioni alla precedente regola: l'accantonamento TFR e gli ammortamenti dei beni strumentali.

In caso di contabilità semplificata i libri obbligatori sono i seguenti: Libro Iva vendite; Libro Iva acquisti; Registro incassi e pagamenti. È prevista la possibilità di non tenere i Libri Iva ed il Libro dei beni ammortizzabili se: le registrazioni sono effettuate nel Registro cronologico; su richiesta dell'Amministrazione Finanziaria sono forniti, in forma sistematica, gli stessi dati che si sarebbero dovuti annotare nei suddetti registri.

Le aliquote di tassazione del regime semplificato variano da un minimo del 23% a un massimo del 43%, in base alla fascia di reddito, e più nello specifico: 23% per redditi fino a 15.000 euro; 25% per redditi compresi tra 15.001 euro e 28.000 euro, 35% per redditi compresi tra 28.001 euro e 50.000 euro; 43% per redditi oltre 50.001.

# Welfare di condominio: una nuova frontiera?

GIORGIO CAPUTO\*

Lo strumento del Welfare aziendale o del welfare privato e autogestito, riteniamo che ben potrebbe adattarsi anche alla realtà condominiale, strumenti simili sono stati già individuati ed utilizzati in varie occasioni e cominciano piano piano a farsi strada.

Per esempio, il cosiddetto welfare di condominio, è stato pensato ed attuato per gli anziani che sono ancora autonomi, che non hanno malattie tali da richiedere un'assistenza sanitaria specifica, ma che magari presentano lievi disabilità, anche soltanto parziali (fanno fatica a vestirsi, a cucinarsi, a lavarsi), e che non possono permettersi di pagare da soli una badante o la retta di una struttura assistenziale.

In tali contesti, infatti la condivisione delle prestazioni di un professionista dell'assistenza alla persona costituiscono in effetti prospettive di "welfare leggero", e sono ormai molto concrete e messe in pratica in diverse regioni italiane, alla ricerca di un equilibrio economico e sociale. Un esempio per tutti è stato il progetto "badante di condominio" già attivo in Emilia Romagna e che si sta diffondendo anche in altre regioni come la Lombardia, il Friuli Venezia Giulia, il Piemonte, la Puglia e la Basilicata.

Il C.C.N.L. per i dipendenti di proprietari di fabbricati prevede da tempo la possibilità di assumere, come dipendente del condominio, un assistente condominiale addetto all'assistenza di anziani e bambini. Questa nuova tipologia di lavoro, nella quale rientra la cosiddetta badante di condominio, è attualmente in corso, sia attraverso agenzie e cooperative che forniscono il servizio su chiamata dei condomini o delle loro famiglie, sia grazie ai progetti di politica sociale delle amministrazioni, con il coinvolgimento del terzo settore.

## Welfare aziendale - flexible benefits

In tale contesto, pensare inoltre di utilizzare altri strumenti tipici del Welfare aziendale, come i Flexible Benefits, anche nell'ambito condominiale, potrebbe portare ad evidenti vantaggi che cercheremo qui di riassumere.

I Flexible benefit consistono in beni e servizi che possono essere erogati sulla base di accordi strutturati (regolamento aziendale concordato con i dipendenti o con i sindacati). Tali erogazioni sono esenti dal pagamento di tasse e contributi e non concorrono a costituire reddito per il lavoratore dipendente.

Rientrano infatti, nel cosiddetto welfare aziendale e rispon-

dono all'art. 51 del Testo Unico delle Imposte sui Redditi e alla Circolare n. 28/E del 15 giugno 2016 dell'Agenzia delle Entrate. Secondo tali disposizioni, l'azienda deve concedere i flexible benefits a tutti i dipendenti, indipendentemente dal loro ruolo lavorativo.

Aggiunti alla retribuzione, questi non vengono disciplinati dal contratto individuale e il loro scopo è quello di favorire un maggior equilibrio tra lavoro e vita privata, a prescindere dalla mansione ricoperta dal lavoratore.

Quando il piano di welfare è esigibile da parte dei dipendenti, perché previsto da un accordo aziendale o da un contratto sindacale che lo rendono vincolante, è considerato "obbligatorio" per l'azienda e la sua deducibilità è piena.

## I vantaggi fiscali del welfare aziendale per i dipendenti

I premi ai dipendenti, normalmente riconosciuti al raggiungimento di incrementi di produttività, redditività, qualità, efficienza e innovazione, vengono solitamente erogati in busta paga come quota aggiuntiva alla retribuzione e sono soggetti a tassazione ordinaria.

Al lavoratore questa può sembrare la soluzione migliore, per





## BONUS TRASPORTI

*Il bonus trasporti 2023 è riconosciuto alle persone fisiche che, nell'anno 2022, hanno conseguito un reddito complessivo non superiore a 20.000 euro. Inoltre, si può chiedere per sé stessi o per un beneficiario minorenne a carico. I figli maggiorenni, anche se fiscalmente a carico, devono provvedere autonomamente alla richiesta del buono. Per accedere alla piattaforma web messa a disposizione per la richiesta di questo incentivo, è necessario utilizzare lo SPID o la Carta d'Identità Elettronica, indicando poi il codice fiscale del beneficiario. Il buono che si andrà a generare sarà nominativo e utilizzabile per l'acquisto di un solo abbonamento annuale o mensile durante il mese in corso. (si può fare una richiesta al mese a patto che ci sia ancora una sufficiente dotazione finanziaria).*

la possibilità di avere un importo a disposizione a fine mese da spendere come desidera. Ma a fronte di una certa cifra pattuita con il proprio datore di lavoro, la somma effettivamente percepita viene decurtata di almeno il 40% (considerando una tassazione ordinaria con una aliquota media IRPEF).

Qualora invece l'azienda optasse per una conversione in beni e servizi welfare, otterrebbe premi ai dipendenti non tassati. Infatti, si eliminerebbe la tassazione a carico del lavoratore e allo stesso tempo si ridurrebbe il costo del lavoro per l'azienda azzerando di fatto il cuneo fiscale. Inoltre, il valore convertito in welfare non creerebbe cumulo col reddito del dipendente, per cui verrebbe esonerato dalla base di calcolo dell'IRPEF\* e non avrebbe alcuna ripercussione sulla percezione di aiuti quali ad esempio assegni familiari. Il tutto si traduce in un maggior potere d'acquisto per il dipendente.

### **Ulteriori vantaggi del welfare aziendale per i dipendenti**

Il welfare aziendale porta quindi un vantaggio fiscale per i dipendenti con l'aumento del loro potere d'acquisto. Ma non solo, infatti i vantaggi del welfare aziendale per i dipendenti riguardano anche l'effetto positivo che le iniziative di welfare hanno sulla loro vita, privata e lavorativa.

Infatti, l'utilizzo dell'ampia gamma di beni e servizi welfare, che coprono aree quali la sanità, l'assistenza sociale, l'istruzione, la previdenza complementare, il tempo libero, contribuisce al miglioramento della qualità della vita dei dipendenti ed anche dei loro familiari.

Esempi di questi beni e servizi comprendono: visite specialistiche, servizi di nursery e baby-sitting, assistenza agli anziani e/o invalidi, borse di studio, tasse e test scolastici, assicurazione integrativa, biglietti aerei, viaggi, cinema e teatro, palestra, corsi di lingua, ecc.

*\*Dottore Commercialista,  
Consulente ARPE*

# Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

---

## **Videosorveglianza in Condominio: denuncia del condomino e doveri dell'amministratore**

Il Tribunale di Roma – Sez. V – Pres. Pontecorvo, adito quale Giudice di appello, si è trovato ad affrontare, con la recentissima sentenza n. 5998 del 13 aprile 2023, una questione particolare che molto interessa l'amministratore di Condominio.

Un condomino di un edificio aveva agito innanzi al Giudice di Pace per sentir condannare l'amministratore dello stabile al risarcimento dei danni subiti a causa dell'asserito furto della corrispondenza dalla propria cassetta postale. Risarcimento a suo dire dovuto per non avere lo stesso adempiuto al suo mandato, nonché per avere, quale soggetto responsabile del trattamento e della conservazione delle immagini, custodito le stesse in maniera non conforme; sotto quest'ultimo aspetto, peraltro, imputava all'amministratore di aver comunicato all'Autorità Giudiziaria impegnata nelle attività di indagine a seguito della sua denuncia di non avere più la disponibilità dell'intero filmato che avrebbe dovuto riguardare il periodo in cui sarebbe avvenuta la sottrazione.

A sostegno delle proprie doglianze, il condomino rappresentava che, proprio per evitare furti e danneggiamenti alle cassette postali dei singoli condomini, nell'androne dell'edificio era stato installato un impianto di videoripresa dotato di una telecamera puntata sull'area antistante le cassette medesime e che, in un certo giorno (30 aprile 2018), uscito dal palazzo per recarsi a fare la spesa, pur ravvedendo che nella propria fosse stipata copiosa corrispondenza, decideva di prelevarla soltanto al suo rientro a casa. Tuttavia, una volta rincasa-

to, poco più di un'ora dopo, rinveniva la presenza di un solo plico; circostanza che immediatamente segnalava all'amministratore a mezzo pec in pari data invitandolo ad attivarsi per reperire e visionare le immagini della telecamera, così da *"provvedere a formalizzare denuncia di furto..."*

Costituitosi in giudizio, l'amministratore si opponeva alla domanda attrice, rappresentando che, dopo aver ricevuto la pec, si era immediatamente attivato contattando il tecnico incaricato della cura e manutenzione dell'apparato di videosorveglianza e con esso provvedendo a visionare le registrazioni delle immagini raccolte dal sistema nell'arco temporale indicato dal condomino al quale, inoltre, aveva anche trasmesso l'unica parte delle riprese che avrebbe potuto fornire risposta alla domanda postagli, cioè quella riprodotte l'unico frangente successivo alla prima apparizione in video dello stesso condomino, che usciva dal palazzo, nella quale si vedevano soltanto due persone entrare nel palazzo senza avvicinarsi alla cassetta condominiale.

Rappresentava, peraltro, l'impossibilità di soddisfare la richiesta avanzata dal condomino nell'atto di citazione di ottenere una copia della registrazione dalle ore 18.00 alle ore 19.09, in quanto i sistemi di rilevazione sovrascrivono sullo stesso disco le immagini che via via acquisiscono con un intervallo di 24/48 ore e che, di conseguenza, considerato il tempo trascorso, le registrazioni erano già state sovrainpresse, anche perché l'attore mai aveva avanzato alcuna richiesta di copie di video estratti dalla registrazione del sistema di videosorveglianza e che, tutt'al più, l'unica richiesta in tal



senso gli era pervenuta dai Carabinieri in occasione dell'acquisizione delle sommarie informazioni.

Il Giudice di Pace, accogliendo le eccezioni dell'amministratore, rigettava le domande dell'attore, il quale le ha pedissequamente riproposte innanzi al Tribunale.

Il Giudice di appello, ripercorrendo gli avvenimenti che avevano dato vita alla controversia e confermando quanto già detto dal primo Giudice, ha rilevato che il condomino appellante non solo non si era correttamente attivato per garantire la conservazione delle immagini, ma aveva anche formalizzato la denuncia di sottrazione di corrispondenza a distanza di oltre due mesi dai fatti.

In tal senso, invero, con specifico riguardo alla durata della conservazione delle immagini, il Tribunale ha richiamato il provvedimento reso dal Garante per la protezione dei dati personali l'8 aprile 2010, secondo cui la conservazione delle immagini, nel rispetto ed in applicazione del principio di proporzionalità, deve essere commisurata al tempo necessario a raggiungere la finalità perseguita. Essa, dunque, deve essere limitata a poche

ore, al massimo ventiquattro, successive alla rilevazione; soltanto in alcuni casi – per la particolare rischiosità dell'attività svolta dal titolare del trattamento (ad esempio in luoghi come le banche) - può consentirsi una conservazione più lunga che comunque non superi la settimana.

Provvedimento che il Garante, nuovamente interpellato sul punto, ha poi riconfermato anche nel 2017, allorquando ha disposto che sul piano della conformità ai principi di necessità, finalità e proporzionalità, l'allungamento dei tempi di conservazione può essere giustificabile soltanto in casi estremamente particolari, previa adeguata motivazione e tenuto conto delle esigenze di sicurezza in concrete situazioni di rischio.

Ha, pertanto, concluso che l'amministratore – responsabile del trattamento e della conservazione – non aveva la possibilità di mettere le riprese a disposizione dell'Autorità Giudiziaria richiedente essendosi il condomino attivato soltanto diverso tempo dopo i fatti che assumeva essere stati commessi in suo danno, così nuovamente respingendo le sue doglianze.

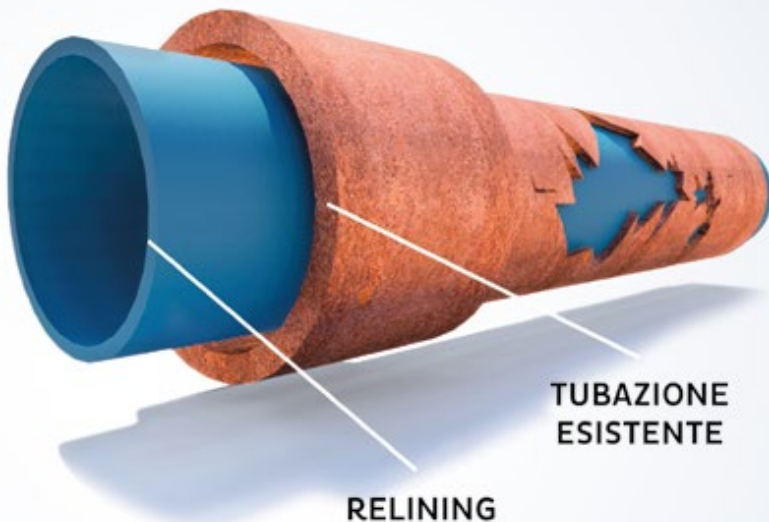


**RELINING**  
Innovazione & Tecnologia

Ripariamo lesioni  
o crepe nelle tubazioni  
**SENZA SCAVARE**

**SOLO VANTAGGI**

- ✓ TEMPI RIDOTTI
- ✓ NESSUN DISAGIO
- ✓ GARANZIA DECENNALE
- ✓ COSTI INFERIORI



Scopri come possiamo risanare!

☎ **06.88643166**

[www.corazzafognatureroma.it](http://www.corazzafognatureroma.it)

# Il novellato art. 66 disp. att. c.c.: quer pasticciaccio brutto de Via Arenula

ALBERTO CELESTE\*

**N**ell'ambito della c.d. seconda ondata della pandemia da Covid-19 - tanto temuta ma puntualmente arrivata nell'autunno del 2020 - l'emergenza sanitaria ed economica ha provocato un notevole disorientamento tra gli operatori pratici per quanto concerne lo svolgimento delle assemblee di condominio: da un lato, i variegati divieti di assembramento e di spostamento hanno reso impossibili o oltremodo difficoltose le riunioni in presenza, e, dall'altro lato, l'intervento del legislatore, con un successivo repentino ripensamento, nel disciplinare quelle c.d. da remoto, ha creato più dubbi interpretativi che soluzioni applicative.

Ma procediamo con ordine.

A seguito della conversione del decreto-legge 14 agosto 2020, n. 104 (c.d. decreto agosto) da parte della legge di conversione 13 ottobre 2020, n. 126 - segnatamente, con l'approvazione dell'emendamento posto al comma 1-bis dell'art. 63 - il testo dell'art. 66 disp. att. c.c. era il seguente: “... (comma 3) *L'avviso di convocazione deve contenere ..... l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione o, se prevista in modalità videoconferenza, della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione e dell'ora della stessa.* ... (comma 6) *Anche ove non espressamente previsto dal regolamento condominiale, previo*

*consenso di tutti i condomini, la partecipazione all'assemblea può avvenire in videoconferenza. In tal caso, il verbale, redatto dal segretario e sottoscritto dal presidente, è trasmesso all'amministratore e a tutti i condomini con le medesime formalità previste per la convocazione”.*

Quello che, però, più stupiva è l'aver condizionato, in quel particolare momento storico, la possibilità di tenere la c.d. tele-assemblea - l'unica che, a monte, precludeva ogni forma di contagio - all'unanimità dei consensi, evenienza, questa, quasi impossibile da attuare nei condomini medio-grandi, in cui esisteva sempre l'atteggiamento ostruzionistico di un singolo, laddove, poi, la previsione del regolamento presupponeva pur sempre che vi sia stata una previa convocazione *ad hoc* (assai difficile da praticare per quanto appresso).

Eppure lo stesso legislatore mostrava di voler stimolare lo svolgimento delle riunioni condominiali, non fosse altro per usufruire del c.d. superbonus 110%, contemplato dall'art. 119 del decreto-legge (c.d. rilancio) 19 maggio 2020, n. 34, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 luglio 2020, n. 77, agevolandone l'approvazione con la previsione di *quorum*, tutto sommato, abordabili, anche se appare criticabile correlare alla mag-

gioranza di 1/3 del valore dell'edificio incombenti spettanti ai singoli condomini, come la scelta tra lo sconto in fattura praticato dall'appaltatore o l'utilizzazione dello stesso come credito d'imposta, relativamente alla quota, a loro riferibile, di partecipazione alla spesa dei lavori edilizi approvati.

Ecco, quindi, che, nella *Gazzetta ufficiale* n. 300 del 3 dicembre 2020, è stata pubblicata la legge 27 novembre 2020, n. 159, che, in sede di conversione del decreto-legge 7 ottobre 2020, n. 125, ha modificato il testo del novello comma 6 dell'art. 66 disp. att. c.c., introdotto poco meno di due mesi prima: nello specifico, spinto anche dall'esigenza di dare ossigeno al settore edilizio, il legislatore ha optato, come condizione legittimante, per la (più abordabile) “*maggioranza dei condomini*”.

L'articolo in commento non brilla certo per coerenza sistematica, atteso che, prima, al comma 3, regola il contenuto dell'avviso di convocazione, prevedendo la possibilità alternativa di tenere l'assemblea di condominio in presenza o “in modalità di videoconferenza”, dando, quindi, per scontato quello che solo che il successivo comma 6 prescrive per lo svolgimento della riunione con quest'ultima modalità, ossia il previo consenso scritto o la previsione di un'ap-



posita clausola da parte del regolamento di condominio.

L'articolo, poi, accomuna la "riunione" come fenomeno collettivo alla "partecipazione all'assemblea" che richiama l'idea di un'iniziativa individuale, salvo, infine, regolamentare la trasmissione del verbale che è un *posterius* rispetto a tutte le fasi tipiche di svolgimento dell'assemblea (convocazione, costituzione, discussione, deliberazione e verbalizzazione).

Con la dovuta sintesi, mette punto rammentare che, all'inizio del fenomeno epidemiologico, il decreto-legge 23 febbraio 2020, n. 6, convertito, con modificazioni, nella legge 5 marzo 2020, n. 13, prima circoscritto ad alcune zone del nord Italia, e poi esteso a tutto il territorio nazionale, aveva sancito che era "vietata ogni forma di riunione in luogo pubblico o privato, anche di carattere culturale, ludico, sportivo, e religioso, anche se svolti in luoghi chiusi aperti al pubblico".

La situazione era migliorata affacciandoci all'estate 2020, atteso che l'art. 1, comma 10, del decreto-legge 16 maggio 2020, n. 33 - convertito, con modificazioni, nella legge 14 luglio 2020, n. 74 - aveva stabilito che "le riunioni si svolgono garantendo il rispetto della distanza di sicurezza interpersonale di almeno un metro".

Una FAQ della Presidenza del Consiglio dei Ministri aveva chiarito, nel frattempo, che "le assemblee di qualunque tipo, condominiali o societarie, ovvero di ogni altra forma di organizzazione collettiva, possono svolgersi in presenza fisica dei soggetti convocati, a condizione che siano organizzate in locali o spazi adeguati, eventualmente anche all'aperto, che assicurino il mantenimento continuativo della distanza di sicurezza interpersonale di al-

meno un metro fra tutti i partecipanti, evitando dunque ogni forma di assembramento, nel rispetto delle norme sanitarie di contenimento della diffusione del contagio da Covid-19", aggiungendo - in modo oltremodo ambiguo e sibillino - che "resta ferma la possibilità di svolgimento delle medesime assemblee da remoto, in quanto compatibile con le specifiche normative vigenti in materia di convocazioni e deliberazioni".

Purtroppo, il diffondersi del c.d. conoravirus, ed il conseguente allarme dovuto alla recrudescenza del fenomeno, ha comportato una progressiva restrizione, di fatto, nello svolgimento di tali riunioni intese *lato sensu*, con una preoccupante *escalation*.

Dapprima, il d.P.C.M. 18 ottobre 2020 ha stabilito, all'art. 1, comma 5, che è "fortemente raccomandato svolgere le riunioni private in modalità a distanza", e tra queste ultime, possono rientrare sicuramente le assemblee di condominio in modalità di videoconferenza (nelle due forme pura o mista).

Successivamente, il d.P.C.M. 3 novembre 2020, dividendo l'Italia in tre zone, mediante la classificazione cromatica delle Regioni in gialle, arancione e rosse, secondo gli scenari di rischio calcolabili sulla base di elementi scientifici preventivamente definiti - aree, peraltro, modificabili *medio tempore* con un provvedimento del Ministro della Salute alla luce dei sopravvenuti dati emergenti - ha, di fatto, comportato un impedimento alle assemblee condominiali in presenza, inizialmente non caldegiate oppure ritenute imprudenti.

Nel contempo, una FAQ della Presidenza del Consiglio dei Ministri - che, però, non ha alcun valore di legge - alla domanda "è consentito svolgere

## I contratti d'affitto a canone concordato

*Il cambiamento epocale intervenuto in questi ultimi anni ha interessato tutti i settori della nostra vita, da quello dell'informazione a quelli del lavoro, della formazione, dei servizi, dell'assistenza. In quest'ottica ARPE ha percepito l'aspettativa dei propri Associati di ottenere un'assistenza più snella e veloce, ovviamente telematica, che permettesse loro di vivere la vita associativa con maggiore immediatezza. Ci si è reso conto, infatti, che molti associati, pur auspicando tale innovazione, non erano in grado, per svariate ragioni, di utilizzare lo strumento telematico. ARPE, quindi, per essere più vicina ai propri associati, ha introdotto una nuova modalità di assistenza nell'ambito dei contratti di locazione a canone concordato, un'opzione prevista dalla legge alla quale da tempo proprietari ed inquilini guardano con favore perché consente loro di sottoscrivere un contratto a canone inferiore a quello di mercato, ma che dà diritto a incentivi e agevolazioni fiscali. Una formula il cui utilizzo ora diventa anche di semplice gestione per gli associati ARPE grazie a un accordo siglato con LOCARE, titolare di una piattaforma digitale innovativa attraverso la quale essi, per il tramite delle rispettive agenzie immobiliari di riferimento, potranno trasmettere all'ARPE il contratto di locazione e la scheda di calcolo sottoscritti affinché l'ARPE medesima ne verifichi la correttezza e la rispondenza alle norme di legge e rilasci ad essi associati la relativa asseverazione. L'intero processo dunque diventa digitale, con notevoli vantaggi in termini di tempi e di semplicità.*

assemblee condominiali in presenza?”, ha risposto, per tutte le zone in senso affermativo, anche se “è fortemente consigliato svolgere la riunione dell’assemblea in modalità a distanza [mentre] laddove ciò non sia possibile, per lo svolgimento in presenza occorre rispettare le disposizioni in materia di distanziamento sociale e uso dei dispositivi di protezione individuale”.

Aldilà dei buoni consigli e delle forti raccomandazioni, siamo in presenza di un vero e proprio rompicapo, in ordine al quale proviamo a fare un po' di chiarezza operando i necessari *distinguo* a bocce ferme (non escludendo che la situazione sanitaria muti e, quindi, che l'intervento della legislazione emergenziale delineato al momento della redazione di questi brevi note possa essere stravolto).

Innanzitutto, nella c.d. area gialla, stante il disposto dell'art. 1, commi 2 e 9, lett. o), dell'ultimo decreto si conferma, rispettivamente, che “è in ogni caso fortemente raccomandato, per la restante parte della giornata, di non spostarsi, con mezzi di trasporto pubblici o privati, salvo che per esigenze lavorative, di studio, per motivi di salute, per situazioni di necessità o per svolgere attività o usufruire di servizi non sospesi”, e che “è fortemente raccomandato svolgere anche le riunioni private in modalità a distanza” (quindi, sempre raccomandazioni e non obblighi o divieti assoluti).

Nell'area arancione - caratterizzata da un livello di rischio medio - si applicano le regole summenzionate per l'area gialla, salvo ulteriori restrizioni: invero, l'art. 2, comma 4, lett. b), del decreto specifica che “è vietato ogni spostamento con mezzi di trasporto pubblici o privati, in un Comune diverso da quello di residenza, domicilio o abitazione, salvo che per comprovate esigenze lavorative, di studio, per

motivi di salute, per situazioni di necessità o per svolgere attività o usufruire di servizi non sospesi e non disponibili in tale Comune” (ogni persona resta libera di circolare liberamente, ma solo dalle ore 5 alle 22 nel territorio del proprio Comune).

Nelle c.d. zone rosse - ossia quelle con un elevato livello di rischio - in forza dell'art. 3, comma 4, lett. a), viene vietato ogni spostamento non soltanto in entrata e in uscita dalla Regione, ma anche all'interno dei medesimi territori, salvo che gli spostamenti non siano motivati da “comprovate esigenze lavorative o situazioni di necessità ovvero per motivi di salute” (una sorta di *lockdown* simile a quello registrato nella primavera del 2020, oltre la previsione del coprifuoco - che ricorda tanto il periodo bellico - dalle ore 22.00 e la chiusura totale di bar e ristoranti non solo dalle ore 18.00).

Dunque, considerando che la partecipazione all'assemblea condominiale non rientra in nessuna delle ipotesi derogatorie contemplate dal d.P.C.M., ossia lavoro/necessità/salute - forse trattasi di “lavoro” per l'amministratore, ma sicuramente non lo è per il singolo partecipante - non possono tenersi assemblee nelle zone rosse, stante il divieto di spostamento (oltre che di assembramento), e nemmeno nelle zone arancioni se il condomino proviene da un altro Comune anche se della stessa Regione e, *a fortiori*, se proviene da altra Regione (si pensi alle c.d. seconde case al mare o in montagna).

Parimenti, la situazione di “legittimo impedimento” a partecipare all'assemblea dei condomini si dovrebbe verificare anche su tutti i condomini sono residenti nelle Regioni classificate arancioni o gialle, ma uno solo dei condomini - che, ovviamente, non voglia delegare per iscritto - risieda in una delle Regioni rosse, sottoposta appunto alle sopra

delineate misure più restrittive.

Resta, pertanto, fermo il suggerimento di praticare l'assemblea *on line*, in ordine alla quale, ad ogni buon conto, il legislatore si guarda bene dal disciplinarne le concrete modalità telematiche di svolgimento, quanto a rispetto dei criteri di trasparenza e tracciabilità, individuazione dei sistemi per identificare con certezza i partecipanti, adeguata pubblicità delle sedute, e quant'altro (elementi, tutti, contemplati invece nell'analogo campo delle associazioni non riconosciute e delle società, v., rispettivamente, l'art. 73, comma 4, e l'art. 106, comma 2, del decreto-legge n. 18/2020 convertito, senza modificazioni sul punto, dalla legge n. 27/2020).

A questo punto, sul versante “patologico” del vizio cui potrebbero essere affette le relative statuizioni, possono mutarsi le considerazioni fatte in precedenza nel periodo del *lockdown*, nel senso di ritenere “nulle” eventuali riunioni tenute in spregio a norme “imperative”, che vietino ogni forma di assembramento e spostamento, con tanto di sanzioni penali nell'ipotesi di inosservanza - v. anche l'art. 650 c.p. - mentre considerare meramente “annullabili” ai sensi dell'art. 1137 c.c. tutte le altre delibere adottate in assemblee eventualmente svolte con modalità diverse da quelle contemplate dalla legge, attenendo il relativo vizio all'*iter* formale piuttosto che alle attribuzioni sostanziali del massimo organo gestorio (si pensi all'incerta indicazione della piattaforma elettronica sulla quale si terrà la riunione o alla mancata adozione di un sistema bidirezionale che consenta agli aventi diritto, seppur non presenti in senso fisico in un medesimo luogo, di partecipare simultaneamente e di decidere contestualmente).

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



# Si può contestare in sede giudiziaria l'eccessivo compenso dell'amministratore?

ALBERTO CELESTE\*

**U**na recente decisione del Supremo Collegio (ordinanza n. 7615 del 16 marzo 2023), avente ad oggetto l'entità del compenso riconosciuto all'amministratore di condominio, offre lo spunto per interessanti riflessioni in ordine ai limiti del sindacato dell'autorità giudiziaria sulle statuizioni adottate dall'assemblea, che rappresenta, pur sempre, il massimo organo gestorio del condominio.

Con la sentenza giunta all'esame dei giudici di legittimità - per quel che qui rileva - si era confermata la decisione del Tribunale, la quale, a sua volta, aveva rigettato la domanda proposta da alcuni condomini, volta a far dichiarare la nullità e/o l'annullamento della delibera adottata dall'assemblea nella parte in cui prevedeva l'ammontare del compenso dell'amministratore del condominio.

A sostegno della conclusione accolta, la Corte territoriale aveva affermato l'inammissibilità dell'impugnativa proposta, poiché essa censurava "valutazioni

discrezionali di merito di competenza dell'assemblea condominiale", come tali sottratte al sindacato giurisdizionale; peraltro, la delibera non si presentava arbitraria, sotto il profilo del denunciato eccesso di potere, non prevedendo addebiti a carico dei condomini per la gestione dei beni comuni, ma solo un'integrazione del compenso dell'amministratore qualora la sua attività fosse prestata su richiesta di uno dei condomini o a causa del suo comportamento.

Per la cassazione di tale sentenza, avevano proposto ricorso i condomini soccombenti in entrambi i gradi di merito, i quali - denunciando la violazione e falsa applicazione degli artt. 1129, 1709, 1720, 1123, e 1135 c.c. nonché 112 c.p.c. - censuravano la decisione impugnata, per avere ritenuto "non sindacabile" la delibera impugnata, in quanto frutto della discrezionalità di merito dell'assemblea, senza considerare e valutare il vizio di eccesso di potere denunciato dagli originari attori, per essere stato il compenso dell'amministratore previ-

sto in misura "del tutto abnorme, irragionevole e sproporzionata".

I ricorrenti assumevano, inoltre, che il riconoscimento, ad opera della delibera, di uno specifico compenso in capo all'amministratore ed a carico dei singoli condomini per attività dagli stessi provocate introduceva un criterio di ripartizione delle spese derogativo di quello legale, fondato sulle quote di proprietà, ed incideva inammissibilmente sui diritti individuali dei condomini.

I magistrati di Piazza Cavour hanno ritenuto tali doglianze fondate.

Invero, si osserva che l'impugnativa della delibera assembleare per vizio di eccesso di potere - vizio che si caratterizza per il perseguimento da parte della maggioranza di interessi non aderenti a quelli del condominio e vantaggiosi solo per alcuni dei partecipanti o di terzi - impone al giudice di verificare se la volontà assembleare si sia formata per finalità estranee al condominio, deviando dall'interesse della compagine condominiale ed arrecando pregiudizio ai suoi par-



tecipanti.

In particolare, nel caso in cui alcuni condomini contestino come eccessiva, sproporzionata ed irragionevole la determinazione del compenso dell'amministratore da parte dell'assemblea, il giudice non può limitarsi a ricondurre la decisione adottata nell'ambito della discrezionalità di merito spettate all'organo deliberativo, ma deve valutare, sulla base degli elementi di prova o indicazioni offerti dalle parti - in ordine, ad esempio, ai parametri di mercato in vigore per condomini di analoghe dimensioni - se, nel determinare la misura del compenso, la delibera abbia effettivamente perseguito l'interesse dei partecipanti del condominio oppure sia stata ispirata dall'intento di recare vantaggi all'amministratore in carica.

Gli ermellini aggiungono che, nel caso di specie, i condomini impugnanti avevano contestato non solo l'ammontare del compenso, ma anche i meccanismi della sua determinazione in relazione a singole prestazioni dell'amministratore, denunciandone l'illegittimità e la sproporzionalità a loro danno.

Pertanto, la legittimità della delibera avrebbe dovuto essere esaminata anche sotto tale aspetto, laddove entrambi i profili non erano stati, invece, oggetto di valutazione da parte della Corte territoriale, la quale si era limitata ad un giudizio sommario e generico circa la "non arbitrarietà e dannosità del deliberato".

Orbene, è molto discusso se il sindacato giudiziale delle delibere condominiali possa configurarsi nelle ipotesi in cui queste risultino viziate da "eccesso di potere", stante che, di regola, il magistrato deve verificare soltanto che le decisioni dell'assemblea siano o meno "contrarie alla legge o al regolamento di condo-

minio", come prescrive il disposto dell'art. 1137, comma 2, c.c. (invariato anche a seguito della Riforma del 2013).

In effetti, la figura dell'eccesso di potere trova le proprie origini negli studi di diritto amministrativo, ove l'esigenza di controllo del legittimo esercizio del potere discrezionale da parte della Pubblica Amministrazione ha indotto la dottrina e la giurisprudenza ad ampliarne i profili applicativi; tuttavia, nell'ambito del diritto privato, ove non si ravvisa una posizione di istituzionale sperequazione tra i singoli - come è, invece, nei rapporti tra il privato e l'Autorità amministrativa - il richiamo alla figura dell'eccesso di potere deve essere contenuto entro confini ben definiti.

In quest'ordine di concetti, se ne ammette la configurabilità qualora si riscontri un sostanziale rapporto di potestà/soggezione - per esempio, nei rapporti tra datori di lavoro e lavoratori, o tra genitori e figli - in relazione al quale emerga l'esigenza di garantire il soggetto più debole contro eventuali abusi della parte (economicamente o socialmente) più forte.

L'annullabilità della delibera assembleare per eccesso di potere è stata probabilmente configurata in analogia a quanto affermato in tema di società per azioni, per le quali l'eccesso di potere, quale causa di annullamento della delibera sotto il profilo del perseguimento di un interesse diverso da quello sociale o esclusivo di un gruppo di soci, è stato ammesso solo ove la delibera stessa risulti frutto di una fraudolenta attività della maggioranza diretta a pregiudicare la società o a ledere i diritti sociali degli altri partecipanti.

Nei rapporti condominiali, la *ratio* che sottende al ricorso alla nozione dell'eccesso di potere è

stata ravvisata sostanzialmente nell'esigenza di tutelare la minoranza rispetto ad eventuali abusi della maggioranza.

Al riguardo, i magistrati del Palazzaccio hanno statuito che la figura dell'eccesso di potere nel diritto privato ha la funzione di superare i limiti di un controllo di mera legittimità sulle espressioni di volontà riferibili ad enti collettivi (società o condominii), che potrebbero lasciare prive di tutela situazioni di non consentito predominio della maggioranza nei confronti del singolo, ma essa presuppone la sussistenza di un interesse dell'ente collettivo, che sarebbe leso insieme all'interesse del singolo (v. Cass. 21 febbraio 2014, n. 4216: nella specie, si era confermata la decisione che aveva escluso il vizio della delibera, avendo questa privilegiato, nella scelta del conduttore di locali comuni, le qualità della persona rispetto all'entità del canone).

In questa prospettiva, si correla l'ambito di applicabilità di tale figura all'eventuale perseguimento, da parte dell'assemblea, di finalità non coerenti con gli interessi della collettività, o nell'intento di privilegiare gli interessi di alcuni soltanto dei partecipanti al condominio (tra le pronunce di merito, si segnalano: Trib. Roma 18 maggio 2005; Trib. Roma 8 settembre 2004; Trib. Casale Monferrato 3 aprile 2001; Trib. Napoli 5 gennaio 2001; Trib. Busto Arsizio 16 ottobre 2000; Trib. Genova 16 settembre 1993).

La giurisprudenza di legittimità, pertanto, ha ravvisato la figura dell'eccesso di potere allorché la causa della delibera sia falsamente deviata dal suo modo di essere, ma pure in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma stabilisce solo se

quest'ultima sia o meno il risultato del legittimo esercizio dei poteri discrezionali dell'assemblea (v. Cass. 20 aprile 2001, n. 5889; Cass. 5 novembre 1990, n. 10611; Cass. 27 gennaio 1988, n. 731, con la quale si confermava la decisione che aveva annullato per eccesso di potere la delibera che aveva approvato un rendiconto non veridico, riguardo a debiti del condominio).

In tal modo, la precisazione che, anche nell'ipotesi di eccesso di potere, la decisione dell'autorità giudiziaria conserva i caratteri di controllo della legittimità, preclude aperture da parte del giudice in ordine al merito delle decisioni dell'assemblea condominiale (v., altresì, Cass. 21 febbraio 1985, n. 1890).

In quest'ordine di concetti, si è, di recente, ribadito (v. Cass. 17 agosto 2017, n. 20135) che il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere assembleari non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi ad un riscontro di legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, può abbracciare anche l'eccesso di potere, purché la causa della delibera risulti - sulla base di un apprezzamento di fatto del relativo contenuto, che spetta al giudice di merito - falsamente deviata dal suo modo di essere, in quanto anche in tal caso lo strumento di cui all'art. 1137 c.c. non è finalizzato a controllare l'opportunità o convenienza della soluzione adottata dall'impugnata delibera, ma solo a stabilire se la decisione collegiale sia, o meno, il risultato del legittimo esercizio del potere dell'assemblea; ne consegue che esulano dall'ambito del sindacato giudiziale sulle

delibere condominiali le censure inerenti la vantaggiosità della scelta operata dall'assemblea sui costi da sostenere nella gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (quali, ad esempio, l'erogazione del compenso all'amministratore - sia pure con i "paletti" posti dall'ordinanza in commento - la stipulazione di un contratto di assicurazione, la predisposizione di un fondo casa per le spese legali, ecc.).

Sulla base degli stessi presupposti, si è ritenuto che non sia suscettibile di controllo da parte del giudice, attraverso l'impugnativa di cui all'art. 1137 c.c., l'operato dell'assemblea in relazione alla questione inerente alla mancata apertura di un conto corrente intestato al condominio, su cui depositare da parte dell'amministratore le somme ricevute, attenendo la stessa decisione all'opportunità o alla convenienza dell'adozione delle modalità della gestione delle spese relative alle cose ed ai servizi comuni (v. Cass. 20 giugno 2012, n. 10199).

Il sindacato del magistrato non può, comunque, estendersi alla valutazione del merito della delibera, né può tradursi in una qualche limitazione della sfera di discrezionalità demandata all'organo gestorio; infatti, anche l'ipotesi di eccesso di potere sembra integrare un vizio di legittimità della statuizione assembleare, perché pure in tal caso il controllo dell'autorità giudiziaria non investe l'opportunità e la convenienza della soluzione adottata dall'assemblea, ma si incentra unicamente nella verifica della conformità della statuizione al legittimo esercizio dei poteri decisionali attribuiti all'assemblea medesima.

In tale lunghezza d'onda, si pone una sentenza del Supremo Collegio (v. Cass. 26 aprile 1994, n. 3938), la quale ha affermato la

correttezza della decisione, che aveva respinto un'impugnazione con cui era stata contestata l'opportunità della scelta operata dall'assemblea per aver approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo asseritamente più vantaggioso.

Così, per esempio, non dovrebbe essere consentito al condomino di addebitare alla delibera impugnata l'eccessiva gravosità della spesa approvata dall'assemblea in relazione a riparazioni straordinarie di parti comuni assumendo che tale spesa avrebbe potuto essere meno gravosa, pur con il conseguimento del medesimo risultato, in quanto l'assunto del denunciante prospetta, in buona sostanza, un sindacato di merito dei criteri che hanno determinato la soluzione adottata dall'assemblea; senza dedurre alcun contrasto tra il contenuto della delibera e le norme di legge o del regolamento condominiale, si censura l'apprezzamento di fatto effettuato dalla maggioranza nella scelta di

## 730 Precompilato: procura di abilitazione a terzi

*Il 730 precompilato può essere presentato anche da persona di fiducia delegata. La concessione di procura si può effettuare tramite: specifica funzionalità web, presente all'interno dell'area riservata nel sito dell'Agenzia Entrate; con il servizio di "videochiamata"; disponibile nella pagina "Prenota un appuntamento" del sito dell'Agenzia.*

un preventivo di spesa, rispetto ad un altro anche se economicamente più favorevole; non viene così contestata la legittimità della decisione assembleare, ma soltanto l'opportunità, nemmeno potendosi invocare il profilo dell'eccesso di potere, posto che la scelta dell'impresa risulti essere stata operata dall'assemblea nel legittimo esercizio del potere discrezionale proprio di tale organo, il quale potrebbe aver consapevolmente fondato l'opzione sulle garanzie offerte dai tecnici incaricati o/e sulla sperimentata affidabilità dell'incaricata per lavori in precedenza eseguiti per conto del condominio (v., altresì, Trib. Milano 30 novembre 1995).

Il Supremo Collegio ha puntualizzato anche che l'annullabilità in sede giudiziaria di una delibera per ragioni di merito, attinenti all'opportunità/convenienza della gestione del condominio, è configurabile solo nel caso di decisione viziata da eccesso di potere, ossia che implichi un "grave pregiudizio per la

cosa comune" ex art. 1109, comma 1, n. 1), c.c. (v. Cass. 25 febbraio 2020, n. 5061) ed ai servizi che ne costituiscono parte integrante (v. Cass. 14 ottobre 2008, n. 25128: nella specie, si era casata la sentenza per avere questa rigettato, sull'assunto della non sindacabilità per eccesso di potere delle delibere, l'impugnazione della decisione con cui un condominio aveva respinto la proposta di licenziamento del custode perché assente nell'orario di lavoro in quanto impegnato in servizi a pagamento in favore dei condomini richiedenti).

Ne consegue che, riguardo ad una delibera che risulti fondata su dati e apprezzamenti obiettivamente rivolti alla realizzazione di interessi comuni ed alla buona gestione dell'amministrazione, deve ritenersi precluso il sindacato del giudice del merito in ordine all'uso da parte dell'assemblea di detta facoltà di apprezzamento, oltre i limiti consentiti dall'indagine per l'accertamento dell'eccesso di potere (v., da ultimo,

Cass. 13 maggio 2022, n. 15320, la quale, in ordine alla ripartizione delle spese inerenti ad una locazione immobiliare stipulata nel comune interesse dal condominio in veste di conduttore ed avente ad oggetto il godimento di un immobile di proprietà di terzi, ha statuito che il suddetto sindacato non può riguardare la convenienza economica dell'importo del canone pattuito o la legittimità dell'accollo in capo al condominio conduttore degli esborsi sostenuti per il mantenimento della cosa in buono stato locativo o per l'esecuzione di miglioramenti o addizioni alla stessa, né può concernere questioni relative alla nullità o all'inefficacia delle clausole del contratto di locazione).

Pertanto, non è sufficiente a concretare la fattispecie dell'eccesso di potere la mera opinabilità delle decisioni dell'assemblea, ma occorre la prova che, attraverso la delibera, l'organo gestorio abbia inteso realizzare finalità estranee agli interessi del condominio, o abbia (anche senza volerlo) posto in essere una situazione di pregiudizio per la collettività; inoltre, non è sufficiente configurare il "cattivo uso" dei propri poteri discrezionali da parte dell'assemblea, poiché tale cattivo uso non può, di per sé solo, giustificare l'impugnazione della delibera, dal momento che quest'ultima non risulta "contraria alla legge", e comunque il giudice - per quanto sopra detto - non potrebbe esercitare un sindacato di merito in ordine alla sua opportunità, sembrando preferibile opinare che, nella contrarietà alla legge o al regolamento, confluisca ogni possibile deviazione dal potere decisionale verso la realizzazione di fini estranei alla comunità condominiale.

*\*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 CONFSAL con il Segretario Generale Dott. Bruno Mariani, con l'as-

sistenza della CONFSAL 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
<b>1. SALARIO MINIMO NAZIONALE</b>	<b>1.008,00</b>	<b>1.044,00</b>	<b>1.063,00</b>	<b>1.095,00</b>
<b>2. INDENNITÀ SUPPLEMENTARI:</b>				
per ogni 10 vani catastali o frazione sup. a 5 (oltre i 50 vani)	<b>0,83</b>	<b>0,86</b>	<b>0,88</b>	<b>0,90</b>
per ogni ascensore o montacarichi	<b>2,11</b>	<b>2,19</b>	<b>2,23</b>	<b>2,40</b>
per ogni scala oltre la prima	<b>2,68</b>	<b>2,78</b>	<b>2,83</b>	<b>3,00</b>
per ogni citofono con centralino interno	<b>1,82</b>	<b>1,88</b>	<b>1,91</b>	<b>2,00</b>
appartamenti destinati esclusivamente ad uso ufficio, ambulatorio, pensione, che aggravino notevolmente il lavoro del portiere: per ogni appartamento	<b>2,39</b>	<b>2,47</b>	<b>2,51</b>	<b>2,70</b>
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)	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>	<b>0,50%</b>
per la conduzione delle caldaie di riscaldamento a carbone, limitatamente al periodo di accensione	<b>44,44</b>	<b>46,05</b>	<b>46,88</b>	<b>47,50</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento a gasolio, limitatamente al periodo di accensione	<b>27,31</b>	<b>28,30</b>	<b>28,81</b>	<b>29,50</b>
per la conduzione degli impianti di riscaldamento e condizionamento con o senza orologio, limitatamente al periodo di accensione	<b>15,95</b>	<b>16,53</b>	<b>16,83</b>	<b>17,50</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso non abitativo	<b>2,17</b>	<b>2,25</b>	<b>2,29</b>	<b>2,29</b>
indennità ritiro e distribuzione raccomandate e pacchi per ogni unità immobiliare ad uso abitativo	----	----	----	<b>1,00</b>
Indennità intervento su ascensori (per ogni intervento):	<b>2,40</b>	<b>2,48</b>	<b>2,52</b>	<b>3,00</b>
2° ingresso	<b>38,00</b>	<b>40,00</b>	<b>41,00</b>	<b>45,00</b>
ulteriori ingressi oltre il 2°	<b>28,00</b>	<b>30,00</b>	<b>31,00</b>	<b>32,00</b>
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)	----	----	----	<b>12,70</b>
permessi retributivi (anche se non fruiti)	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h 50</b>	<b>h.50</b>
indennità raccolta e movimentazione rifiuti	----	----	----	<b>0,50</b>
indennità lavatura bidoni	----	----	----	<b>0,50</b>
indennità trasposto rifiuti entro 50 m	----	----	----	<b>1,00</b>
indennità trasporto rifiuti isola di raccolta	----	----	----	<b>1,50</b>

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



# 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
<b>B1 - Operaio specializzato</b>	7,19	7,32	7,45	7,58	7,65
<b>B2 - Operaio qualificato</b>	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
<b>B3 - Assistente bagnanti</b>	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
<b>B4 - Manutentore spazi a verdi</b>	6,27	6,38	6,49	6,61	6,70
<b>B5 - Pulitori</b>	5,91	6,02	6,13	6,24	6,30

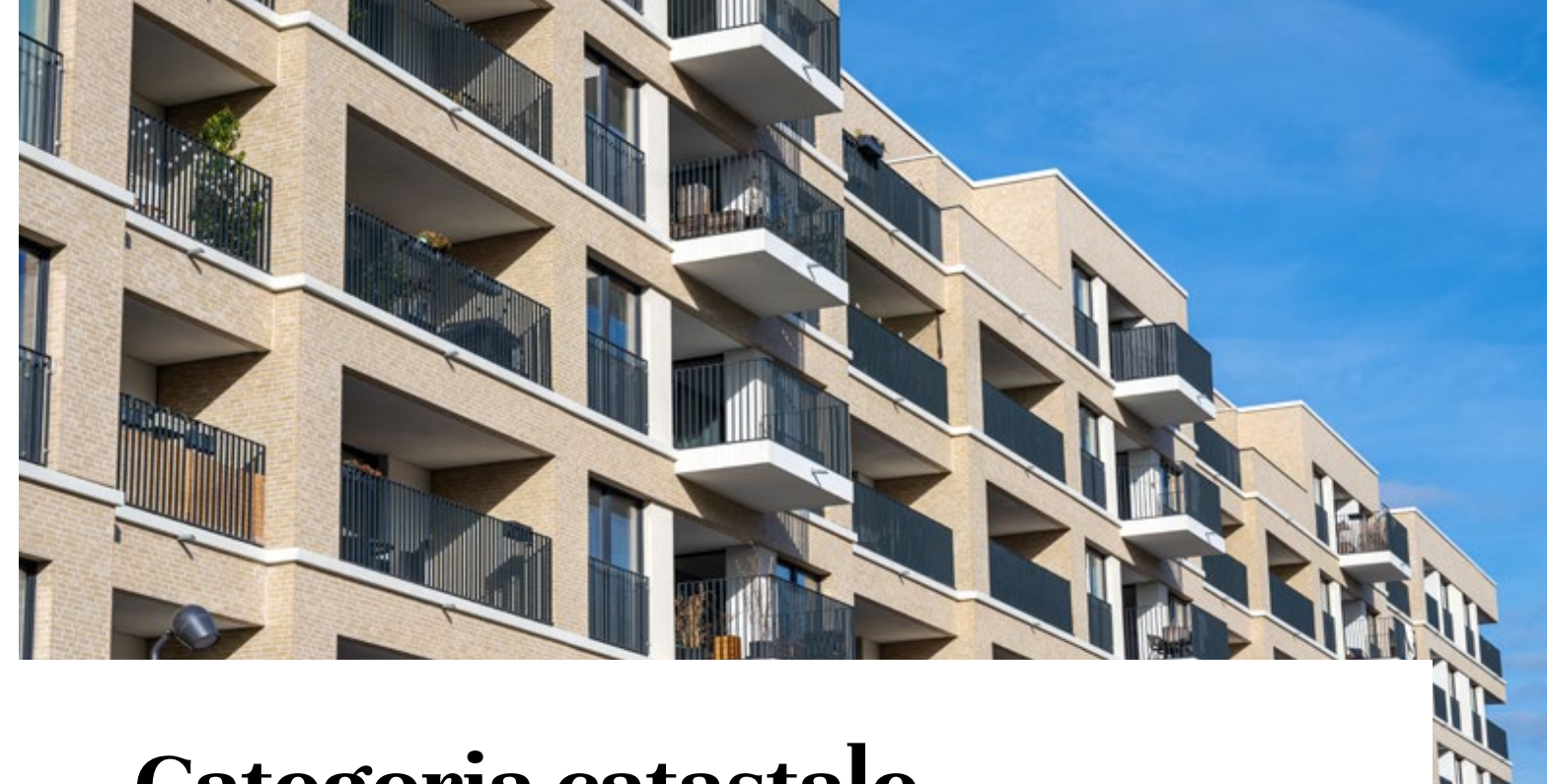
## TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

	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
<b>C1 - Quadri</b>	1.803,55	1.836,01	1.869,06	1.902,70	1.950,00
<b>C2 - Impiegato alto contenuto professionale</b>	1.656,51	1.686,33	1.716,68	1.747,58	1.800,00
<b>C3 - Impiegato di concetto</b>	1.453,18	1.479,34	1.505,97	1.533,08	1.570,00
<b>C4 - Impiegato d'ordine</b>	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
<b>D1 - Addetto servizi familiari</b>	----	----	1.211,00	1.232,80	1.275,00





# Categoria catastale e destinazione d'uso dei fabbricati nei rapporti di locazione e condominiali

FRANCESCO GRANATO\*

**R**isale a oltre settanta anni or sono l'approvazione del Regolamento per la formazione del nuovo Catasto edilizio urbano (DPR 1.12.1949 n. 1142) con il quale è stata prevista la qualificazione degli immobili consistente nel distinguere, per ciascuna zona censuaria, con riferimento alle unità immobiliari urbane in essa esistenti, le loro varie categorie, ossia le specie essenzialmente differenti per caratteristiche possedute. Detta normativa ha individuato sei distinti gruppi nei quali i fabbricati debbano essere inclusi secondo la loro destinazione (A, B, C, D, E, F).

Accede a dette qualificazioni l'attribuzione della rendita catastale basata sulle caratteristiche strutturali di ciascun immobile: costruttive e tipologiche in genere. La rendita catastale, a sua volta, come è noto, consente di definire la tassazione gravante sul singolo fabbricato sia in caso di vendita (imposta di registro) che per il suo utilizzo (Imu).

Oltre agli aspetti fiscali, ed indipendentemente dagli stessi, la categoria catastale può, però, assumere rilevanza "segnalatica" delle conseguenze che si determinano nell'eventualità di un uso effettivo diverso rispetto alla destinazione urbanistica

posseduta da un fabbricato: si prenda, ad esempio, un immobile destinato a civile abitazione che venga utilizzato per attività commerciale, o viceversa. Si tratterebbe, nella fattispecie, di un mutamento di destinazione d'uso giuridicamente rilevante, indi sanzionabile, in quanto operato tra categorie funzionalmente autonome dal punto di vista urbanistico, atteso che, nell'ambito delle stesse categorie catastali sono, invece, tollerati mutamenti di fatto ritenuti irrilevanti sul piano urbanistico (C.d.S n. 1712/2013).

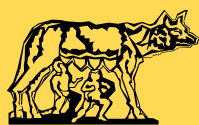
Ben maggiori criticità sussistono quando un immobile

debba essere utilizzato per attività che implicano autorizzazioni della pubblica amministrazione (licenze, nullaosta, ecc.), risultando queste subordinate all'esatta rispondenza della categoria catastale e della destinazione urbanistica all'uso che l'utente deve farne. Una per tutte, la sentenza del Consiglio di Stato n. 5041/2019 (Sez. VI, 18/07/2019) è esplicita nell'affermare che "Le disposizioni in materia di commercio implicano uno stretto collegamento tra la programmazione commerciale e la pianificazione urbanistica, con la conseguenza che l'apertura di esercizi commerciali presuppone la conformità dei relativi locali alle prescrizioni urbanistiche. In particolare, la normativa commerciale

prescrive, quanto ai requisiti oggettivi che devono sussistere per il rilascio delle relative autorizzazioni, che le attività devono essere esercitate, tra l'altro, nel rispetto delle vigenti norme, prescrizioni e autorizzazioni in materia edilizia e urbanistica, nonché di quelle sulla destinazione d'uso dei locali e degli edifici." Tale necessaria, imprescindibile, relazione tra disciplina urbanistica ed autorizzazione commerciale ha generato frequenti contenziosi fra inquilini e proprietari, questi ultimi finanche chiamati in giudizio a garantire la conformità urbanistica e catastale del fabbricato da essi concesso in locazione, ma rivelatosi insuscettibile di essere utilizzato in carenza di detta conformità. È

rilevante, in proposito, ricordare che la giurisprudenza, nell'esaminare tali fattispecie in concreto, ha negato la risoluzione del contratto invocata dal conduttore in tutti i casi in cui questi avesse, con clausola contrattuale *ad hoc*, accettato il rischio economico dell'impossibilità di utilizzazione dell'immobile non conforme.

Sotto altro profilo la stessa tematica ha fatto discutere, anche, all'interno dei condomini. Si dibatte in particolare se, per limitare la facoltà dei singoli proprietari di adibire il proprio immobile a destinazione diversa da quella urbanisticamente posseduta, sia necessaria l'espressa previsione di limiti mediante specifiche norme del regolamento condominiale oppure sia sufficiente la sola classificazione catastale affinché il condominio, ovvero un solo condòmino, possa opporla al trasgressore. Quasi sempre le disposizioni regolamentari sono formulate nel senso di vietare la destinazione delle singole proprietà esclusive ad uso diverso da quello figurante nel rogito di acquisto: ciò vincola il proprietario sempre che il regolamento di condominio sia stato da lui accettato in sede di compravendita ovvero fatto oggetto di adesione, da parte dello stesso, alla decisione assembleare intervenuta successivamente. Quando, invece, tali espressi divieti non sussistono, è nettamente affievolita, in capo al condominio ed ai condomini, la facoltà di opporsi all'improprio utilizzo, e ciò sempre che il concreto svolgimento delle attività dell'utilizzatore non generi, autonomamente, danni e pregiudizi sanzionati dall'ordinamento con specifiche norme (es. art. 844 codice del civile in tema di immissioni eccedenti la normale tolleranza).



**ARPE**  
ASSOCIAZIONE ROMANA  
PROPRIETÀ EDILIZIA

## CONVOCAZIONE ASSEMBLEA SOCI

L'Assemblea dei Soci dell'Associazione Romana Proprietà Edilizia (A.R.P.E.) è convocata, ai sensi dell'art. 9 dello Statuto, presso la sede sociale in Roma a Via San Nicola da Tolentino n. 21 in prima convocazione alle ore 18.45 del giorno 07/06/2023 e, in caso di mancanza del numero legale, **in seconda convocazione il giorno 08/06/2023 alle ore 10.00** per discutere e deliberare il seguente

### ORDINE DEL GIORNO:

- 1) Comunicazioni del Presidente;
- 2) Approvazione bilancio esercizio finanziario 2022 con nota integrativa e relazione del Tesoriere;
- 3) Approvazione bilancio preventivo esercizio finanziario 2023 con relazione del Tesoriere;
- 4) Ratifica cooptazione componenti Consiglio Direttivo;
- 5) Nomina della Commissione di verifica dei poteri per la successiva Assemblea;
- 6) Eventuali e varie.

Roma, 24 aprile 2023

Il Presidente  
avv. Giovanni Bardanzellu



# I costi dei servizi per il 2023



## **SE FAI ISCRIVERE UN NUOVO SOCIO**

**AVRAI UNO SCONTO DEL 50%  
SULLA QUOTA ASSOCIATIVA**  
(da € 110 a € 55)

**E GRATIS**

## **L'ASSEVERAZIONE DEI CONTRATTI AGEVOLATI**

## **LE CONSULENZE:**

**Legali-Fiscali-Urbanistiche-Notarili  
e la Rivista Mensile "La Proprietà Edilizia"**

## **I COSTI DEI SERVIZI:**

Buste paghe portieri € 200

Buste paghe colf e badanti € 100

Modello 770 € 40

Risposte scritte a quesiti € 80

Lettera legale € 90

Corsi formazione amministratori  
condominio € 300

**Per ulteriori informazioni:**

Roma: Via San Nicola da Tolentino, 21 - tel. 06.485611 (r.a) - fax 06.4746062

Ostia: Piazza Quarto dei Mille 9c - tel. 06.7963390 - fax 06.7962464

segreteria@arpe.roma.it

# L'alienante resta obbligato al pagamento degli oneri condominiali se non trascrive l'atto di compravendita dell'immobile

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

**U**na recentissima sentenza del Tribunale di Milano (Trib. Mi., sez. XIII civ., 5 aprile 2023, n. 2812, dott. Pontani) respingeva l'opposizione a un decreto ingiuntivo ottenuto dal Condominio per il recupero degli oneri condominiali non corrisposti, poiché l'opponente non aveva provveduto alla trascrizione dell'atto di trasferimento degli immobili cui si riferivano le spese condominiali.

Come oramai ben noto, le obbligazioni condominiali, ossia le prestazioni consistenti nel versamento delle somme di denaro necessarie alla conservazione delle parti comuni ed all'erogazione dei servizi, sono dette "ambulatorie" poiché la persona del debitore può mutare in dipendenza del rapporto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sul bene. In caso di trasferimento di proprietà, è dunque fondamentale individuare il soggetto obbligato al pagamento degli oneri condominiali.

Dal momento della stipula dell'atto di vendita, l'acquirente diventa condòmino, con la conseguenza che da quel momento sarà obbligato «*al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente*» (art. 63, quarto comma, disp. att. cod. civ.). Ne deriva che l'amministratore di condominio potrà agire nei confronti del nuovo condòmino con riferimento alle spese condominiali maturate nell'anno in corso e in quello precedente; invece, con riferimento alle spese condominiali maturate precedentemente all'anno anteriore alla vendita, potrà ottenere un decreto ingiuntivo solo nei confronti del venditore.

Costituisce principio generale in tema di condominio che «*una volta perfezionatosi il trasferimento della proprietà di un'unità immobiliare, l'alienante perde la qualità di condòmino e non è più legittimato a partecipare alle assemblee, potendo far valere le proprie ragioni sul pagamento dei contributi dell'anno in corso*

*o del precedente, solo attraverso l'acquirente che gli è subentrato. Ne consegue che non può essere chiesto ed emesso nei suoi confronti decreto ingiuntivo ai sensi dell'articolo 63 disp. att. cod. proc. civ. per la riscossione dei contributi condominiali, atteso che la predetta norma di legge può trovare applicazione soltanto nei confronti di coloro che siano condòmini al momento della proposizione del ricorso monitorio»* (cfr. Cass. civ., sez. II, 9 novembre 2009, n. 23686; Cass. civ., sez. II, 9 settembre 2008, n. 23345).

Tuttavia, il venditore resta obbligato solidalmente con l'acquirente per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. Infatti, ai sensi dell'art. 63, ultimo comma, cod. civ.: «*chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia au-*



tentica del titolo che determina il trasferimento del diritto».

Nel caso esaminato dalla sentenza citata, l'atto di trasferimento delle unità immobiliari cui si riferiscono le spese condominiali non era stato trascritto, di conseguenza - ad avviso del giudice meneghino - «poiché detto onere di trascrizione non è stato soddisfatto», parte venditrice non poteva «sottrarsi al pagamento delle spese condominiali», «nel rispetto del principio dell'affidamento del condominio». Vi è dunque a carico del venditore un onere «burocratico», senza il quale egli rimane obbligato al pagamento dei contributi sorti successivamente al verificarsi del trasferimento del diritto di proprietà.

Sul punto, si legga anche la sentenza del Tribunale di Roma (Trib. Roma, sez. V civ., 3 novembre 2017, n. 23163) che, richiamando una massima delle Sezioni Unite della Corte di Cassazione (Cass., S.U., 8 aprile 2002, n. 5035) affermava che

*«l'azione giudiziale dell'amministratore del condominio per il recupero della quota di spese di competenza dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva deve essere promossa nei confronti del vero proprietario dell'unità e non anche di chi possa apparire tale [...]. Ciò, alla luce del regime di pubblicità vigente in tema di trasferimenti immobiliari [che permette] di rintracciare gli effettivi proprietari delle unità immobiliari».*

Di conseguenza, si può affermare che la trascrizione dell'atto di trasferimento dell'immobile cui sono riferite le spese condominiali segna lo spartiacque per la ripartizione degli oneri condominiali: nell'anno in cui esse vengono eseguite e nell'anno precedente, sussiste una responsabilità solidale tra acquirente e venditore; per gli anni precedenti l'unico obbligato resta il venditore, mentre per gli anni successivi il solo responsabile è l'acquirente.

*\*Avvocati, Federproprietà Milano*

## 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.*



# Ammissibile l'impugnativa della delibera d'assemblea condominiale proposta con il nuovo rito semplificato di cognizione ex art 281 decies c.p.c..

LEONARDO LASTEI\*

Il Tribunale di Avellino, con una recente pronuncia del 28 marzo 2023, ha ritenuto ammissibile l'impugnativa della delibera d'assemblea condominiale proposta con il rito semplificato di cognizione ex art 281 *decies* c.p.c., introdotto dalla c.d. "Riforma Cartabia"

Il suddetto testo di legge – precisamente il D. Lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 – ha difatti operato una drastica riduzione dei riti ordinari civili, configurando due sole opzioni: quello normale di cognizione e quello semplificato. L'articolo 281-*decies* c.p.c., in particolare, stabilisce l'ambito di applicazione del nuovo procedimento semplificato, che richiede alcune necessarie condizioni: i fatti di causa non devono essere controversi e la domanda, di pronta soluzione in quanto fondata su prova documentale, non deve richiedere una complessa attività istruttoria. Il procedimento si instaura attraverso un atto di ricorso, avente contenuto ana-

logo a quello della citazione ordinaria, nel quale vanno indicate tutte le domande ed i relativi mezzi di prova. Una volta designato il giudice competente, entro cinque giorni viene dal medesimo fissata con decreto l'udienza di comparizione delle parti; in tale atto, che, unitamente al ricorso, va notificato al convenuto non oltre 40 giorni prima dell'udienza (60 giorni se la notifica deve essere effettuata all'estero), il giudice fissa il termine per la costituzione della controparte processuale, che non può essere inferiore a 10 giorni prima dell'udienza. Nella comparsa di costituzione, il convenuto deve proporre le sue difese, prendere posizione in modo chiaro e specifico sui fatti posti dall'attore a fondamento della domanda, indicare i mezzi di prova di cui intende avvalersi e i documenti che offre in comunicazione, nonché formulare le conclusioni. Sempre nel proprio atto, lo stesso è chiamato, a pena di deca-

denza, a proporre le eventuali domande riconvenzionali e le eccezioni processuali e di merito che non siano rilevabili d'ufficio. Se il convenuto vuole chiamare un terzo deve farne istanza, a pena di decadenza, nella comparsa di costituzione e chiedere lo slittamento dell'udienza; il giudice, con decreto comunicato alle parti costituite, fissa la nuova data, assegnando un termine perentorio per la citazione del terzo.

Caratteristica peculiare del rito semplificato è la previsione di una sola udienza, nella quale le parti possono chiedere: il termine per la chiamata in causa del terzo; se richiesto e solo se sussiste un "giustificato motivo", un termine perentorio non superiore a 20 giorni per precisare e modificare le domande, le eccezioni e le conclusioni, per indicare i mezzi di prova e produrre documenti; un ulteriore termine non superiore a 10 giorni per replicare e dedurre le prove contrarie.

E' evidente, quindi, che le parti siano tenute a formulare già negli atti introduttivi le richieste istruttorie: il doppio termine di cui sopra può difatti essere concesso solo in presenza di un giustificato motivo, che va ravvisato in una maggiore complessità della vicenda processuale sulla base delle argomentazioni difensive, eccezioni e domande riconvenzionali già spiegate, oltre che sulla necessità di tutelare il diritto al contraddittorio e il diritto di difesa. La fase decisoria è infine disciplinata dall'art. 281 *sexies* c.p.c.: fatte precisare le conclusioni, il giudice può ordinare la discussione orale della causa nella stessa udienza o, su istanza di parte, in un'altra successiva e pronunciare sentenza al termine della discussione, dando lettura del dispositivo e della concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione.

L'introduzione *ex lege* di questo nuovo rito ha riportato all'attualità la *vexata quaestio* della procedura applicabile all'impugnativa di una delibera assembleare: se cioè tale giudizio debba necessariamente seguire gli schemi del rito di cognizione ordinario, così come riformato dal D. Lgs. n. 149/2022, oppure possa considerarsi praticabile il recente rimedio *ex art. 281 decies* e ss. c.p.c..

A questo proposito, sebbene l'opera di riordino legislativo veda come attualmente praticabili i due riti di nuovo conio - dei quali *supra* si è dato contezza - si rivela, in ogni caso, opportuno valorizzare anche i precedenti approdi giurisprudenziali sullo specifico punto della procedura da utilizzare nel giudizio d'impugnativa di delibera assembleare. Come noto, la legge n. 220/2012 di riforma del condominio ebbe anche a modificare i contenuti dell'art 1137 c.c., rubricato: "Impugnazioni delle deliberazioni

d'assemblea", eliminando la parola "ricorso" che pur aveva dato luogo ad interpretazioni non sempre collimanti sul rito da adottare, tanto che si era resa necessaria, nel 2011, la pronunzia chiarificatrice delle Sezioni Unite della Cassazione, per le quali: "*In tema di condominio negli edifici, le impugnazioni delle delibere dell'assemblea, in applicazione della regola generale dettata dall'art. 163 c.p.c., vanno proposte con citazione, non disciplinando l'art. 1137 c.c. la forma di tali impugnazioni; possono, comunque, ritenersi valide le impugnazioni proposte impropriamente con ricorso, sempreché l'atto risultasse depositato in cancelleria entro il termine stabilito dall'art. 1137 citato*" (Cass. SS.UU. n. 8491/2011).

La riforma del condominio ebbe pertanto ad imprimere un contenuto del tutto neutro, quanto al procedimento da osservare, non potendosi escludere già all'epoca l'applicabilità del rito sommario di cognizione *ex art. 702 bis* e *segg. c.p.c.* Con l'abrogazione di siffatto articolo e la

riforma dei riti ordinari - ossia di quello normale di cognizione e di quello semplificato - operata dal D. Lgs. n. 149/2022, la surriferita *ratio* interpretativa dell'art. 1137 c.c. non appare invero mutata, in quanto il rito semplificato *ex art. 281 decies* c.p.c. è sovrapponibile per molti aspetti al previgente procedimento sommario di cognizione *ex art. 702 bis* c.p.c.. La pronunzia di merito su riportata appare pertanto pienamente in linea con gli intenti della riforma: nell'attuale panorama, l'impugnativa di delibera assembleare *ex art. 1137 c.c.* può essere proposta con gli strumenti del rito ordinario di cognizione riformato, ovvero ricorrendo al rito semplificato. Tale ultima opzione si rivela peraltro da preferire considerata la materia, in quanto essa è assegnata *ex art. 50 ter*, c.p.c. all'organo monocratico che, in quanto tale, decide sulla domanda del condomino proposta con le forme del procedimento semplificato, proprio in aderenza a quanto previsto *ex art. 281 decies*, comma 2, c.p.c..

\*Avvocato, Consulente ARPE





# Rifiuti irregolarmente conferiti: la Cassazione fissa i limiti di responsabilità dell'amministratore

LEONARDO LASTEI\*

**L**a Sezione II civile della Corte di Cassazione, con sentenza n. 4561 dello scorso 14 febbraio 2023, si è pronunciata sul ricorso con il quale un condominio romano ed il suo amministratore avevano impugnato i verbali di accertamento – e relative sanzioni – riferiti alla contestata violazione del regolamento comunale sui rifiuti urbani.

Dalla documentazione prodotta in giudizio, era emerso che l'operatore incaricato della gestione integrata dei servizi ambientali aveva rilevato la presenza di rifiuti irregolarmente conferiti all'interno dei contenitori

per la raccolta differenziata assegnati al condominio.

Il Tribunale di Roma, cui in prima battuta si erano appellati il condominio ed il suo amministratore personalmente, aveva affermato che la responsabilità solidale del condominio e del suo amministratore trovava fondamento nella circostanza che i contenitori dei rifiuti erano collocati in luoghi di proprietà condominiale e che la mancata identificazione degli autori materiali delle violazioni non li esentava da responsabilità.

Nella specie, quindi, condominio e suo amministratore venivano condannati in solido al

pagamento della corrispondente sanzione amministrativa.

Da qui il ricorso alla Suprema Corte, a tenore del quale entrambi i soggetti si lamentavano del fatto che il tribunale li avesse ritenuti responsabili in solido dell'infrazione, nonostante la concreta inesigibilità del dovere di esercitare una vigilanza sul regolare conferimento dei rifiuti nei contenitori della raccolta differenziata, così trasformando la responsabilità in parola in responsabilità oggettiva a carico della collettività condominiale.

Poiché, sostenevano altresì i ricorrenti, ignota risultava la persona che aveva errato nel confe-



rimento dei rifiuti, il ritenere che tutti i condomini *pro quota* - e anche l'amministratore - potessero essere considerati responsabili per la violazione compiuta da un terzo non identificato e per il solo fatto che i contenitori della raccolta differenziata si trovassero sulla proprietà comune, avrebbe comportato una violazione del principio della responsabilità personale.

Deve difatti ritenersi impossibile - continuavano i ricorrenti - garantire una vigilanza ininterrotta sul regolare conferimento dei rifiuti negli appositi contenitori, potendosi la stessa in concreto realizzare solo per mezzo dell'affissione di cartelli informativi negli appositi spazi comuni, finalizzati ad illustrare le corrette modalità della stessa attività di conferimento dei rifiuti.

Altro motivo di lagnanza dei ricorrenti aveva poi ad oggetto l'affermazione del tribunale secondo cui il fondamento della responsabilità solidale a carico dell'ente e del suo amministratore risiederebbe nell'art. 6 della legge n. 689 del 1981, disposizione che dichiara la responsabilità solidale del proprietario della cosa che è servita o è stata destinata a commettere l'illecito, atteso che il condominio, cui i contenitori non sono mai stati materialmente assegnati, non può essere considerato proprietario o usufruttuario degli stessi.

Con la suddetta sentenza la Suprema Corte è così intervenuta a chiarire alcuni importanti principi.

Il primo dei quali è che l'amministratore - il quale come è noto svolge la propria attività sulla base di un contratto di mandato - può essere chiamato a rispondere, anche nei confronti di terzi, soltanto per atti propri, sia commissivi che omissivi, e non anche per le condotte poste in essere dai condomini.

Nessuna norma di legge o principio in materia legittima infatti la conclusione di imputare a titolo di responsabilità solidale all'amministratore di condominio eventuali violazioni poste in essere dai singoli condomini.

Né, sempre secondo la Cassazione, la responsabilità dell'amministratore di condominio può farsi discendere dalla disposizione dell'art. 14, comma 7, del Regolamento per la gestione dei rifiuti urbani del Comune di Roma, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 12 maggio 2005 - valorizzata nella motivazione della sentenza del Tribunale - che fa espressamente obbligo agli utenti e all'amministratore di custodire e utilizzare correttamente i contenitori assegnati al condominio.

Siffatti obblighi confermano, semmai - sostiene la Corte - la tesi opposta a quella fatta propria dal giudice di merito, ovvero che la responsabilità dell'amministratore per la violazione di tali norme regolamentari può configurarsi soltanto in via diretta e non anche in via solidale, per il mancato o non corretto adempimento dei doveri di custodia e di utilizzazione.

Disposizioni del genere colpiscono, infatti, condotte proprie, poste direttamente in essere da uno o più soggetti, senza prospettare alcun collegamento a carico dell'amministratore in termini di solidarietà con l'autore della non corretta utilizzazione del cassonetto dei rifiuti.

Proprio sulla scorta di queste considerazioni la Cassazione ha quindi confermato che l'amministrazione di condominio non può essere chiamata a rispondere, per il solo fatto di rivestire tale qualità, delle violazioni al regolamento comunale per la raccolta differenziata dei rifiuti, a meno che sia dimostrata una sua responsabilità diretta, per avere

## Detrazione spese locazione per studenti

*Le spese per l'affitto sostenute da studenti universitari fuori sede possono essere portate in detrazione fiscale con il modello 730/2023. La detrazione dell'affitto per gli studenti è riconosciuta entro il limite di 2.633 euro di spesa, consentendo quindi di recuperare a titolo di rimborso IRPEF un importo pari a circa 500 euro.*

*Ai fini della detrazione è necessario che gli studenti siano iscritti ad un corso di laurea in un'università situata in un Comune diverso da quello di residenza. Il rimborso IRPEF spetta inoltre anche a chi studia all'estero.*

materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni contestate dall'ente locale.

Ove cioè l'amministratore abbia effettivamente trasgredito o concorso a trasgredire la disposizione regolamentare, potrà essere destinatario della sanzione amministrativa.

In tutte le altre ipotesi quest'ultimo si limita a essere il soggetto nei cui confronti va eseguita la notifica dell'ordinanza di ingiunzione, che lo stesso riceve in qualità di legale rappresentante dei condomini.

A lui spetterà poi di informare tempestivamente l'assemblea condominiale della ricezione di tale provvedimento amministrativo, affinché la stessa possa decidere se provvedere o meno alla sua impugnazione o dare disposizioni sul pagamento dell'importo in tal modo intimato.

*\*Avvocato, Consulente ARPE*



# La valutazione dei rischi: anche per il condominio?

DILETTA BOCCHINI\*

**L**a principale novità introdotta dal D.Lgs. 626/1994, in coerenza con i concetti espressi nelle direttive CE in esso recepite, è stato l'obbligo della valutazione del rischio da parte del datore di lavoro e l'introduzione di un Servizio di Prevenzione e Protezione del quale, appunto, il datore di lavoro ne è il responsabile.

La valutazione del rischio doveva, pertanto, definirsi come un processo di individuazione dei pericoli e, successivamente, di tutte le misure di prevenzione e protezione volte a ridurre al minimo sostenibile le probabilità (quindi il rischio) e il danno conseguente a potenziali infortuni e

malattie professionali.

Deve sottolinearsi sul punto il carattere innovativo delle disposizioni di cui al D.Lgs. 626/1994 rispetto alla normativa precedente (cfr. DPR 547/55): il datore di lavoro non è solo il "debitore della sicurezza nei posti di lavoro", ma è divenuto il principale partecipe e diretto responsabile di un processo volto al miglioramento delle condizioni di sicurezza nei luoghi di lavoro attraverso una periodica valutazione dei rischi (documentata in un apposito "documento di valutazione dei rischi"), che non determina solo i requisiti oggettivi di sicurezza, ma considera anche gli aspetti organizzativi e soggettivi asso-

ciati allo svolgimento della specifica attività lavorativa di volta in volta considerata.

Il D.Lgs. 81/2008 conserva e recepisce l'impostazione introdotta dal D.Lgs. 626/1994.

L'art. 2, comma 1, lett. q, del T.U. sulla Sicurezza definisce la "valutazione dei rischi" come la "valutazione globale e documentata di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori presenti nell'ambito dell'organizzazione in cui essi prestano la propria attività, finalizzata ad individuare le adeguate misure di prevenzione e di protezione e ad elaborare il programma delle misure atte a garantire il miglioramento nel tempo dei livelli di salute e sicurezza".

Sempre a livello ermeneutico, il medesimo art. 2, comma 1, alla lett. s) definisce il concetto di "rischio" in materia di salute e sicurezza sul lavoro, come la "probabilità di raggiungimento del livello potenziale di danno nelle condizioni di impiego o di esposizione ad un determinato fattore o agente oppure alla loro combinazione" ed alla lett. r) la nozione di "pericolo" come la "proprietà o qualità intrinseca di un determi-

## On-line il 730

*Nel primo pomeriggio del 2 maggio le Entrate hanno pubblicato sul proprio sito i modelli 730 e Redditi con i dati precaricati. È il nono anno in cui il Fisco predispone la dichiarazione delle persone fisiche, che si avvia a registrare un nuovo record di detrazioni. Un record, peraltro, che arriverà alla vigilia dell'annunciato riordino degli sconti, con cui la delega fiscale punta coprire il taglio delle imposte. Dal 2014 - ultimo anno senza precompilata - fino al 2022, il totale degli oneri detraibili indicati in dichiarazione è salito del 14,8%, passando da 64,4 a 73,9 miliardi. Quest'anno è possibile delegare persone di propria fiducia a gestire online o in videochiamata il modello.*

nato fattore avente il potenziale di causare danni".

Come evincesi, la valutazione dei rischi, da intendersi come la valutazione di tutti i rischi per la salute e sicurezza dei lavoratori presenti nell'ambito dell'organizzazione in cui essi prestano la propria attività, ha il precipuo scopo di individuare le misure di prevenzione e di protezione più idonee e adeguate e di elaborare il programma di quelle misure atte a garantire il miglioramento, nel tempo, dei livelli di salute e sicurezza sul posto di lavoro.

Proprio la formulazione testé riportata consente di qualificare come centrale il ruolo attribuito alla valutazione dei rischi nell'ambito dell'intero sistema di prevenzione e protezione: il datore di lavoro deve, infatti, preliminarmente procedere alla valutazione - e quindi alla individuazione - di tutti i rischi connessi all'esercizio della sua attività d'impresa, soltanto all'esito di detta valutazione, sarà possibile individuare le misure di prevenzione applicabili nel caso specifico, valutandone l'efficacia e l'efficienza anche in un'ottica di miglioramento delle condizioni di sicurezza sul posto di lavoro.

Dunque in estrema sintesi, la valutazione dei rischi consiste:

1. in una valutazione globale e documentata di tutti i rischi connessi all'esercizio di una determinata attività lavorativa;
2. nella individuazione delle misure idonee e adeguate a salvaguardare la salute dei lavoratori in presenza dei rischi rilevati ed individuati;
3. nella elaborazione di un programma di misure che nel tempo dovranno garantire un miglioramento degli standards di sicurezza.

La nozione di valutazione dei rischi fin qui esaminata, il cui onere, come detto, grava sul datore di lavoro, é qualificata dall'art. 15, lett. a) del D.Lgs. 81/2008 come una misura generale di tutela della salute e della sicurezza dei lavoratori nei luoghi di lavoro.

Detta misura é poi strettamente connessa con le altre prescrizioni individuate dal medesimo articolo di riferimento ed in specie:

- la programmazione della prevenzione, mirata ad un complesso che integri in modo coerente nella prevenzione le condizioni tecniche produttive dell'azienda nonché l'influenza dei fattori dell'ambiente e dell'organizzazione del lavoro (art. 15, lett. b) T.U.);
- l'eliminazione dei rischi e, ove ciò non sia possibile, la loro riduzione al minimo in relazione alle conoscenze acquisite in base al progresso tecnico (art. 15, lett. c) T.U.);
- la riduzione dei rischi alla fonte (art. 15, lett. e) T.U.)

In ragione di quanto finora esposto, la valuta-

**LDC**  
LABORATORIO di COSTRUZIONI



**RISTRUTTURAZIONE  
E RISANAMENTO**



**IMPERMEABILIZZAZIONI**



**RESTAURO IMMOBILI**

Siamo specializzati nell'impermeabilizzazione di terrazzi e lastrici solari, nel restauro di facciate, appartamenti ed attività commerciali, forniamo supporto progettuale mediante l'ufficio tecnico interno.

**Soddisfiamo il Cliente in modo concreto**, qualificato e diversificato, offrendo **soluzioni per qualsiasi problematica ottimizzando tempi e costi.**



CONTATTACI

 **06.399 12336**

[info@laboratoriodicostruzioni.it](mailto:info@laboratoriodicostruzioni.it)

[www.laboratoriodicostruzioni.it](http://www.laboratoriodicostruzioni.it)



zione dei rischi, al pari del documento che la recepisce (c.d. documento di valutazione dei rischi), non può essere statica.

Sul punto, l'art. 29, comma 3, del T.U. sulla Sicurezza, si come riformulato ed integrato dal D.Lgs. 106/2009, stabilisce che *"La valutazione dei rischi deve essere immediatamente rielaborata, nel rispetto delle modalità di cui ai commi 1 e 2, in occasione di modifiche del processo produttivo o della organizzazione del lavoro significative ai fini della salute e sicurezza dei lavoratori, o in relazione al grado di evoluzione della tecnica, della prevenzione o della protezione o a seguito di infortuni significativi o quando i risultati della sorveglianza sanitaria ne evidenzino la necessità. A seguito di tale rielaborazione, le misure di prevenzione debbono essere aggiornate. Nelle ipotesi di cui ai periodi che precedono il documento di valutazione dei rischi deve essere rielaborato, nel rispetto delle modalità di cui ai commi 1 e 2, nel termine di trenta giorni dalle rispettive causali."*

Dunque la valutazione dei rischi deve essere rielaborata:

- in occasione di modifiche del processo produttivo o dell'organizzazione del lavoro significative ai fini della salute e della sicurezza dei lavoratori;
- in relazione al grado di evoluzione della tecnica, della prevenzione e della protezione;
- a seguito di infortuni significativi;
- ogni qualvolta i risultati della sorveglianza sanitaria evidenzino la necessità di provvedervi.

A seguito della rielaborazione della valutazione dei rischi per sueposte causali, deve procedersi, entro il termine di trenta giorni, anche alla rielaborazione del documento di valutazione dei rischi.

Il primo comma dell'art. 28 del T.U. sulla Sicurezza prevede che la valutazione dei rischi per la sicurezza dei lavoratori derivanti dall'attività lavorativa deve essere effettuata anche *"nella scelta delle attrezzature di lavoro e delle sostanze o dei preparati chimici impiegati, nonché nella sistemazione dei luoghi di lavoro, deve riguardare tutti i rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori, ivi compresi quelli riguardanti gruppi di lavoratori esposti a rischi particolari, tra cui anche quelli collegati allo stress lavoro-correlato, secondo i contenuti dell'accordo europeo dell'8 ottobre 2004, e quelli riguardanti le lavoratrici in stato di gravidanza, secondo quanto previsto dal decreto legislativo 26 marzo 2001, n. 151, nonché quelli connessi alle differenze di genere, all'età, alla provenienza da altri Paesi e quelli connessi alla specifica tipologia contrattuale attraverso cui viene resa la prestazione di lavoro"*.

Dall'ampia formulazione dell'art. 28 si evince che il datore di lavoro deve analizzare tutti i fattori di rischio, nessuno escluso, con la conseguenza che la valutazione deve riguardare anche le attrezzature di lavoro impiegate, le sostanze utilizzate e la sistemazione dei posti di lavoro.

Inoltre il dettato normativo, che richiede al datore di lavoro di effettuare la valutazione dei rischi riguardante particolari "gruppi di lavoratori", comporta che la valutazione deve essere effettuata anche in relazione ai rischi che dipendono da condizioni soggettive dei lavoratori e non soltanto quelli che sono relative a circostanze oggettive, anche in considerazione della specifica tipologia contrattuale attraverso cui viene resa la prestazione di lavorativa.

Le modalità con cui deve essere effettuata la valutazione dei

rischi sono indicate dall'art. 29 D.Lgs. 81/2008.

Tutti i datori di lavoro, ivi compresi gli amministratori di condominio - per le considerazioni in precedenza svolte - sono tenuti alla valutazione dei rischi.

Ai sensi del quinto comma del richiamato summenzionato art. 29 *"I datori di lavoro che occupano fino a 10 lavoratori effettuano la valutazione dei rischi di cui al presente articolo sulla base delle procedure standardizzate [ ... ] Fino alla scadenza del diciottesimo mese successivo alla data di entrata in vigore del decreto interministeriale di cui all'articolo 6, comma 8, lettera f), e, comunque, non oltre il 30 giugno 2012, gli stessi datori di lavoro possono autocertificare l'effettuazione della valutazione dei rischi."*

Fino alla scadenza del diciottesimo mese successivo alla data di entrata in vigore del decreto interministeriale di approvazione delle procedure standardizzate e, comunque, non oltre il 30 giugno 2012, detti datori di lavoro potranno autocertificare di aver effettuato la valutazione dei rischi.

Deve precisarsi che l'autocertificazione non esonera il datore di lavoro dall'onere di effettuare la valutazione dei rischi, ma solo dall'obbligo di elaborare e custodire il documento ad esso relativo di cui all'art. 28 del D.Lgs. 81/2008.

Dunque, anche l'amministratore di condominio è tenuto ad effettuare la valutazione dei rischi nel condominio con dipendenti - propedeutica alla formazione-informazione del dipendente (artt. 36-37) ed alle dettagliate informazioni agli appaltatori (art. 26) -, ma alcun obbligo di redigere il relativo documento di valutazione dei rischi di cui agli artt. 17 e 28 D.Lgs. gli è richiesto.

*\*Avvocato, Consulente ARPE*

# 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 Giov. 9:30-13:00

### CONSULENZE

#### **LEGALE GENERALE**

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

# Il DVR e il DUVRI nel condominio

ANTONIO ANELLO\*

**P**artiamo da una precondizione: ogni datore di lavoro deve tutelare la salute e la sicurezza dei propri dipendenti attraverso una serie di adempimenti. In generale, dunque, chiunque ha dei lavoratori alle proprie dipendenze, deve adottare tutte le misure di sicurezza idonee a proteggere il lavoratore dal rischio di infortuni sul lavoro o da malattie professionali.

Uno dei principali obblighi che ogni datore di lavoro ha è quello di eseguire la valutazione dei rischi presenti nell'ambiente di lavoro. Si tratta, infatti, di una precondizione essenziale per adottare le misure di sicurezza conseguenti. La valutazione dei rischi si traduce nell'adozione del **DVR** (documento di valutazione dei rischi).

Le aziende che affidano lavori in appalto devono valutare i rischi determinati dall'interferenza tra lavoratori del committente e lavoratori dell'appaltatore attraverso il **DUVRI** (documento unico di valutazione dei rischi da interferenza).

Ma un condominio è tenuto alla redazione di questi documenti?

Il condominio è senza alcun dubbio tenuto alla redazione del documento di valutazione dei rischi nel caso di presenza di lavoratori che non rientrano nel campo di applicazione del contratto collettivo dei proprietari dei fabbricati.

In capo al datore di lavoro, e quindi all'amministratore nel caso del condominio, è imposto l'obbligo di cooperazione e di coordinamento, e pertanto, anche nel caso di non sussistenza di rischi da interferenze, è insufficiente il richiamo ai soli obblighi di fornire "informazioni dettagliate" e a quello di "informarsi reciprocamente" dovendo comunque essere garantita anche la "cooperazione".

In conclusione, bisogna redigere il DUVRI?

Ipotizziamo il caso in cui il condominio adibisca del personale (compreso quello di ditte appaltatrici) a svolgere attività lavorativa nel proprio ambito. In tal caso l'amministratore condominiale assume sia la veste di committente che di datore di lavoro. Andranno pertanto rispettate le disposizioni di cooperazione, coordinamento, informazione ed elaborazione del documento di valutazione dei rischi interferenziali, sia fra i lavoratori del committente e quelli delle ditte appaltatrici nonchè dei lavoratori delle ditte appaltatrici fra di loro.

Praticamente sempre.

In particolare, il DVR deve essere redatto da tutti i datori di lavoro che hanno dei dipendenti. Ne consegue che il condominio deve approvare il documento di valutazione dei rischi solo se ha dei lavoratori alle proprie dipendenze assunti con contratto di lavoro subordinato.

L'esempio più ricorrente è rappresentato dal caso di condomini che hanno dei portieri alle proprie dipendenze. In questo caso, l'amministratore, che funge anche da datore di lavoro, dovrà redigere il DVR.

È evidente, tuttavia, che non è l'amministratore di condominio in persona a redigere tali documenti anche perché, nella gran parte dei casi, egli non ha le competenze professionali per eseguire direttamente tali incombenze.

L'amministratore, dunque, si farà coadiuvare nella redazione di tali documenti da esperti in materia di sicurezza sul lavoro che provvederanno alla materiale stesura del DVR e del DUVRI.

Scendendo più nel dettaglio la materia è trattata dal Decreto Legislativo 81/2008, noto come Testo Unico sulla sicurezza sul lavoro, che stabilisce l'obbligo per i datori di lavoro di adottare misure atte a garantire la salute e la sicurezza dei lavoratori. Questo obbligo, quindi, si applica anche ai condomini se datori di lavoro (per es. presenza del portiere). In tal caso devono adottare le misure necessarie per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori.

Tra queste misure, assumono un'importanza fondamentale il DVR (Documento di Valutazione dei Rischi) e il DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze), che devono essere redatti per ogni attività che comporta rischi per la salute e la sicurezza dei lavoratori.





## Imposte di successione 2023

*Se si eredita un immobile, prima di presentare la dichiarazione di successione occorre calcolare e versare le imposte: ipotecaria, catastale, di bollo, la tassa ipotecaria e i tributi speciali. Le aliquote e le franchigie per l'imposta sulle successioni e donazioni sono: 4%, per i trasferimenti effettuati in favore del coniuge o di parenti in linea retta (ascendenti e discendenti) da applicare sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, la quota di 1 milione di euro; 6%, per i trasferimenti in favore di fratelli o sorelle da applicare sul valore complessivo netto eccedente, per ciascun beneficiario, 100.000 euro; 6%, per i trasferimenti in favore di altri parenti fino al quarto grado, degli affini in linea collaterale fino al terzo grado, da applicare sul valore complessivo netto trasferito, senza applicazione di alcuna franchigia; 8%, per i trasferimenti in favore di tutti gli altri soggetti da applicare sul valore complessivo netto trasferito, senza applicazione di alcuna franchigia.*

Il DVR è un documento che descrive i rischi presenti nell'ambiente di lavoro e le misure preventive da adottare per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori. Il DVR deve essere redatto da un tecnico abilitato e deve essere aggiornato periodicamente, in base alle modifiche delle condizioni e dei luoghi di lavoro.

Il DUVRI, invece, è un documento che deve essere redatto quando più datori di lavoro operano contemporaneamente nello stesso luogo di lavoro, in modo da valutare i rischi derivanti dalle interferenze tra le attività. Anche il DUVRI deve essere redatto da un tecnico abilitato e deve essere aggiornato periodicamente.

Nel caso dei condomini, il DVR e il DUVRI sono obbligatori in molte attività che comportano rischi per la salute e la sicurezza degli addetti ai lavori, come ad esempio la manutenzione degli impianti elettrici, la pulizia delle aree comuni, la gestione delle piscine, ecc.

In particolare, per quanto riguarda l'installazione degli impianti elettrici nei condomini, il DVR e il DUVRI sono strumenti fondamentali per valutare i rischi presenti e adottare le misure preventive necessarie per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori. Ad esempio, il DVR può aiutare a individuare le zone a rischio di

tensioni elettriche pericolose, mentre il DUVRI può aiutare a coordinare le attività di diversi datori di lavoro per evitare interferenze e garantire la sicurezza degli addetti ai lavori.

Inoltre, il DVR e il DUVRI sono strumenti importanti anche per garantire la sicurezza degli abitanti del condominio. Ad esempio, il DVR può aiutare a individuare i rischi di incendio e adottare le misure preventive necessarie per evitare il propagarsi del fuoco, mentre il DUVRI può aiutare a coordinare le attività di diversi datori di lavoro per evitare interferenze e garantire la sicurezza degli abitanti del condominio.

In conclusione, il DVR e il DUVRI sono strumenti fondamentali per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori e degli abitanti del condominio. I condomini che non adottano queste misure rischiano di incorrere in sanzioni amministrative e di mettere a rischio la salute e la sicurezza delle persone che lavorano o abitano nel condominio stesso.

### IL DVR

La redazione del DVR è un processo complesso che richiede una buona conoscenza delle normative sulla sicurezza sul lavoro e delle procedure di coordinamento tra le diverse attività.

Ma quali sono i passi da segui-

re per una corretta analisi e valutazione di tutti gli elementi e la redazione di un corretto DVR?

A puro titolo indicativo e non esaustivo, vengono riportati alcuni tra gli elementi più importanti per una corretta analisi dei rischi e l'individuazione delle fasi esecutive per la redazione di un DVR:

- *Identificare le attività lavorative e gli ambienti di lavoro da valutare.*

Il primo passo per la redazione del DVR è identificare le attività lavorative e gli ambienti di lavoro da valutare. Il DVR deve coprire tutte le attività svolte, o che si prevede possono esserlo, all'interno del condominio, comprese quelle svolte da appaltatori o lavoratori autonomi;

- *Valutare i rischi presenti nell'ambiente di lavoro.*

Il tecnico specializzato incaricato deve esaminare le attività svolte e individuare i potenziali rischi per la salute e la sicurezza degli addetti ai lavori. La valutazione dei rischi deve essere basata su dati oggettivi e verificabili, nonché sulle normative vigenti in materia di sicurezza sul lavoro.

- *Descrivere le misure preventive da adottare.*

Il DVR deve descrivere le misure preventive da adottare per evitare o ridurre i rischi individuati. Le misure preventive devono essere specifiche per ogni attività svolta, e devono includere sia le misure di protezione collettiva che quelle individuali. Inoltre, il DVR deve contenere le istruzioni per l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI), oltre alle modalità di formazione degli addetti ai lavori.

- *Redigere il documento.*

Il DVR deve essere redatto in modo chiaro e preciso, utilizzando un linguaggio comprensibile a tutti gli addetti ai lavori. Il documento deve contenere tutte le informazioni raccolte durante la

valutazione dei rischi e le misure preventive descritte.

- *Aggiornare il DVR.*

Il DVR deve essere aggiornato regolarmente per rispondere alle esigenze delle attività svolte. Il documento deve essere modificato ogni volta che si verificano modifiche significative dell'ambiente di lavoro o delle attività svolte.

In sintesi, la redazione del DVR richiede, oltre ad una accurata valutazione degli ambienti e dei rischi connessi alle attività lavorative all'interno del condominio, una conoscenza specifica delle normative sulla sicurezza sul lavoro e delle procedure di coordinamento tra le diverse attività. La valutazione dei rischi e la descrizione delle misure preventive devono essere effettuate con precisione e chiarezza, e il documento deve essere aggiornato regolarmente.

#### **IL DUVRI**

La redazione del DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze) per un condominio è un processo importante per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori durante le attività di manutenzione e di installazione degli impianti.

Anche in questo caso, a puro titolo indicativo e non esaustivo, vengono riportati alcuni tra gli elementi più importanti per una corretta analisi dei rischi e l'individuazione delle fasi esecutive per la redazione di un DUVRI per un condominio:

- *Identificare le attività e gli ambienti di lavoro da valutare.*

il primo passo per la redazione del DUVRI è identificare le attività che verranno (o potrebbero venire) svolte e gli ambienti di lavoro in cui queste avverranno. Nel caso di un condominio, le attività potrebbero includere la manutenzione degli impianti elettrici, la pulizia delle aree comuni, la manutenzione del verde, la riparazione dell'impianto

termico, riparazione o pulizia dell'impianto fognario, lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc.

- *Identificare i rischi di interferenza tra le attività.*

il DUVRI deve prevedere l'identificazione dei rischi di interferenza tra le diverse attività che si svolgono all'interno del condominio. Ad esempio, durante la pulizia delle aree comuni potrebbe essere necessario accedere alle tubazioni per la manutenzione, o durante le attività di riparazione della caldaia potrebbe essere necessario intervenire sugli impianti elettrici, ecc. Questi rischi di interferenza devono essere valutati e analizzati per garantire la sicurezza degli addetti ai lavori.

- *Descrivere le misure preventive da adottare.*

il DUVRI deve descrivere le misure preventive da adottare per evitare o ridurre i rischi individuati. Queste misure preventive devono essere specifiche per ogni attività svolta, e devono includere sia le misure di protezione collettiva che quelle individuali. Inoltre, il DUVRI deve contenere le istruzioni per l'uso dei dispositivi di protezione individuale (DPI), oltre alle modalità di formazione degli addetti ai lavori.

- *Redigere il documento.*

il DUVRI deve essere redatto in modo chiaro e preciso, utilizzando un linguaggio comprensibile a tutti gli addetti ai lavori. Il documento deve contenere tutte le informazioni raccolte durante la valutazione dei rischi e le misure preventive descritte.

- *Aggiornare il DUVRI.*

il DUVRI deve essere aggiornato regolarmente per rispondere alle esigenze delle attività svolte. Il documento deve essere modificato ogni volta che si verificano modifiche significative dell'ambiente di lavoro o delle attività svolte.

In sintesi, la redazione del DUVRI per un condominio richiede una valutazione approfondita dei rischi di interferenza tra le diverse attività svolte all'interno del condominio. Le misure preventive descritte nel DUVRI devono essere specifiche e devono includere sia le misure di protezione collettiva che quelle individuali. Il documento deve essere redatto in modo chiaro e preciso e aggiornato regolarmente per rispondere alle esigenze delle attività svolte.

### INIZIO MODULO

Il DUVRI (Documento Unico di Valutazione dei Rischi da Interferenze) è un documento obbligatorio che deve essere redatto quando si prevedono lavori in cui sono coinvolti più soggetti, come nel caso di un condominio dove ci sono diversi proprietari di immobili e addetti ai lavori che si occupano di manutenzione e riparazioni degli impianti e delle aree comuni.

### CHI REDIGE IL DUVRI

Il DUVRI deve essere redatto da un professionista esperto di sicurezza, che è responsabile della sua corretta redazione, del coordinamento delle attività di prevenzione e di protezione, nonché della verifica dell'efficacia delle misure preventive adottate.

La mancata redazione del DUVRI in un condominio è considerata una violazione della normativa in materia di sicurezza sul lavoro e può comportare diverse sanzioni sia per i proprietari degli immobili che per gli addetti ai lavori.

In particolare, la mancata redazione del DUVRI può essere considerata una violazione delle norme sulla sicurezza sul lavoro, e in base all'art. 20 del decreto legislativo n. 81/2008, può comportare sanzioni amministrative, penali e civili.

Le sanzioni amministrative possono variare in base alla gravità della violazione commessa. Inoltre, le autorità di controllo possono imporre la sospensione temporanea dell'attività fino alla messa in sicurezza dell'ambiente di lavoro.

Le sanzioni penali possono comportare la responsabilità penale dei soggetti coinvolti, con l'irrogazione di pene detentive o pecuniarie.

Infine, le sanzioni civili possono comportare l'obbligo di risarcire eventuali danni causati a terzi in seguito alla mancata redazione del DUVRI.

È quindi fondamentale che i proprietari degli immobili e gli addetti ai lavori si adoperino per la redazione del DUVRI, al fine di evitare possibili sanzioni e garantire la sicurezza degli addetti ai lavori. La redazione del DUVRI è un'azione preventiva che può ridurre significativamente i rischi di incidenti sul lavoro e migliorare la salute e la sicurezza dei lavoratori.

*\*Ingegnere, Consulente ARPE*

# DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ alla sicurezza

SUMARTE



**IMPIANTI  
ASCENSORE**



**IMPIANTI  
ELETTRICI**



**APPARECCHI  
DI SOLLEVAMENTO  
COSE/PERSONE**



**PORTE E CANCELLI  
AUTOMATICI**



**LINEE VITA**



**IMPIANTI  
FOTOVOLTAICI**



**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE  
AZIENDALE  
E PROFESSIONALE**



E.L.T.I. S.r.l.

Via Angelo Bargini, 8 - 00153 Roma

Tel. 06/58334362 - 06/58333491

Telefax 06/58345440

www.elti.it - eltsrl@tin.it



Prestazioni **aumentate** a favore  
degli aderenti al Contratto di Lavoro  
**FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPPI  
CONFAPPI - CONFSAL**

#### **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](mailto:info@romedil.it)

[www.romedil.it](http://www.romedil.it)

Aderente a:

