

79°
ANNO

la Proprietà Edilizia

Ottobre/Novembre/Dicembre 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

**Bene la polizza anti
catastrofi per le imprese.
E per le case?**

Pag. 6

**Roma: rinnovati gli accordi
territoriali per i contratti
a canone concordato**

Pag. 11

**Il condominio:
luogo di lavoro
ed i relativi rischi**

Pag. 35



metrotermica

IL FUTURO È GREEN

Oggi riqualificare il tuo
condominio conviene!



SERVIZIO ENERGIA

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



SOLUZIONI ENERGETICHE INNOVATIVE

Realizzazione impianti ibridi, fotovoltaici e building automation



MANUTENZIONE CT

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



CONTABILIZZAZIONE CALORE

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

CHIAMACI PER UNA CONSULENZA



06.868.94.296

informa@metrotermica.it

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

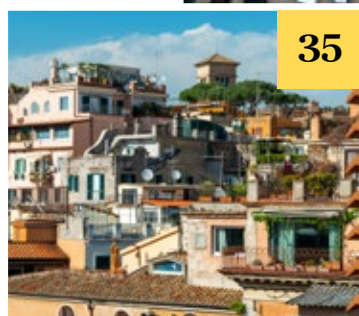
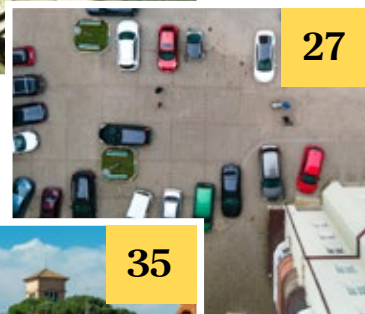
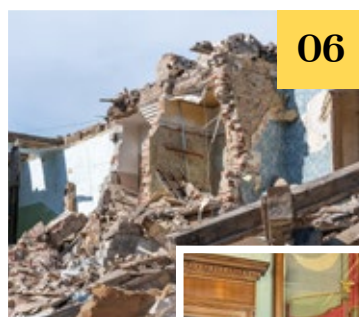
www.metrotermica.it

METROTERMICA SpA

SOMMARIO

Ottobre/Novembre/Dicembre 2023

EDITORIALE	04
LE PROPOSTE DI FEDERPROPRIETÀ PER UN BUON ANNO 2024 <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
Bene la polizza anti catastrofi per le imprese. E per le case? <i>Riccardo Pedrizzi</i>	06
Recensione: La rivista “Energia” <i>Riccardo Pedrizzi</i>	9
Roma: rinnovati gli accordi territoriali per i contratti a canone concordato <i>Giuseppe Bonura</i>	11
Agevolazioni per l’eliminazione delle barriere architettoniche <i>Alessandro Caneba</i>	12
Adempimenti successivi alla registrazione dei contratti di locazione <i>A cura del centro studi fiscale e tributario dell’ARPE</i>	14
Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) ed il Condominio <i>Giorgio Caputo</i>	16
Massimario di Giurisprudenza <i>Giuseppe Bardanzellu</i>	18
SPECIALE EBILDI	I-IV
L’amministratore “interessato” alla delibera non è necessariamente in conflitto di interessi <i>Alberto Celeste</i>	21
IMU e C.D. seconde case tra esigenze del nucleo familiare e ipotesi elusive <i>Alberto Celeste</i>	24
“Parcheggio selvaggio” nelle aree condominiali e reato di violenza privata <i>Leonardo Lastei</i>	27
Gli interventi edilizi non assentiti fra condoni e permessi in sanatoria <i>Francesco Granato</i>	30
Il calcolo dei millesimi di riscaldamento di un condominio <i>Antonio Anello</i>	32
Il condominio: luogo di lavoro ed i relativi rischi <i>Diletta Bocchini</i>	35



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 Dicembre 2023.
Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.

LE PROPOSTE DI FEDERPROPRIETÀ PER UN BUON ANNO 2024

GIOVANNI BARDANZELLU

Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ

La manovra finanziaria di cui al DDL di Bilancio ora in discussione al Parlamento, che dovrà approvarne il testo finale entro la fine dell'anno, non contiene novità di rilievo sulla casa se non l'introduzione di un'imposta "cedolare secca" sui c.d. "affitti brevi". Ciò fa ritenere che il Governo Meloni intenda adoperarsi ad affrontare nel prosieguo della legislatura tutti i problemi ancora irrisolti che riguardano la casa, sui quali più volte ARPE e Federproprietà hanno fatto conoscere alle forze politiche il proprio punto di vista e che in questo ultimo editoriale dell'anno 2023 qui di seguito brevemente riassumiamo, con l'augurio che possano costituire stimolo alle forze politiche per un serio rilancio delle politiche sulla casa e perché finalmente, a partire dal nuovo anno 2024, queste

proposte comincino a diventare legge, magari all'interno di quel "Piano Casa" che da tempo è nell'agenda governativa.

1 - L'EMERGENZA CASA

Deve subito porsi mano a programmi di edilizia sociale e agevolata di valenza nazionale con l'impiego di adeguate risorse pubbliche nonché ad un programma di rigenerazione urbana, sui quali, peraltro, diverse forze politiche hanno depositato una serie di disegni di legge con interventi che mirano a rivitalizzare ed efficientare gli ambiti urbani soprattutto in termini socio/economici. E' necessario, inoltre, affrontare con precise iniziative e modifiche legislative l'annoso tema delle morosità nelle locazioni urbane. I Comuni, intanto, ripristino il fondo per la morosità incolpevole, implementandolo

rispetto alla precedente misura visto l'esaurirsi in brevissimo tempo delle risorse da essi assegnate in passato.

2 - LA CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONE DI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

Approvato il 4 agosto scorso il disegno di legge delega per la riforma fiscale, è ora necessario accelerare l'introduzione della cedolare secca al 21% per le locazioni di immobili ad uso diverso dall'abitativo che il Governo dovrà tradurre in norme con specifici decreti. Dall'analisi del Rapporto Immobiliare 2023 a cura dell'Osservatorio del mercato immobiliare si evidenzia come nell'anno 2019, quando fu introdotta la cedolare al 21% con la legge 145/2018, seppure limitata alla sola categoria dei locali commerciali (categoria C/1 con

una superficie massima di 600 mq escluse le pertinenze), il mercato delle locazioni non abitative si rivitalizzò in maniera significativa (oltre 138 mila unità locate in quell'anno), così come del resto era avvenuto in precedenza con l'introduzione della cedolare secca alle locazioni abitative. Abolita quella misura già con la legge di bilancio di fine anno 2019, il mercato delle locazioni commerciali, per di più compromesso dalla pandemia, è tornato al di sotto dei livelli del 2016. Per cui, è ormai indifferibile rilanciare la misura sulla quale da tempo ci battiamo.

3 - LA SICUREZZA DEGLI EDIFICI

L'Italia è un Paese esposto in modo rilevante alle calamità naturali: secondo le stime di ANIA il 78% delle abitazioni è esposto a un rischio da medio-alto ad alto di terremoto o alluvione, come anche di recente purtroppo si è potuto constatare in molte Regioni d'Italia. Tra i paesi europei, l'Italia è infatti uno di quelli maggiormente colpiti dai rischi per eventi naturali catastrofici, che stanno aumentando anche in frequenza.

Il problema sembra finalmente interessare la classe politica, tanto che il DDL di bilancio in discussione prevede all'art. 24 che le imprese italiane devono obbligatoriamente stipulare entro il 31 dicembre 2024 contratti assicurativi a copertura dei danni alle loro immobilizzazioni materiali procurati da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale. Secondo ARPE e Federproprietà è necessario estendere anche alle abitazioni private la copertura assicurativa per i danni in oggetto. Si potrebbe agire su due direttrici:

in primo luogo, istituendo uno schema nazionale di copertura assicurativa obbligatoria per abitazioni e piccole imprese contro eventi catastrofici, basato su una partnership pubblico-privato; In secondo luogo, si potrebbero potenziare le agevolazioni fiscali all'acquisto di coperture assicurative per quelle casistiche che hanno minore necessità di protezione in quanto sono maggiormente coperte contro i rischi naturali e per eventi meteo avversi quali tempeste, grandine, incendi, che rappresentano eventi generalmente meno distruttivi. Con questo modello di welfare innovativo, integrando l'uso di risorse pubbliche e private, è possibile associare il sistema pubblico di welfare con l'assicurazione privata, che ha già dimostrato la sua efficacia nella condivisione dei rischi e nel promuovere la prevenzione.

4 - IL CONDONO

Il 5 luglio 2023 la Commissione Europea ha pubblicato il testo della proposta di Direttiva per il monitoraggio e la resilienza del suolo (*Soil Monitoring Law*), diretta a costruire un sistema solido e omogeneo di monitoraggio di tutti i suoli ricadenti nel territorio dell'Unione. L'obiettivo è quello della salute del suolo al 2050 nel contesto degli impegni internazionali relativi all'azzeramento del consumo di suolo e alla neutralità al degrado del suolo e del territorio. Dunque, oggi più che mai, il recupero del patrimonio edilizio esistente diventa un passaggio necessario che consenta anche di evitare processi di demolizione di volumetrie abusive con oneri economici e di smaltimento di ingenti quantità di materiali di risulta.

Sta di fatto che l'impossibilità di procedere, in molti casi, a tale recupero è dovuto ad irregolarità urbanistiche sostanziali o, nel migliore dei casi, alla mancata tempestiva richiesta dei titoli abilitativi per gli immobili che pure sarebbero stati, tempo per tempo, pienamente conformi alla normativa. Nessuno dei condoni che si sono succeduti dal 1985 al 2003 è riuscito in maniera organica a risolvere tali problemi. A questo punto meglio sarebbe che il legislatore, al netto delle "tolleranze costruttive" già consentite dal testo unico dell'edilizia (DPR 380/2001) nei limiti del 2% del titolo abilitativo, intervenisse attraverso norme permanenti e di sistema per favorire la possibilità di ricorso alla procedura ordinaria di accertamento di conformità di cui all'art. 36 del citato DPR dietro semplice dimostrazione della conformità dell'intervento abusivo alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e, non anche, necessariamente al tempo della realizzazione dell'opera. Urgente, nondimeno, la chiusura di tutti i condoni pregressi con milioni di pratiche giacenti presso gli uffici dei Comuni la cui mancata evasione rende inesistenti *ex lege* i cespiti interessati e li sottrae, ingiustamente, alla possibilità di accedere ad ampliamenti e ristrutturazioni ed a godere, anche, di nuovi condoni. Il tutto recuperando lo spirito della legge 47/1985, unico condono vero e proprio nel contesto normativo sopra ricordato, la quale, tutto sommato provvidamente, aveva istituito controlli a sistema, oggi ereditati dal DPR 380/2001 ma evidentemente privi di adeguata efficacia.



Bene la polizza anti catastrofi per le imprese. E per le case?

RICCARDO PEDRIZZI*

Lo stato italiano ha pagato quasi 200 miliardi di euro negli ultimi 50 anni per i danni delle calamità naturali. Con la manovra '24 della legge di bilancio arriva ora l'assicurazione obbligatoria per le imprese contro i danni da terremoti, bradisismo, eruzioni, alluvioni e frane., facendo entrare in campo la Sace, società pubblica, come riassicuratore finale, con una provvista annua di 5 miliardi di euro recuperati dalle dotazioni già assegnate per SupportoItalia e che, però, saranno incrementati anche "con le risorse finanziarie versate dalle imprese di assicurazione a titolo di remunerazione della copertura".

La legge di bilancio all'art. 24 del DDL, infatti, prevede che le imprese italiane devono obbligatoriamente stipulare entro il 31 dicembre 2024 contratti assicurativi a copertura dei danni alle immobilizzazioni materiali procurati da calamità naturali ed eventi catastrofici verificatisi sul territorio nazionale, pena sanzioni amministrative pecuniarie che vanno da 200.000 a 1.000.000 di euro. Dal loro canto le compa-

gnie di assicurazioni del ramo dovranno dotarsi di un prodotto conforme al DDL.

Le imprese quindi con sede legale in Italia o con stabile organizzazione in Italia, tenute all'iscrizione nel Registro delle imprese, saranno tenute a stipulare polizze assicurative a copertura dei danni alle proprie immobilizzazioni naturali.... Dell'inadempimento dell'obbligo di assicurazione di cui al comma 1 si tiene conto nell'assegnazione di contributi, sovvenzioni o agevolazioni di carattere finanziario a valere sul bilancio dello Stato, anche con riferimento a quelle previste in occasione di eventi calamitosi e catastrofici. Le imprese di assicurazione possono offrire tale copertura sia assumendo direttamente l'intero rischio sia in coassicurazione sia in forma consortile mediante una pluralità di imprese". I rischi inoltre saranno assunti in partenariato pubblico/privato e la copertura del mercato assicurativo privato è coperto, come detto, dalla Sace come riassicuratore di ultime istanze per il 50% degli indennizzi.

In pratica il provvedimento è

la dimostrazione che il mondo assicurativo ha risposto positivamente all'appello lanciato dal Ministro Adolfo Urso, in occasione dell'ultima assemblea dell'ANIA (l'Associazione nazionale fra le imprese assicuratrici) del 4 luglio 2023, che aveva sollecitato tutte le assicurazioni a fare sistema con il Governo per la copertura dei cosiddetti rischi catastrofici. Nel corso del suo intervento il Ministro aveva preannunciato che: "il governo vuole incentivare la sottoscrizione di polizze contro le catastrofi naturali" e quindi, spiegando che si trattava di una misura importante per le piccole imprese, che "serve anche ad incentivare chi non l'abbia mai fatto ad assicurarsi contro questi rischi".

Questo tema, peraltro, è stato da sempre all'attenzione dell'ANIA e del suo presidente, Maria Bianca Farina, già dal suo insediamento al primo mandato. La Presidente aveva ricordato, sempre nel corso dell'ultima Assemblea dell'Ania, che il 95% dei Comuni è a rischio frane, alluvioni o erosioni costiere, che nel 2023 ci sono stati già 122 eventi estremi,

che solo il 5% delle abitazioni e il 7% delle imprese hanno una polizza contro le catastrofi su oltre 35 milioni di unità abitative, che il 44,2% è coperta da un'assicurazione contro gli incendi, ma appena il 5,3% ha una protezione contro le calamità naturali. Inoltre la Farina aveva precisato che "La quota danni assicurati in Italia non supera oggi il 14% del totale" ponendo il nostro Paese al 29esimo posto su 39 nel "Resilience Index" di Swiss Re". Secondo il calcolo che fa questo istituto tra il 2011 e il 2021 l'Italia ha scontato perdite legate a catastrofi naturali per 58,1 miliardi di dollari, di questi solo 6,3 miliardi erano coperti da polizza. Il conto per il paese è stato dunque in 10 anni superiore ai 51 miliardi di dollari. Con un gap di protezione prossimo all'89%. Nell'ultimo decennio, gli eventi meteorologici estremi, tra cui forti piogge, grandine e tornado, sono più che quadruplicati, passando da 348 nel 2011 a 1.602 nel 2021.

L'Italia è un paese esposto in modo rilevante alle calamità naturali: secondo anche le stime di ANIA: il 78% delle abitazioni è esposto a un rischio medio-alto o alto di terremoto o alluvione come anche di recente purtroppo si è potuto constatare in molte Regioni d'Italia. Tra i paesi europei, l'Italia è infatti uno dei paesi maggiormente colpiti dai rischi naturali, con ca. 140Mld€ di danni cumulati negli ultimi 40 anni, dovuti principalmente a eventi sismici (ca. 90Mld€ di danni nel periodo). Anche la frequenza degli eventi naturali è in aumento (+40% degli eventi catastrofali gravi negli ultimi 30 anni).

E' quindi necessario estendere anche alle abitazioni private la copertura assicurativa per i danni in oggetto.

Secondo l'ANIA attraverso un'indagine svolta in collaborazione con GFK, risulterebbe che,

più di due terzi del campione sarebbe disposto a stipulare una copertura assicurativa a condizioni di aver costi contenuti e risarcimenti liquidati entro pochi mesi. L'ANIA sostiene da tempo, infatti, che il Paese ha l'esigenza e la responsabilità di realizzare un sistema strutturato di gestione ex ante dei rischi catastrofali.

Da noi, contro eventi naturali, si potrebbe agire su due direttrici: in primo luogo, istituendo uno schema nazionale di copertura assicurativa obbligatoria per abitazioni e piccole imprese contro eventi catastrofali, basato su una partnership pubblico-privato; In secondo luogo, si potrebbero potenziare le agevolazioni fiscali all'acquisto di coperture assicurative per quelle casistiche che hanno minore necessità di protezione in quanto sono maggiormente coperte contro i rischi naturali e per eventi meteo avversi quali tempeste, grandine, incendi, che rappresentano eventi generalmente meno distruttivi.

Con questo "modello di welfare innovativo, integrando l'uso di risorse pubbliche e private, è possibile associare il sistema pubblico di welfare con l'assicurazione privata, che ha già dimostrato la sua efficacia nella condivisione dei rischi e nel promuovere la prevenzione".

Su questa linea si è sempre mossa Federproprietà, che come noto, rappresenta e tutela decine di migliaia di soci tra privati, società, consorzi e condomini; è riconosciuta come associazione ambientalista con decreto ministeriale n. Dec/RA 5/011/2006; ha avanzato anche con apposite proposte di legge specifiche coperture assicurative che vadano a coprire i rischi derivanti da calamità naturali non esclusi quelli dei terremoti che colpiscono con frequenza il nostro territorio e che, ad esempio, in relazione all'eventuale approvazione da

parte del Parlamento europeo della Direttiva sull'efficientamento energetico, ritiene che ancora prima di imporre l'efficientamento energetico, bisognerebbe affrontare il problema della messa in sicurezza di questo patrimonio che per la fragilità del territorio deve sopportare gravissimi eventi sismici e calamitosi, che frequentemente funestano il nostro Paese: realizzare "il cappotto termico" di un edificio senza preoccuparsi di verificarne la salute strutturale appare illogico ed incoerente.

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

L'introduzione dell'obbligatorietà della polizza assicurativa anticatastrofi dopo tanti anni di tentativi finiti male con governi di diversi orientamenti oggi arriva, sia pure limitata alla copertura dei danni immobilizzazioni immateriali appartenenti alle imprese per merito del governo Meloni come una vera innovazione in Italia, applicando il principio della mutualità, secondo il quale più soggetti verseranno premi, più basso diventerà il costo della polizza.

Per questo va salutato con grande soddisfazione anche perché può rappresentare l'inizio di un percorso virtuoso che interessi anche tutti gli altri soggetti, persone fisiche e famiglie, proprietari di immobili.

**Responsabile settore Finanza e Tesoro Federproprietà*

Tenuta Sant'Egidio

Il Bosco Didattico del Cimino

Vuoi vivere un'esperienza unica ???!



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



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

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



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



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

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



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

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



[tenutasantegidio](https://www.facebook.com/tenutasantegidio)



[rifugio_egidione](https://www.instagram.com/rifugio_egidione)



La rivista “Energia”

RICCARDO PEDRIZZI*

È solitamente difficile che i redattori di una rivista facciano recensioni ed apprezzamenti ad altra pubblicazione che, peraltro, tratta con lo stesso taglio alcuni temi comuni. Questa volta però è proprio opportuno ed anche necessario segnalare con adeguato spazio l'uscita del nr. 2 del 2023 della bella “Energia, rivista trimestrale che tratta i problemi dell'energia”, la cui copertina è dedicata a “L'Europa nell'era dell'insicurezza energetica”. Diretta dal bravo Alberto Clò con un Comitato Scientifico di tutto rispetto e di alto livello quest'ultimo numero affronta vari argomenti: “L'era dell'insicurezza energetica”; “Essenzialità delle infrastrutture”; “L'Europa ed Italia in transizione”, oltre alle consuete recensioni e statistiche.

Particolarmente attuale è il saggio dedicato alla “Direttiva case green”: “opportunità o asticella troppo alta?”, al quale dovrebbero attingere a piene mani i cosiddetti esperti del settore, le istituzioni e la politica oltre che le varie associazioni di categoria.

“L'Europa ha avviato un piano di progressiva decarbonizzazione dell'economia che, incentivando l'efficientamento energetico e la promozione dell'utilizzo delle fonti rinnovabili, dovrebbe portarla progressivamente all'obiettivo met-zero entro il 2050. - scrivono Marco Borgarello, Lorenzo Croci, Francesca Talamo, Ennio Brugnetti, Francesco D'Oria, Stefano Sabbatini - L'obiettivo principale e centrale è

di trasformare il parco abitativo, promuovendo la riduzione dei consumi, attraverso un piano di riqualificazione. Il Parlamento europeo ha dato il via libera alla cosiddetta Direttiva “case green”, che prevede la classe energetica E entro il 2030 e la classe energetica D entro il 2033 per gli edifici residenziali per mettere mano ad un parco abitativo obsoleto, poco efficiente e sostenibile. Ma sono molti a pensare che l'obiettivo già troppo costoso, non è realizzabile nei tempi definiti.

Si dovrà attuare un piano progressivo di trasformazione del parco immobiliare nazionale a partire dagli edifici peggiori.

Considerando la possibilità di esentare alcune tipologie di edifici per un valore massimo pari al 22% del patrimonio immobiliare residenziale motivando comunque la decisione secondo ragioni di fattibilità tecnico-economica e considerando l'importante patrimonio di edifici storici che l'Italia può vantare, la quota oggetto di potenziale riqualificazione stimata da RSE si potrebbe ridurre a poco meno di 8,8 milioni di edifici. L'obiettivo della Direttiva è di agire prioritariamente sul 15% degli edifici più energivori, che andranno così collocati dai diversi paesi membri nella classe energetica più bassa, la G. In Italia si tratta di circa 1,8 milioni di edifici residenziali, secondo ISTAT. Considerando dunque la fattibilità da un punto di vista economico, se si considera l'obiettivo di minima, ovvero il raggiungimento

della classe energetica E calcolato sul totale degli edifici esistenti da efficientare (8,8 milioni di edifici); l'impegno, cumulato al 2030, a carico delle famiglie sarebbe di circa 200 miliardi di euro a prezzi correnti.

Uno sforzo doppio sarebbe necessario per portare tutti gli edifici in classe D, con un impegno compreso tra 365 e 420 miliardi di euro.

Per rispettare quanto indicato, nell'ipotesi di arrivare in classe D, sarebbe quindi necessario arrivare ogni anno, per l'intera durata di 10 anni, circa 880 mila cantieri, più del doppio di quelli aperti fino a febbraio 2023, in occasione del Superbonus (385 mila).

Considerando il punto di vista delle famiglie, l'applicazione della Direttiva avrebbe, complessivamente un costo di circa 200 miliardi per il primo step (tutti in classe E); se si decidesse di arrivare direttamente in classe D, l'investimento totale sarebbe pari a circa 365-420 miliardi di euro.

Per ogni famiglia, in media, il costo sarebbe di circa 22.000 euro (10.500 per arrivare in classe E), con un risparmio medio in bolletta di circa 1.000 euro all'anno. I tempi di ritorno degli investimenti sarebbero molto lunghi e, vista l'attuale riduzione di capacità di spesa delle famiglie italiane, il piano non sarebbe sostenibile senza l'aiuto di finanziamenti pubblici.

**Responsabile settore Economia e Finanze Federproprietà*

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

Roma: rinnovati gli accordi territoriali per i contratti a canone concordato

GIUSEPPE BONURA*

Il 27 luglio in Campidoglio alla presenza dell'Assessore al Patrimonio e alle Politiche Abitative, dott. Andrea Tobia Zevi, è stato depositato dalle organizzazioni maggiormente rappresentative della proprietà edilizia e degli inquilini Appc, Arpe, Asppi, Confappi, Confedilizia, Uppi, Feder.Casa, Sai Cital, Sicut, Sunia, Uniat Aps Lazio, Unione Inquilini e per la prima volta con l'adesione di Udu, USC, Associazione Studentesca Sapienza in Movimento e Link in rappresentanza degli studenti universitari il rinnovo dell'accordo territoriale di Roma Capitale per i contratti di locazione a canone concordato.

L'avv. Giuseppe Bonura Vice Presidente Vicario dell'Arpe e sottoscrittore dell'accordo rileva come col rinnovo dello stesso si sia reso un importante servizio ai proprietari di casa che potranno continuare a fruire delle agevolazioni fiscali della cedolare secca al 10% superando i dubbi interpretativi da parte della Agenzia delle Entrate. Tale accordo ha validità triennale a decorrere dal giorno successivo a quello del deposito ed in caso di mancato rinnovo dello stesso i canoni di cui alle fasce di oscillazione saranno rivalutati in base alla variazione ISTAT assoluta.

L'avv. Bonura sottolinea come per la prima volta con questo nuovo accordo si costituisce una Commissione di monitorag-

gio del mercato delle locazioni, composta da un membro per ogni organizzazione e associazione firmatarie dell'accordo. La Commissione assume l'incarico di mettere in condivisione tutti gli elementi statisticamente rilevanti dei contratti attestati dai firmatari e di redigere un report semestrale di monitoraggio dei canoni rispetto al mercato e di valutazione dell'andamento dell'accordo. La Commissione dovrà, inoltre, rilasciare il parere sulla eventuale necessità di aggiornamento dell'accordo e/o dei suoi valori, anche prima della scadenza.

Ulteriore novità, infine, riguar-

da i contratti per gli studenti. Le organizzazioni firmatarie auspicano e si rendono disponibili a collaborare col Comune di Roma Capitale e con l'Agenzia Regionale per il Diritto allo Studio alla costituzione di una "agenzia casa per studenti" che possa avere sede in luoghi istituzionali e senza costi per le parti onde mettere in relazione domanda e offerta di questo settore, erogando anche appositi provvedimenti di sostegno al pagamento del canone al fine di garantire l'accesso al diritto allo studio a tutte le classi sociali di studenti.

* *Avvocato, Vice Presidente Vicario ARPE*





Agevolazioni per l'eliminazione delle barriere architettoniche

ALESSANDRO CANEBA*

Per i contribuenti che effettuano interventi per eliminare le barriere architettoniche, la normativa tributaria prevede diverse tipologie di agevolazioni: la detrazione Irpef del 50% delle spese sostenute fino al 31 dicembre 2024 (36% dopo questa data) per ristrutturazione edilizia dell'immobile, disciplinata dall'articolo 16-bis del Tuir (comma 1, lettera e); la detrazione del 75%, introdotta dalla di bilancio 2022 (legge n. 234/2021) ed estesa fino al 31 dicembre 2025 dalla legge di bilancio 2023 (legge n. 197/2022), la detrazione del *Superbonus* prevista per

gli interventi "trainati", se eseguiti congiuntamente a determinati interventi "trainanti".

LA DETRAZIONE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia sugli immobili i contribuenti possono usufruire di una detrazione Irpef pari al: **50%**, da calcolare su un importo massimo di 96.000 euro, se la spesa è sostenuta nel periodo compreso tra il 26 giugno 2012 e il 31 dicembre 2024; **36%**, da calcolare su un importo massimo di 48.000 euro, per le spese effettuate dal 1° gennaio 2025.

Rientrano nella categoria de-

gli interventi agevolati: quelli effettuati per l'eliminazione delle barriere architettoniche (per esempio, ascensori e montacarichi); i lavori eseguiti per la realizzazione di strumenti che, attraverso la comunicazione, la robotica e ogni altro mezzo tecnologico, siano idonei a favorire la mobilità interna ed esterna delle persone portatrici di handicap grave, ai sensi dell'art. 3, comma 3, della legge n. 104 del 1992.

La detrazione è prevista solo per interventi sugli immobili effettuati per favorire la mobilità interna ed esterna della persona con disabilità.

Non si applica, invece, per il semplice acquisto di strumenti o beni mobili, anche se diretti a favorire la comunicazione e la mobilità della persona con disabilità. Per esempio, non rientrano nell'agevolazione l'acquisto di telefoni a viva voce, schermi a tocco, computer o tastiere espansive.

Per questi beni, comunque, è già prevista la detrazione Irpef del 19%, in quanto rientranti nella categoria dei sussidi tecnici e informatici.

Tra gli interventi che danno diritto alla detrazione rientrano: la realizzazione di un elevatore esterno all'abitazione; la sostituzione di gradini con rampe, sia negli edifici che nelle singole unità immobiliari, se conforme alle prescrizioni tecniche previste dalla legge sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

LA DETRAZIONE DEL 75%

La legge n. 234/2021 (legge di bilancio 2022) ha introdotto una nuova agevolazione, per la realizzazione di interventi finalizzati al superamento e all'eliminazione delle barriere architettoniche in edifici già esistenti. Prevista inizialmente solo per l'anno 2022, l'agevolazione è stata poi prorogata al 31 dicembre 2025 dalla legge n. 197/2022 (legge di bilancio 2023).

Consiste in una detrazione d'imposta del **75%** delle spese documentate sostenute nel periodo **tra il 1° gennaio 2022 e il 31 dicembre 2025** e va ripartita tra gli aventi diritto in **5 quote** annuali di pari importo.

La detrazione deve essere calcolata su un importo complessivo non superiore a:

- **50.000 euro**, per gli edifici unifamiliari o per le unità immobiliari situate all'interno di edifici plurifamiliari che siano funzionalmente indipendenti e

dispongano di uno o più accessi autonomi dall'esterno

- **40.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da due a otto unità immobiliari

- **30.000 euro**, moltiplicati per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio, per gli edifici composti da più di otto unità immobiliari.

Per usufruire dell'agevolazione gli interventi devono rispettare i requisiti previsti dal decreto del Ministro dei lavori pubblici n. 236 del 14 giugno 1989 (Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l'accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche).

La detrazione spetta anche per gli **interventi di automazione degli impianti** degli edifici e delle singole unità immobiliari funzionali ad abbattere le barriere architettoniche nonché, in caso di sostituzione dell'impianto, per le spese relative allo smaltimento e alla bonifica dei

materiali e dell'impianto sostituito.

Dal 1° gennaio 2023, per le delibere condominiali che approvano questi lavori è necessaria la maggioranza dei partecipanti all'assemblea che rappresenti almeno un terzo del valore millesimale dell'edificio (art. 1, comma 365, legge n. 197/2022). Si tratta della stessa maggioranza semplificata prevista per le delibere aventi ad oggetto gli interventi agevolati con il "Superbonus" e l'adesione all'opzione per la cessione del credito o per lo sconto in fattura (articolo 119, comma 9-bis, del decreto legge n. 34/2020).

In alternativa alla detrazione, i contribuenti possono optare: per la cessione ad altri soggetti del credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante; per un contributo, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, fino a un importo massimo pari al corrispettivo stesso, anticipato dai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolati (cosiddetto sconto in fattura).

**Dottore Commercialista,
Consulente ARPE*



Adempimenti successivi alla registrazione dei contratti di locazione

A CURA DEL CENTRO STUDI FISCALE E TRIBUTARIO DELL'ARPE

Per i contratti di locazione, sublocazione e affitto registrati è possibile effettuare ulteriori adempimenti successivi quali: versamenti per l'annualità successiva; proroga; cessione; risoluzione; rinegoziazione.

Versamenti per l'annualità successiva

Per i contratti di locazione pluriennale il pagamento dell'imposta di registro può essere effettuata, alternativamente: di anno in anno, fino alla scadenza; in un'unica soluzione, per l'intera durata. Se si sceglie di versare l'imposta di anno in anno è necessario provvedere spontaneamente al versamento per l'annualità successiva entro 30 giorni dalla scadenza della precedente annualità. Il versamento può essere effettuato: utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente; con il modello F24 *Elementi identificativi*, utilizzando il codice tributo 1501. Nel calcolo dell'imposta da versare si deve tener conto anche di eventuali adeguamenti del canone di locazione (ad esempio adeguamento ISTAT).

Cedolare secca

Se tutti i locatori hanno optato per il regime della cedolare secca l'imposta di registro per l'annualità successiva non è dovuta.

L'opzione per la cedolare secca può essere esercitata o modificata nel termine previsto per il versamento dell'imposta di registro, cioè entro 30 giorni dalla scadenza di ciascuna annualità. L'esercizio o la modifica dell'opzione può essere effettuata: utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web); tramite presentazione del modello RLI, debitamente compilato, allo stesso ufficio dove è stato registrato il contratto.

Proroga

La proroga è il prolungamento della durata del contratto per un periodo ulteriore che deve essere obbligatoriamente comunicata all'Agenzia. Al pari della prima registrazione l'imposta dovuta per la proroga può essere corrisposta per la singola annualità o per l'intero periodo di durata della proroga.

L'imposta deve essere versata entro 30 giorni dalla scadenza del contratto (o di una precedente proroga): utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente; con il modello F24 *Elementi identificativi*, utilizzando il codice tributo 1504. Nel primo caso, la comunicazione della proroga è inviata telematicamente, contestualmente alla richiesta di addebito. Nel secondo caso (pagamento con

modello F24 *Elementi identificativi*), è necessario comunicare la proroga all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato.

Nel calcolo dell'imposta da versare si deve tener conto anche di eventuali adeguamenti del canone di locazione (ad esempio, quello ISTAT).

La mancata comunicazione della proroga del regime della cedolare secca non comporta la revoca dell'opzione se il contribuente ha tenuto un comportamento coerente con quel regime, versando l'imposta sostitutiva e indicando i relativi redditi in dichiarazione in maniera appropriata. La proroga può essere comunicata con una delle seguenti modalità: tramite i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web), presentando il modello RLI cartaceo, debitamente compilato, all'ufficio presso il quale è stato registrato il contratto.

Cessione

Nella cessione il locatore o il conduttore è sostituito nel contratto da un nuovo soggetto. L'accordo tra le parti può prevedere un corrispettivo. L'imposta di registro per le cessioni: senza corrispettivo è pari alla misura fissa di 67 euro; con corrispettivo è pari al 2% del corrispettivo pattuito (con

il minimo di 67 euro). L'imposta deve essere versata entro 30 giorni dall'evento: utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente; con il modello F24 *Elementi identificativi*, utilizzando il codice tributo 1502. In caso di versamento con F24 *Elementi identificativi* è necessario comunicare la cessione all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato. La cessione del contratto avviene ex lege, e prende il nome di subentro, in caso di modifica di una delle parti del contratto di locazione, riconducibile ad eventi estranei alla volontà delle parti. Ciò avviene per esempio in caso di alienazione a terzi dell'immobile locato, morte del locatore, separazione giudiziale e subentro del coniuge nell'assegnazione della casa coniugale. In questi casi non deve essere corrisposta alcuna imposta. È opportuno, tuttavia, comunicare la successione nella posizione del locatore o del conduttore all'ufficio dove è stato registrato il contratto.

Risoluzione

Se il rapporto tra le parti è interrotto prima della sua naturale scadenza si parla di risoluzione del contratto. L'imposta di registro dovuta per la risoluzione anticipata del contratto è pari alla misura fissa di 67 euro e deve essere versata, entro 30 giorni dall'evento: utilizzando i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web) tramite richiesta di addebito su conto corrente; con il modello F24 *Elementi identificativi*, utilizzando il codice tributo 1503.

In caso di versamento con F24 *Elementi identificativi* è necessario comunicare la risoluzione all'ufficio dove è stato registrato il contratto presentando, nello



stesso termine di 30 giorni, il modello RLI debitamente compilato. La risoluzione anticipata deve essere in ogni caso comunicata, entro 30 giorni dall'evento, con una delle seguenti modalità: tramite i servizi telematici dell'Agenzia (software RLI o RLI-web); presentando all'ufficio dove è stato registrato il contratto il modello RLI cartaceo debitamente compilato.

Rinegoziazione

Si parla di rinegoziazione del canone se le parti del contratto decidono di comune accordo di modificare il canone di locazione o di affitto. L'accordo di modifica del canone, sia in caso di diminuzione che in caso di aumento del canone, può essere comunicato all'Agenzia delle Entrate direttamente utilizzando, se si è in possesso del codice Pin, i servizi telematici dell'Agenzia.

Si ricorda che la registrazione dell'atto con il quale le parti dispongono esclusivamente la riduzione del canone di un contratto di locazione (e non di affitto), è esente dall'imposta di registro e di bollo, e non è obbligatorio comunicarlo all'Agenzia delle Entrate. L'esenzione spetta anche nell'ipotesi in cui le parti concordino la riduzione del canone solo per un periodo limitato rispetto alla durata del contratto. L'adempimento può essere effettuato direttamente e senza costi

in via telematica con il modello RLI, anche mediante l'utilizzo della procedura WEB che si trova nell'area autenticata del singolo contribuente cui si accede tramite le credenziali SPID o con il PIN dei servizi telematici dell'Agenzia. La comunicazione della riduzione consente di indicare correttamente nella dichiarazione dei redditi la corrispondente diminuzione del reddito da locazione senza incorrere in successive richieste di documentazione. Se invece, successivamente alla registrazione dell'accordo che prevede la riduzione del canone per l'intera durata contrattuale, il canone viene riportato al valore inizialmente pattuito, il nuovo atto è soggetto a tassazione, e deve essere comunicato all'Agenzia delle Entrate. L'accordo di rinegoziazione del canone in aumento, nel caso in cui dia luogo a un'ulteriore liquidazione dell'imposta per il contratto di locazione già registrato, rientra tra gli eventi che devono essere comunicati all'amministrazione finanziaria entro 30 giorni.

I soci dell'Associazione possono rivolgersi agli uffici dell'ARPE per l'assistenza alla stipula dei contratti di locazione., alla registrazione e agli adempimenti successivi.

Le Comunità Energetiche Rinnovabili (CER) ed il Condominio

GIORGIO CAPUTO*

In primo luogo dobbiamo, innanzitutto, analizzare cosa è una CER e quali sono i requisiti per poterne fare parte.

Le CER - Comunità Energetiche Rinnovabili, rappresentano un pratico esempio di autoconsumo collettivo attuato su specifici edifici o gruppi di edifici.

In sostanza le CER sono delle associazioni che producono e condividono energia rinnovabile, i membri delle CER possono essere persone fisiche e/o persone giuridiche che ne vogliono fare parte, e quindi potenzialmente anche le persone che abitano in un condominio, ma anche nello stesso quartiere.

Le CER sono state introdotte nel nostro ordinamento con la Direttiva Europea RED II del 2018 (art. 21 riguarda anche i condomini) e con la successiva conversione in legge fatta con il Decreto Milleproroghe n. 162/2019.

Vediamo ora come funziona e quando conviene costituire una CER in ambito condominiale e quali sono i vantaggi anche di carattere fiscale che se ne possono trarre.

Possiamo sicuramente affermare che il condominio rappresenta potenzialmente un am-

biente ideale per la costituzione e lo sviluppo di una CER, in quanto ci sono più soggetti (i condomini), che associandosi possono condividere ed autoprodurre una quantità di energia rinnovabile tale da soddisfare il loro fabbisogno energetico. Non è assolutamente necessario che aderiscano tutti i condomini, la CER può essere costituita anche da solo una parte di essi stipulando un apposito accordo privato (almeno due condomini), che ne sosterranno i costi e ne godranno dei benefici. I costi sono anche detraibili fiscalmente, come vedemmo in seguito. La soluzione più rapida e diretta per i condomini per la costituzione di una CER di autoconsumo collettivo è quella di realizzare un impianto fotovoltaico con annesso un adeguato sistema di accumulo, che sarà collocato sul tetto e produrrà energia elettrica pulita. Il tutto non può partire, però, senza un adeguato studio di fattibilità che ne determini i costi, la convenienza economica, l'impatto sui diritti altrui, ecc.

In ambito condominiale ci potremo trovare di fronte a tre soluzioni di soggetti coinvolti nella CER:

- I condomini che vi aderiscono;

- I condomini che non vi aderiscono;

- I condomini che non vi aderiscono, ma che acconsentono alla lettura dei propri consumi.

- L'eventuale parte eccedente di energia prodotta e non accumulata, quindi non necessaria ai fabbisogni degli associati, sarà assorbita dalla rete elettrica pubblica. Il fine non è raggiungere un profitto, ma l'auto approvvigionamento di energia.

- Va evidenziato che non si può realizzare una CER:

- In presenza di edifici stand alone (edifici autonomi);

- In presenza di impianti con contratti di scambio sul posto;

- In presenza di impianti fotovoltaici già esistenti.

I vantaggi che si possono trarre sono diversi, primo fra tutti il risparmio energetico ottenendo una riduzione sensibile delle singole bollette con la condivisione dell'energia prodotta. Inoltre evidenti saranno i vantaggi derivanti dalla riduzione della quantità di Co2 immessa nell'atmosfera, ma anche vantaggi sociali, ed i vantaggi energetici per l'intero Paese ottenuti attraverso una riduzione della dipendenza energetica nazionale dai paesi esteri e il conseguente aumento

di energia da fonti rinnovabili. Le comunità energetiche rivestiranno un ruolo sempre più importante nella lotta al cambiamento climatico che ci sta investendo in questi ultimi anni, attraverso la produzione e il consumo in loco dell'energia necessaria ai propri fabbisogni (energia verde).

Relativamente agli aspetti fiscali legati alle CER ed alla fruizione delle agevolazioni le regole si evincono nei contenuti dell'art. 119 del decreto legge n.34 del 19/05/2020 e dalla Risoluzione N.18/E del 12/03.2021. Il comma 16 bis dell'art.119 del D.L. n.34, preliminarmente, riporta che le comunità energetiche rinnovabili non costituiscono attività commerciale abituale per impianti fotovoltaici aventi potenza fino a 200 Kw, pertanto la detrazione potrà essere fruita a condizione l'impianto installato per i bisogni energetici dei componenti della comunità energetica non rappresenti svolgimento di attività commerciale abituale. Nella realizzazione degli interventi non emerge alcuna differenziazione con le disposizioni di cui ai commi 5, 6 e 7 dell'art.119 del decreto legge 34/2020, quindi si conferma il contenuto del comma 16-ter dell'art. 119 Decreto Rilancio, laddove riporta: *"Le disposizioni del comma 5, si applicano all'installazione degli impianti di cui al comma 16-bis"*, chiarificatore circa l'installazione degli impianti fotovoltaici fino a 200 kW eseguita dalle comunità energetiche rinnovabili e/o dai condomini che aderiscono, rientri tra gli interventi ammessi al Superbonus.

In relazione alle detrazioni di cui al Superbonus 110% (per i condomini si è in attesa di proroga) queste risulteranno godibili per i costi sostenuti e finalizzati

all'insediamento dell'impianto, entro il limite della potenza di 20 Kw.

L'ammontare massimo delle spese detraibili si desume nei contenuti del comma 5 dell'art.119 per essere pari ad € 48.000,00, nei limiti di spesa di € 2.400,00 per ogni kW di potenza nominale dell'impianto solare fotovoltaico, e di € 1.600,00/kw nel caso l'installazione avvenga nel corso di contestuali interventi di ristrutturazione edilizia.

Laddove la potenza sia maggiore a 20 Kw, ma non oltre i 200 kw, le spese supportate per la parte in eccedenza godono dell'agevolazione del 50% ai sensi dell'art.16, comma 1, lett.

h) del Testo Unico delle Imposte sui redditi, approvato con d.P.R. n.917/1986, come confermato dal comma 16-ter del medesimo art. 119.

Per quanto attiene la ripartizione dell'agevolazione tra gli aventi diritto, essa sarà suddivisa o in base alle Tabelle Millesimali o a diversi criteri all'uopo stabiliti, in cinque quote annuali di pari importo per quanto riguarda il Superbonus, la suddivisione, per la parte eccedente i 20 Kw che fruisce della detrazione del 50% avverrà, invece, in dieci anni come previsto dalla norma di riferimento.

**Dottore Commercialista,
Consulente ARPE*



Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

Impugnazione di delibera assembleare da parte del coniuge comproprietario

Con l'interessante ordinanza n. 27772 del 2 ottobre 2023, la Corte di Cassazione, dando continuità ed arricchendo le motivazioni addotte in alcune sue precedenti pronunce (su tutte si vedano Cass. 19435/2021 e Cass. 1830/2000), ha chiarito che il voto favorevole espresso in assemblea dal coniuge comproprietario di un appartamento su un punto non posto all'ordine del giorno non preclude all'altro coniuge di impugnare la delibera; e ciò anche nel caso in cui uno dei due abbia partecipato all'assemblea per delega dell'altro.

Nella specie, una coniuge comproprietaria con il marito di un appartamento – quest'ultimo partecipante all'assemblea anche per delega della moglie - aveva impugnato dinanzi al Tribunale di Torino la delibera con cui l'assemblea aveva deciso di costituire un fondo per interventi di impermeabilizzazione dei box auto – con relativa ripartizione delle spese secondo specifica tabella – sostenendo che essa fosse in contrasto con l'ordine del giorno che aveva invece ad oggetto “attività straordinaria di impermeabilizzazione soletta box – esame delle richieste dei condomini”.

Pur sottolineando la particolare circostanza che detta delibera era stata assunta anche con il voto favorevole del marito, il Tribunale accoglieva l'impugnativa rilevando l'effettiva mancata corrispondenza della decisione con i punti all'ordine del giorno ed annullava sul punto la delibera.

Annullamento poi confermato anche dalla Corte d'Appello, la quale rilevava la violazione dell'art. 66, comma 3, disp. att. c.c., evidenziando come la mancanza all'ordine del giorno dello specifico argomento della costituzione del fondo per l'intervento

di impermeabilizzazione avesse impedito alla coniuge comproprietaria non solo di valutare quale posizione assumere sulla questione, ma anche di esprimere una qualsivoglia indicazione al marito delegato, con la conseguenza che tale situazione fosse equiparabile a quella dell'assenza del condomino in assemblea.

Il Condominio impugnava anche la sentenza di secondo grado sul presupposto che la partecipazione all'assemblea di uno dei coniugi, anche in rappresentanza dell'altra comproprietaria, nonché il voto favorevole espresso dal predetto, dovevano considerarsi vincolanti per entrambi, con la conseguente preclusione all'impugnazione ex art. 1137, comma 2, c.c.

La Cassazione, nel rigettare il ricorso, ha voluto dare continuità al principio più volte espresso secondo cui tutti i comproprietari pro indiviso dell'unità immobiliare devono essere individualmente convocati all'assemblea e mantengono il potere individuale di impugnarne le deliberazioni ove sussistano le condizioni di cui all'art. 1137 c.c. Sostanzialmente, per la Suprema Corte, non rileva che la comproprietaria avesse delegato il marito per la partecipazione all'assemblea e che lo stesso avesse votato a favore o comunque non avesse manifestato dissenso sul punto, perché ciò che realmente deve tenersi in considerazione è che tra l'intervenuto in assemblea ed il condomino che gli conferisce delega intercorre un vero e proprio rapporto di mandato con la conseguenza che il mandatario non può eccedere i limiti del mandato che, in caso di assemblea condominiale, vanno individuati nei punti che costituiscono l'ordine del giorno.

Orbene, il Coniuge mandatario che voti favorevolmente una questione non previamente inserita

nell'ordine del giorno – non si richiede una indicazione analitica, ma quanto meno conforme al deliberato – e quindi non coperta dal mandato conferitogli, eccede i limiti del mandato stesso, con la conseguenza che è facoltà della comproprietaria mandante impugnare la delibera.

Limiti all'apertura di un varco nel muro condominiale

Con la recente sentenza n. 32432 del 22 novembre 2023, la Corte di Cassazione è tornata ad affrontare la questione relativa alla legittimità dell'apertura di un varco nel muro comune perimetrale operata da un condomino per collegare l'unità immo-

biliare di sua proprietà con altra estranea al Condominio.

Nel caso di specie, una condomina di un edificio di Piacenza aveva operato detta apertura all'interno del proprio locale per metterlo in comunicazione con quello adiacente di proprietà del marito facente parte di un altro fabbricato.

Due condomini, che ritenevano illegittimo il passaggio così creato, si erano rivolti al Tribunale chiedendo la condanna alla riduzione in pristino stato.

Il Tribunale rigettava la domanda, stante l'insussistenza della natura condominiale del muro in questione. Decisione riformata dalla Corte d'Appello di

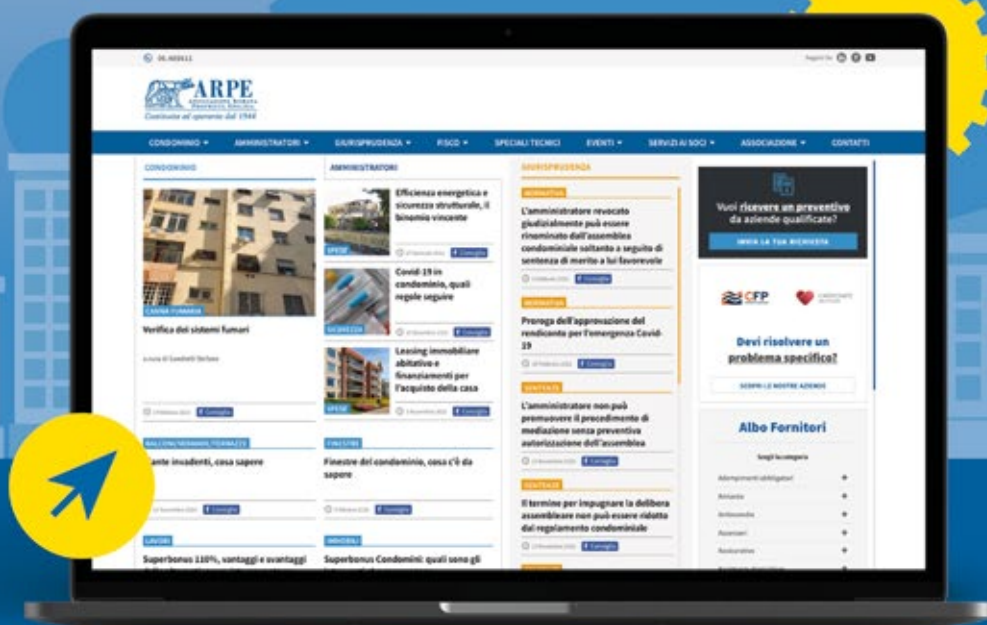
Bologna, la quale, al contrario, affermava la natura comune del muro, considerato che la condomina non aveva dato dimostrazione dell'esistenza di un titolo idoneo a superare la presunzione dell'art. 1117 c.c.

Quest'ultima, dunque, ha proposto ricorso in Cassazione, evidenziando che nel rogito di acquisto dell'unità immobiliare di sua proprietà si faceva espresso riferimento alla circostanza che essa fosse composta dalle strutture portanti dell'edificio.

La Suprema Corte ha rigettato il ricorso, motivando la propria decisione sul presupposto che l'unica prova della proprietà esclusiva delle mura perimetrali dell'edificio poteva essere data non dall'atto di compravendita della singola unità immobiliare, bensì, piuttosto, dal titolo originario di costituzione del Condominio, dal cui esame si sarebbe dovuta evincere l'univoca volontà del costruttore dell'edificio (allora unico proprietario) di riservarsi in via esclusiva la proprietà del muro, così da poterne poi validamente disporre in favore dei propri successivi aventi causa.

Ad avviso della Corte, pertanto, quel muro è un bene comune e, di conseguenza, è corretto affermare l'illegittimità dell'apertura in esso praticata per collegare un'unità in Condominio con altra estranea ad esso. Tale apertura, invero, come affermato anche da Cass. sent. n. 5060 del 25/2/2020, comporta la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al Condominio, con conseguente alterazione della destinazione di quel muro; in tal modo, sostanzialmente, viene imposto sul muro perimetrale dell'edificio un peso che dà luogo ad una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini.





Rimani aggiornato

su tutte le notizie riguardanti

**IL CONDOMINIO, ATTUALITÀ
E GIURISPRUDENZA**

Visita il sito

www.arperoma.it



Un contratto a tutela dei proprietari di casa e dei lavoratori

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

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

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

Le principali novità consistono:

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

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

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2022

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

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

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

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

Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2023

TABELLA C - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI B

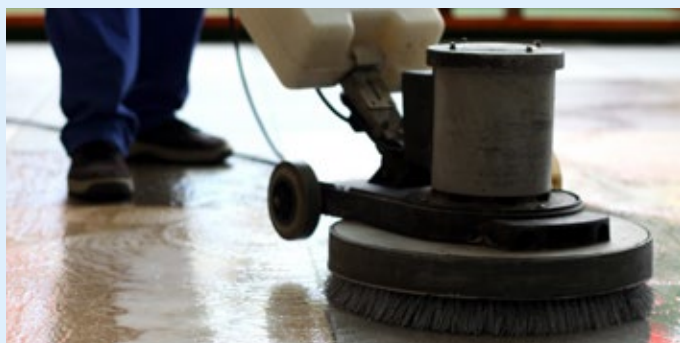
	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
B1 - Operaio specializzato	7,19	7,32	7,45	7,58	7,65
B2 - Operaio qualificato	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B3 - Assistente bagnanti	6,83	6,95	7,08	7,21	7,30
B4 - Manutentore spazi a verdi	6,27	6,38	6,49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

TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

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

TABELLA E - LAVORATORI CON PROFILO PROFESSIONALE D

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





L'amministratore "interessato" alla delibera non è necessariamente in conflitto di interessi

ALBERTO CELESTE*

Una recente decisione della Corte di Cassazione (v. ordinanza n. 12377 del 9 maggio 2023) induce a qualche interessante riflessione in ordine alla "opportunità" della presenza dell'amministratore nella riunione condominiale e alla "possibilità" di un suo conflitto di interessi con la compagine condominiale.

La causa originava da un'impugnazione, promossa da condomino, nei confronti di una delibera assembleare, nella parte si era decisa l'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione e della rete fognaria comuni, affidandoli ad una società, lamentando che l'amministratore del condominio fosse anche socio ed amministratore unico della società aggiudicataria.

Il Tribunale adito, preso atto che la delibera era stata revocata dall'assemblea nel corso del giudizio, aveva dichiarato la cessazione della materia del contendere e, in applicazione del criterio della soccombenza virtuale, aveva regolato le spese processuali ponendole a carico

del convenuto, ravvisando un conflitto di interessi tra il deliberato e l'amministratore.

Interposto appello unicamente sul capo della pronuncia riguardante le spese di lite, la Corte territoriale aveva riformato la decisione impugnata, condannando il condomino attore al pagamento delle spese di entrambi i gradi di giudizio, reputando, al contrario, che la qualità di socio ed amministratore unico della società aggiudicataria, rivestita dall'amministratore di condominio, non fosse causa di invalidità della delibera, non risultando nemmeno allegato che quest'ultimo avesse indotto in un qualche errore l'assemblea, viziandone la volontà.

Per l'annullamento di tale sentenza, il condomino soccombente aveva proposto ricorso per cassazione.

In particolare, il ricorrente - denunciando la violazione degli artt. 2373 e 2377 c.c. - lamentava che la Corte territoriale, al fine di stabilire quale fosse la parte soccombente, avesse ritenuto irrilevante il fatto che l'assemblea avesse revocato la delibera

impugnata e non avesse considerato che, comunque, la stessa delibera era stata adottata in una situazione di conflitto di interessi tra il condominio ed il suo amministratore, il quale, essendo socio e amministratore unico della società aggiudicataria dei lavori, era "chiaramente portatore di un interesse personale in conflitto con quello condominiale".

I giudici di Piazza Cavour hanno considerato tale assunto non meritevole di accoglimento.

Invero, il giudice del gravame aveva esaminato la successiva delibera di revoca, precisando che, non avendo essa esplicitato le ragioni della stessa, non potevano trarsi dalla sua adozione elementi univoci di riconoscimento della fondatezza delle ragioni del ricorrente, e tale conclusione risultava esente da censure e, traducendosi in un apprezzamento di fatto, non era sindacabile in sede di giudizio di legittimità.

Ma anche la seconda critica - che maggiormente interessa queste brevi note - era priva di pregio, in quanto, ad avviso degli ermellini, "il conflitto di interessi

che la legge, a determinate condizioni, prende in considerazione come causa di annullamento della delibera assembleare è soltanto quello rinvenibile tra coloro che, partecipando al voto, concorrono alla formazione della volontà collettiva, laddove l'amministratore presenza ma non partecipa all'assemblea e non ha

Imposte per acquisto della seconda casa

Nell'acquisto della seconda casa da un privato gravano le seguenti imposte indirette: imposta di registro con aliquota fissa al 9%; imposta catastale, determinata in misura fissa di 50 euro; imposta ipotecaria, determinata in misura fissa di 50 euro.

Quando a vendere è un'impresa edile o un costruttore, le imposte per l'acquisto di un immobile come seconda casa si compongono in questo modo: imposta catastale di 200 euro; imposta ipotecaria di 200 euro; imposta di registro pari al 10% del valore catastale dell'immobile (oppure pari al 22% nel caso di immobili di lusso). Nel momento in cui ci si trova di fronte a questa fattispecie è necessario tenere in considerazione dei costi aggiuntivi, ovvero l'IVA viene inclusa e le percentuali sulle imposte sul valore aggiunto cambiano in base all'iscrizione catastale dell'immobile: una maggiorazione del 22% sui costi la otterremo per le categorie A/1, A/8, A/9; per le altre invece avremo solo un aumento del 10%. In questo caso l'imposta ipotecaria e catastale sono dovute in misura fissa di 200 euro ciascuna.

diritto di voto, a meno che sia egli stesso condomino" (ma non era quello il caso di specie).

In quest'ordine di concetti, bene aveva fatto la Corte distrettuale a ritenere il motivo di impugnativa infondato, in assenza di qualsiasi deduzione, da parte del condomino impugnante, circa l'influenza che l'amministratore avrebbe esercitato sui votanti al fine di orientarne le scelte, in diparte ogni ulteriore valutazione sull'idoneità di tale intervento a determinare un vizio di volontà dell'assemblea.

A questo punto, va, in primo luogo, verificato se, a fronte del silenzio del legislatore codicistico, la presenza dell'amministratore all'assemblea condominiale sia o meno opportuna.

A stretto rigore, la competenza dell'amministratore, circa lo svolgimento dell'assemblea, dovrebbe terminare "prima" dello svolgimento della riunione vera e propria, mediante l'invio dell'avviso di convocazione e la raccolta dei documenti giustificativi di tale comunicazione, che mette a disposizione dei condomini, unitamente a quei documenti in suo possesso necessari al proficuo svolgimento della stessa adunanza.

Va, infatti, rilevato che non si rinviene alcuna norma che regoli i diritti/doveri dell'amministratore all'interno della riunione assembleare, ed anche la giurisprudenza non ha adottato decisioni esplicite sul punto, poiché è difficile scorgere vizi di una delibera soltanto perché vi era presente l'amministratore, a meno che non si siano riscontrate condotte tali da giustificarne la revoca giudiziaria per le "gravi irregolarità" di cui al novellato art. 1129, comma 11, c.c. (ad esempio, per aver influenzato i condomini facendo convergere i consensi verso l'approvazione di un dato lavoro mediante falsa rappresentazione

dello stato dei luoghi).

Al contempo, si osserva, innanzitutto, che l'amministratore, una volta che abbia provveduto alla convocazione all'assemblea, non può "disinteressarsi" delle ulteriori vicende di essa, nel senso che è opportuno che presenzi, quanto meno al momento dell'avvio dei lavori della riunione, affinché inviti i condomini all'elezione del segretario e del presidente nonché agevoli l'attività di quest'ultimo in ordine al controllo delle presenze degli aventi diritto, della regolarità delle deleghe e della rituale convocazione, costituzione e svolgimento dell'assemblea, mediante l'esibizione di tutta la documentazione relativa.

Inoltre, l'amministratore è il naturale depositario di tutti le "pezze giustificative" relative alla gestione del condominio, sicché è l'unico in grado di supportare, dal punto di vista probatorio, tutti gli importi erogati per la conservazione delle cose comuni e per la prestazione dei servizi generali, di illustrare i criteri adottati nelle somme spese per la manutenzione ordinaria, di mostrare i preventivi raccolti per gli eventuali lavori straordinari urgenti eseguiti, di giustificare sue condotte eventualmente non conformi con le delibere adottate, di prospettare le linee essenziali del suo programma in caso di rinnovo nell'incarico, e quant'altro (specie a seguito del contenuto, più ricco ed articolato, che ha assunto il "rendiconto condominiale" alla luce del nuovo art. 1130-bis c.c.).

Peraltro, l'amministratore, per la sua figura di mandatario, deve compiere non solo gli atti per i quali gli è stato conferito il mandato, ma anche quelli che sono necessari al suo compimento (art. 1798 c.c.), per cui vanno ricompresi ad ogni effetto, nell'oggetto del medesimo mandato,

tutti gli atti, sia preparatori che consequenziali, anche materiali e non necessariamente giuridici, rispetto a quelli dedotti espressamente, per il compimento dei quali si riveli indispensabile una precisa e compiuta esecuzione dell'incarico.

In quest'ordine di concetti, è auspicabile, quindi, una partecipazione attiva dell'amministratore, nel senso di dare chiarimenti, offrire informazioni, esprimere pareri, esibire documenti, al fine anche di adempiere a tutti quei compiti connessi alle attribuzioni espressamente affidate dal regolamento e dalla legge, ed ampliate dalla Riforma del 2013 (segnatamente qualora si opti per lo svolgimento dell'assemblea in "videoconferenza", consentita dal nuovo art. 66, commi 3 e 6, disp. att. c.c., novellato dalla legislazione emergenziale, che, indubbiamente, quantomeno nella fase iniziale, presenta varie criticità operative).

Diverso discorso attiene alla posizione di eventuale "conflitto di interessi" che l'amministratore potrebbe rivestire in proprio rispetto agli interessi del condominio complessivamente considerato, problematica anche questa non affrontata dal legislatore codicistico, se non indirettamente attraverso la questione se l'amministratore possa essere destinatario di delega da parti di uno o più condomini.

Nell'acceso dibattito giurisprudenziale che si era sviluppato in proposito, la Riforma del 2013 è intervenuta con una soluzione *tranchant*, secondo la quale "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea", come espressamente prescritto ora dall'art. 67, comma 5, disp. att. c.c.

La legge n. 220/2012 ha voluto vietare quella frequente abitudi-

ne, da parte dei condomini - per i quali, forse, l'intervento alle riunioni costituisce un fastidio e la ricerca di un fiduciario comporta difficoltà - di dare la delega all'amministratore, in quanto, indubbiamente, la posizione di quest'ultimo è peculiare, poiché, tra l'altro, lo stesso riveste la figura di soggetto subordinato al massimo organo gestorio ed obbligato a rendere conto del suo operato all'assemblea.

Si è così preferito ritenere che fosse illegittimo *tout court* il conferimento all'amministratore, da parte del condomino, della delega a rappresentarlo in assemblea, e ciò anche qualora non si discuti e si voti su argomenti che involgono la carica (nomina, riconferma o revoca) e la condotta del predetto mandatario (come, ad esempio, l'approvazione del conto della gestione ex art. 1135, n. 3, c.c., che, altrimenti, potrebbe considerarsi valida se ha ottenuto il solo voto dell'amministratore, per assurdo, delegato da tutti i condomini).

In quest'ottica, il divieto *de quo* si ispira probabilmente alla necessità di assicurare un più efficace e limpido funzionamento dell'organo gestorio, specie se l'assemblea debba deliberare sull'operato dell'amministratore stesso, potendo quest'ultimo trovarsi in una situazione conflittuale, poiché tentato di far prevalere il suo personale interesse, valendosi, per la votazione, delle deleghe ricevute dai condomini, che probabilmente non le avrebbero rilasciate se avessero conosciuto come stavano realmente le cose.

Del resto, quanto ora prescritto può reputarsi applicazione di un principio generale *nemo iudex in causa propria*, per il quale il controllato - l'amministratore - non può essere contemporaneamente, per effetto della delega

del condomino, controllore di se stesso (anche se problemi potrebbero sorgere qualora l'amministratore sia anche lui stesso condomino e, in tale veste, destinatario di deleghe).

Tale soluzione può, tuttavia, prestare il fianco a qualche critica, atteso che anche il rendiconto della gestione dell'amministratore è un argomento che deve risultare dall'ordine del giorno, per cui il condomino, che conferisce la delega all'amministratore senza alcuna limitazione, sa perfettamente che la stessa comporta anche l'approvazione dell'attività da lui svolta e, con il fatto stesso di conferirgli la delega, gli manifesta nuovamente e chiaramente tutta la sua fiducia (l'amministratore, di regola, dovrebbe essere la persona che gode di maggior fiducia tra i condomini!).

Questo modo di procedere all'approvazione del rendiconto potrebbe considerarsi scorretto nel caso in cui l'amministratore tentasse di coprire o sanare talune sue manchevolezze o malfatte, ma, se la gestione risulta ordinata e lineare, non si vede perché il condomino, che intenda approvarla consapevolmente, debba conferire la delega ad un terzo.

Qualora, invece, la gestione non fosse oculata ed ineccepibile, e l'amministratore fosse colpevole di qualche abuso, i condomini che ne avessero subito un pregiudizio, potrebbero pur sempre impugnare la delibera di approvazione del rendiconto, o comunque ricorrere al magistrato per il relativo risarcimento, salvo sempre il rimedio della destituzione giudiziaria per "gravi irregolarità" (come sopra delineata).

*Magistrato, Presidente sezione lavoro Corte di Appello di Roma

IMU e C.D. seconde case tra esigenze del nucleo familiare e ipotesi elusive

ALBERTO CELESTE*

Si trattava di una decisione attesa da molti cittadini italiani e, alla fine, è arrivata, per fortuna nel senso auspicato dai contribuenti, la cui aspettativa era stata alimentata dal fatto che - per la prima volta, a quanto consta - gli stessi giudici della Consulta avevano rimesso davanti a se stessi la questione di legittimità costituzionale, laddove, di regola, sono i singoli giudici i soggetti istituzionalmente remittenti.

In buona sostanza, la Corte Costituzionale, con la recentissima sentenza n. 209 del 13 ottobre 2022, ha dichiarato l'illegittimità costituzionale di tutte quelle norme tributarie, nella parte in cui costringevano a pagare l'imposta municipale sugli immobili (IMU) anche per la asserita c.d. seconda casa, sita in un altro Comune, nonostante in quest'ultimo il coniuge avesse effettivamente la propria residenza e dimora abituale.

Invero, alla luce delle novità normative e degli approdi giurisprudenziali, la possibilità di accesso all'agevolazione per ciascun possessore dell'immobile adibito ad abitazione principale veniva meno al verificarsi della mera costituzione del nucleo familiare, nonostante effettive esigenze potessero condurre i suoi componenti a stabilire residenze

e dimore abituali differenti.

Inoltre, si poteva determinare un trattamento diverso del nucleo familiare rispetto - non solo alle persone singole, ma anche - alle coppie di mero fatto, poiché, sino a che il rapporto non si stabilizzasse nel matrimonio, la struttura della norma avrebbe consentito a ciascuno dei *partner* di accedere all'esenzione IMU per la rispettiva abitazione principale.

Invece, in un contesto, come quello attuale, caratterizzato dall'aumento della mobilità nel mercato del lavoro, dallo sviluppo dei sistemi di trasporto e tecnologici, dall'evoluzione dei costumi, era sempre meno rara l'ipotesi che persone unite in matrimonio concordassero di vivere in luoghi diversi, ricongiungendosi periodicamente nel fine settimana, ma rimanendo nell'ambito di una comunione materiale e spirituale.

Ai fini del riconoscimento dell'esenzione IMU per l'abitazione principale, non ritenere sufficiente la residenza e la dimora abituale in un determinato immobile determinava un'evidente discriminazione rispetto a chi, invece, singolo o convivente di fatto, si vedeva riconosciuto tale beneficio al semplice sussistere del doppio contestuale requisito della residenza e della dimora abituale nell'immobile di cui fosse

possessore.

Al fine di comprendere la portata di tale autorevole ed importante decisione, è opportuno, però, tracciare - sia pur brevemente - il panorama normativo *in subiecta materia*.

A ben vedere, il riferimento al "nucleo familiare" non era presente nell'originaria disciplina dell'IMU (istituita dall'art. 8 del d.lgs. n. 23/2011), che subordinava il riconoscimento dell'esenzione per l'abitazione principale alla sussistenza del solo requisito della residenza anagrafica e della dimora abituale del possessore dell'immobile: a questi veniva riconosciuto il diritto all'esenzione in termini oggettivi, a prescindere dal suo *status* soggettivo di coniugato, rilevando solo, ai fini dell'identificazione dell'abitazione principale, era che egli si trovasse a risiedere e dimorare abitualmente in un determinato immobile.

Il riferimento al nucleo familiare nemmeno figurava nella successiva formulazione, ossia l'art. 13, comma 2, del decreto-legge n. 201/2011, come convertito, dove l'agevolazione (nella specie, una riduzione dell'aliquota) - era riconosciuta, anche in questo caso, per l'immobile nel quale "il possessore dimora(-va) abitualmente e risiede anagraficamente", sicchè, sino a quel

momento, se due persone, unite in matrimonio, avevano residenze e dimore abituali differenti, a ciascuna spettava l'agevolazione per l'abitazione principale.

Solo con l'art. 4, comma 5, lett. a), del decreto-legge n. 16/2012, convertito nella legge n. 44/2012, è stata modificata la definizione di abitazione principale, introducendo, in particolare, il riferimento al nucleo familiare ai fini di individuare l'immobile destinatario dell'agevolazione: pertanto, "per abitazione principale, si intende l'immobile, iscritto o iscrivibile nel catasto edilizio urbano come unica unità immobiliare, nel quale il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente", precisando che, "nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile".

Tale disciplina è stata confermata, poi, dalla legge n. 147/2013, che ha reintrodotto la completa "esenzione" dell'abitazione principale dal 1° gennaio 2014 per tutte le categorie catastali abitative, tranne quelle c.d. di lusso (A/1, A/8 e A/9), ed è stata quindi ribadita nell'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160/2019 all'interno della disciplina della c.d. nuova IMU, divenuta sostanzialmente comprensiva della TASI.

Tuttavia, la nuova formulazione introdotta con il decreto-legge n. 16 del 2012, come convertito, è stata interpretata dalla giurisprudenza, applicando il criterio di "stretta interpretazione delle norme agevolative".

Invero, la Cassazione, in una prima fase, aveva ritenuto che



l'agevolazione spettasse per un solo immobile per nucleo familiare, non solo nel caso di immobili siti nel medesimo Comune, come del resto espressamente recita il suddetto comma 2 dell'art. 13, ma anche in caso di immobili situati in Comuni diversi, situazione, quest'ultima, in realtà non espressamente regolata dalla disposizione in oggetto.

Gli ermellini avevano, poi, compiuto un ulteriore passaggio, giungendo a negare ogni agevolazione ai coniugi che risiedevano in Comuni diversi, facendo leva sulla necessità della coabitazione abituale dell'intero nucleo familiare nel luogo di residenza anagrafica della casa coniugale, sicchè, qualora due coniugi non separati legalmente avessero la propria abitazione in due differenti immobili, il nucleo familiare (inteso come unità distinta ed autonoma rispetto ai suoi singoli componenti) restava unico, ed unica, pertanto, poteva essere anche l'abitazione principale ad esso riferibile.

In altri termini - ad avviso dei giudici di Piazza Cavour - per fruire del beneficio in riferimento ad una determinata unità immobiliare, era necessario che tanto il possessore quanto il suo nucleo familiare non solo vi dimorassero stabilmente, ma vi risiedessero anche anagraficamente, subordinando, di fatto, l'esenzione *de qua* alla contestuale residenza e

dimora unitaria del contribuente e del suo nucleo familiare.

Pertanto, il diritto vivente era giunto alla conclusione di negare ogni riconoscimento nel caso contrario - abbastanza frequente - ossia quello in cui i componenti del nucleo familiare avevano stabilito la residenza in due distinti Comuni, perché quello che consentiva di usufruire del beneficio fiscale era la sussistenza del doppio requisito della comunanza della residenza e della dimora abituale di tutto il nucleo familiare nell'immobile per il quale si chiedeva l'agevolazione.

È in relazione a tale approdo della giurisprudenza di legittimità che il legislatore è intervenuto con l'art. 5-*decies*, comma 1, del decreto-legge n. 146/2021, convertito, con modificazioni, nella legge n. 215/2021: invero, l'art. 1, comma 741, lett. b), della legge n. 160/2019 è stato integrato prevedendo che: "nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale o in Comuni diversi, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile, scelto dai componenti del nucleo familiare".

Orbene, ad avviso del giudice delle leggi, tutte le questioni sollevate si sono rivelate fondate

per contrasto con gli artt. 3, 31 e 53 Cost.

Si è osservato, innanzitutto, che, nel nostro ordinamento costituzionale, non possono trovare cittadinanza misure fiscali strutturate in modo da penalizzare coloro che, così formalizzando il proprio rapporto, decidono di unirsi in matrimonio; e tale era, invece, proprio l'effetto prodotto dalle norme censurate, atteso che la scelta di accettare che il proprio rapporto affettivo fosse regolato dalla disciplina legale del matrimonio determinava l'effetto di precludere la possibilità di mantenere la doppia esenzione anche quando effettive esigenze - come potevano essere, in particolare, quelle lavorative - imponevano la scelta di residenze anagrafiche e dimore abituali differenti.

Soprattutto, poi, nel diritto vivente, il suddetto riferimento al nucleo familiare veniva interpretato nel senso di precludere, addirittura, ogni esenzione ai coniugi che avessero stabilito la residenza anagrafica in due abitazioni site in Comuni diversi: secondo questa interpretazione, infatti, nessuno dei loro immobili avrebbe potuto essere considerato abitazione principale e beneficiare dell'esenzione.

La ricostruzione dell'evoluzione normativa mette in evidenza, in sintesi, come si sia realizzato, nella struttura della misura fiscale *de qua*, il passaggio dalla considerazione di una situazione meramente "oggettiva" (la residenza e la dimora abituale del possessore dell'immobile, prescindendo dalla circostanza che si trattasse di soggetti singoli, coabitanti, coniugati o uniti civilmente) al rilievo dato ad un elemento "soggettivo" (la relazione del possessore dell'immobile con il proprio nucleo familiare).

La descrizione dello sviluppo giurisprudenziale ha, poi, evi-

denziato come l'introduzione di questo elemento soggettivo si sia risolta, alla fine, in una radi-cale penalizzazione dei possessori di immobili che hanno costituito un nucleo familiare, i quali, se residenti in Comuni diversi, si sono visti escludere dal regime agevolativo entrambi gli immobili, che sarebbero stati candidati a fruirla con l'originaria formulazione prevista nel d.lgs. n. 23/2011, laddove, invece, non vi è ragionevole motivo per discriminare tali situazioni.

D'altra parte - aggiunge il giudice delle leggi - a difesa della struttura della norma censurata, nemmeno può essere invocata una giustificazione in termini antielusivi, motivata sul rischio che le c.d. seconde case vengano iscritte come abitazioni principali.

Invero, i Comuni dispongono di efficaci strumenti per controllare la veridicità delle dichiarazioni, tra cui - in base a quanto previsto dall'art. 2, comma 10, lett. c), punto 2, del d.lgs. n. 23/2011 - anche l'accesso ai dati relativi alla somministrazione di energia elettrica, di servizi idrici e del gas relativi agli immobili ubicati nel proprio territorio, elementi, tutti, dai quali si può riscontrare l'esistenza o meno di una dimora abituale.

In conclusione, la norma censurata, disciplinando situazioni omogenee "in modo ingiustificatamente diverso", si dimostra, quindi, in contrasto con il principio costituzionale di eguaglianza nella parte in cui introduce il riferimento al nucleo familiare nel definire l'abitazione principale.

È ben vero che la necessità di residenza disgiunta all'interno del medesimo Comune rappresenta una ipotesi del tutto eccezionale - e che, come tale, dovrà essere oggetto di accurati e specifici controlli da parte delle Amministrazioni comunali - ma, da un lato, attese sia le grandi di-

mensioni di alcuni Comuni italiani, sia la complessità delle situazioni della vita, essa non può essere esclusa *a priori*, e, dall'altro, mantenere in vita la norma determinerebbe un accesso al beneficio del tutto casuale, in ipotesi favorendo i nuclei familiari che magari per poche decine di metri hanno stabilito una residenza al di fuori del confine comunale e discriminando quelli che, invece, l'hanno stabilita all'interno dello stesso.

Infatti, consentendo alla scelta dei contribuenti l'individuazione dell'unico immobile da esentare, la novella disancora, ancora una volta, la spettanza del beneficio dall'effettività del luogo di dimora abituale, negando così una doppia esenzione per ciascuno degli immobili nei quali i coniugi abbiano avuto l'esigenza, in forza delle necessità della vita, di stabilirla (assieme, ovviamente, alla residenza anagrafica).

Da ultimo, la Corte Costituzionale ritiene opportuno chiarire che le pronunciate dichiarazioni di illegittimità costituzionale valgono a rimuovere i *vulnera* agli artt. 3, 31 e 53 Cost. imputabili all'attuale disciplina dell'esenzione IMU riguardo alle abitazioni principali, ma non determinano, in alcun modo, una situazione in cui le c.d. seconde case delle coppie unite in matrimonio ne possano usufruire, in quanto, ove queste abbiano la stessa dimora abituale (e, quindi, principale), l'esenzione spetta una sola volta. Da questo punto di vista, il venir meno di automatismi, ritenuti incompatibili con i suddetti parametri, responsabilizza i Comuni e le altre Autorità preposte ad effettuare adeguati controlli al riguardo (controlli che la legislazione vigente consente, appunto, in termini senz'altro efficaci).

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



“Parcheggio selvaggio” nelle aree condominiali e reato di violenza privata

LEONARDO LASTEI*

La quinta sezione penale della Corte di Cassazione, con la sentenza numero 27559 depositata il 26 giugno 2023, ha stabilito che integra il delitto di violenza privata la condotta di colui che parcheggi la propria auto sulla strada di accesso a un fabbricato in modo da rendere non impossibile, ma anche solo significativamente disagiata l'accesso alla persona offesa, considerato che, ai fini della configurabilità del reato in questione, il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente della libertà di determinazione e di azione la persona offesa, nell'esercizio del proprio diritto di passaggio.

Scrivono i giudici di Piazza Cavour che, ai fini della configurabilità del reato di violenza privata, previsto e punito dall'art. 610 cod. pen. con la reclusione fino a quattro anni, deve essere

influenzato in modo significativo il processo di libera determinazione della volontà della persona offesa, tanto da indurla a un comportamento diverso da quello che altrimenti avrebbe tenuto in piena libertà: si è quindi affermato che integra il delitto di violenza privata “la condotta di colui che parcheggi la propria autovettura dinanzi a un fabbricato in modo tale da bloccare il passaggio impedendo l'accesso alla parte lesa, o comunque il movimento, considerato che, ai fini della configurabilità del reato in questione, il requisito della violenza si identifica in qualsiasi mezzo idoneo a privare coattivamente l'offeso della libertà di determinazione e di azione”

La pronuncia qui in commento si pone invero sulla scia di altri autorevoli precedenti (*ex plurimis*, Cass. Sez. V, sentenza n. 1913 del 16/10/2017, Rv. 272322; Cass. Sez. V, sentenza n. 4284 del

29/09/2015, Rv. 266020; Cass. Sez. V, sentenza n. 11907 del 22/01/2010, Rv. 246551), esplicitamente richiamando altra sentenza (Cass. Sez. V, n. 1053/2022, Rv 282467-01), avente ad oggetto diversa fattispecie, relativa alla sostituzione - operata dagli imputati contro la volontà del proprietario e dell'affittuario - della serratura di una delle due porte di accesso alle scuderie di un'azienda agricola.

Devesi al riguardo osservare come la giurisprudenza della Suprema Corte, nel tipizzare le condotte sussumibili nell'alveo applicativo dell'art. 610 cod. pen., abbia in concreto enucleato una serie di comportamenti che implicano una forma di coazione sulla persona offesa, la quale per effetto di tale incisione della sua libertà di autodeterminazione, è posta nelle condizioni di subire una situazione non corrispondente al

Detrazione della provvigione pagata all'agenzia immobiliare

I compensi pagati a soggetti di intermediazione immobiliare per l'acquisto dell'immobile da adibire ad abitazione principale sono detraibili nella misura del 19% su un importo massimo di 1.000 euro. Se l'unità immobiliare è acquistata da più persone, la detrazione, nel limite di 1.000 euro, va ripartita tra i comproprietari in base alla percentuale di proprietà. Il beneficio, pertanto, può essere attribuito al proprietario dell'immobile, in percentuale, qualora la fattura risulti intestata almeno a uno dei proprietari. In particolare, nell'ipotesi di fattura intestata a un solo proprietario, ma immobile in comproprietà, al fine di consentire la detrazione pro-quota anche al comproprietario che non è indicato nella fattura, sarà necessario integrare il documento annotandovi i dati di quest'ultimo.

proprio volere.

Con la pronunzia più risalente nel tempo (sentenza n. 16571/2006), la Cassazione sanzionava la condotta intenzionale dell'imputato che manteneva il proprio veicolo – già irregolarmente parcheggiato in un'area condominiale alla quale non aveva diritto di accedere (“condominio a lui estraneo”) – in modo tale da impedire alla persona offesa (un condomino) di transitare con

la propria vettura, rifiutando reiteratamente di liberare l'accesso e pretendendo “con evidente protervia ed arroganza” che la persona offesa attendesse le altrui necessità.

In altra e successiva sentenza (n. 48346/2015) sempre la Quinta Sezione stabiliva che commette il reato di violenza privata chi blocca un'altra auto con la propria, parcheggiandola in modo tale da ostruire l'unica possibilità di passaggio ad altra autovettura, che deve entrare od uscire da casa o dal parcheggio di sua proprietà.

Va poi precisato come anche il parcheggio troppo vicino a un'altra auto possa configurare il reato di cui all'art. 610 cod. pen.: con sentenza n. 53978/2017 il medesimo collegio ha infatti ritenuto colpevole il conducente che: “posizionandosi con la propria autovettura a pochi centimetri dello sportello lato autista dell'autovettura della persona offesa (che per la presenza di autovetture parcheggiate avanti e dietro, non aveva alcuna possibilità di manovra) ha costretto la stessa a scendere dal proprio mezzo dalla porta del passeggero, per affrontarlo in una discussione (allo scopo di ottenere lo spostamento del mezzo); quindi con tale condotta il ricorrente ha pesantemente condizionato la libertà di autodeterminazione e movimento della persona offesa.”

Né mancano precedenti in tema di parcheggio nello spazio riservato ai disabili, che, oltre ad essere espressione di un alto grado di inciviltà e configurare la violazione dell'art. 158, comma 2, Codice della strada, fa scattare il reato di violenza privata qualora il detto spazio sia espressamente riservato ad una determinata persona, per ragioni attinenti al suo stato di salute.

La Cassazione ha infatti pre-

cisato che, nel caso concreto, “... l'imputato, avendo visto la segnaletica, era cosciente di lasciare l'autovettura in un posto riservato ad una specifica persona, così impedendole di parcheggiare nello stesso spazio e non l'aveva fatto per quei pochi minuti che avrebbero consentito di dubitare della sua volontà, ma aveva parcheggiato l'autovettura la mattina lasciandola fino alla notte e quindi impedendo al disabile, a cui era stato assegnato il posto, di parcheggiare il veicolo anche al suo ritorno” (sentenza n. 17794/2017).

Giova poi evidenziare come, in altro arresto giurisprudenziale, la Suprema Corte si sia peritata di qualificare il delitto in esame come istantaneo, poiché “... costituisce elemento della condotta materiale del reato la privazione coattiva della libertà di determinazione e di azione della persona offesa dal reato, costretta a fare, tollerare o omettere qualcosa contro la propria volontà, mentre è irrilevante, per la consumazione del reato, che la condotta criminosa si protragga nel tempo, trattandosi – per l'appunto – di reato istantaneo (Cass. Sez. V, sentenza n. 3403 del 17/12/2003, Rv. 228063).

Da ultimo, ai fini di una netta demarcazione tra i reati di violenza privata e di esercizio arbitrario delle proprie ragioni, previsto e punito dall'art. 393 cod. pen. con la pena della reclusione fino ad un anno, la Cassazione ha stabilito che “... non sono integrati i presupposti del reato di cui all'art. 393 cod. pen., bensì quelli del reato di violenza privata, allorché il diritto rivendicato non coincida con il bene della vita conseguito attraverso la condotta arbitraria” (Sez. V, sentenza n. 10133 del 05/02/2018, Rv. 272672).

*Avvocato, Consulente ARPE




BE MORE BE DIGITAL

Offerta speciale dedicata alle imprese edili
per la **gestione della presenza digitale**




La nostra offerta comprende:

-  **Rifacimento sito o sviluppo nuovo sito**
-  **Gestione sito**
-  **Gestione blog**
-  **Supporto grafico**
-  **Gestione presenza digitale che comprende:**
 - ✓ Facebook ✓ LinkedIn
 - ✓ Instagram ✓ Scheda google mybusiness
-  **Gestione campagne social**
-  **Gestione campagne Adwords**

Non comprende:

-  **Hosting e dominio**
-  **Budget ADV sui social**
-  **Budget Adwords**

Servizi opzionali:

-  **Servizio fotografico professionale**
-  **Servizio video professionale**
-  **Gestione newsletter**

Condizioni economiche:

Fattura unica anticipata di **€ 5.000,00 + iva**
da pagare in **12 rate da € 416,66 + iva** tramite SDD



Gli interventi edilizi non assentiti fra condoni e permessi in sanatoria

FRANCESCO GRANATO*

Il 5 luglio 2023 la Commissione Europea ha pubblicato il testo della proposta di Direttiva per il monitoraggio e la resilienza del suolo (*Soil Monitoring Law*), diretta a costruire un sistema solido e omogeneo di monitoraggio di tutti i suoli ricadenti nel territorio dell'Unione. L'obiettivo è **quello della salute del suolo al 2050 nel contesto** degli impegni internazionali relativi all'azzeramento del consumo di suolo e alla neutralità al degrado del suolo e del territorio. Ciò mentre in Italia, il mancato rispetto di piani urbanistici, vincoli di tutela e norme di sicurezza genera tuttora costi elevati in termini di degrado del paesaggio, rischio sismico e dissesto idrogeologico

Oggi più che mai il recupero del patrimonio edilizio, comunque esistente, risulta un passaggio opportuno, se non obbligatorio, che consente, anche, di evitare processi di demolizione di volumetrie abusive con oneri economici e di smaltimento di ingenti quantità di materiali di risulta.

Sta di fatto che l'impossibilità di procedere, in molti casi, a tale recupero è **dovuto ad irregolarità urbanistiche sostanziali o, nel migliore dei casi, alla mancata tempestiva richiesta dei titoli abilitativi per gli immobili** che pure

sarebbero stati, tempo per tempo, pienamente conformi alla normativa.

In effetti, sulla base del *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* (DPR 380/2001) finalizzato, secondo le intenzioni del legislatore, a fornire un quadro organico e sistematico di norme prevenendo le violazioni, la conformità di un immobile sia alla normativa urbanistica attuale che a quella vigente al momento della sua realizzazione, consente ordinariamente la presentazione della domanda in sanatoria prevista dall'art. 36 di tale DPR. Ma lo stesso non vale per quegli immobili, purtroppo la maggioranza, sprovvisti anche di una sola delle suddette conformità e per i quali l'unica soluzione è attendere l'intervento di norme straordinarie, in tal caso di "*condono edilizio*", che individuano volta per volta: a) le specifiche caratteristiche degli immobili; b) l'arco temporale relativo alla loro edificazione; c) il termine per domandarne la regolarizzazione; d) le modalità da seguire con la documentazione da presentare e, in ultimo: e) gli oneri da sostenere.

Il primo condono edilizio in Italia è intervenuto con la legge n. 47/1985, interamente dedicata alle "*Norme in materia di control-*

lo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero sanatoria delle opere edilizie. Ad esso sono seguiti condoni "minori" - tali anche per ampiezza delle fattispecie considerate e dei periodi di riferimento - occasionalmente inseriti, per ibridazione, in più ampi contesti delle normative finanziarie di cui alla legge n. 724/1994 e, in ultimo, alla legge n. 269/2003.

Il condono del **1985** contiene, invero, un coacervo complessivo e organico di precetti e concessioni, diretto *in primis* a sanare le opere abusive realizzate in Italia tra il 1 settembre 1967 (data di entrata in vigore della legge cosiddetta "Ponte", n. 765/1967) e il 1 ottobre 1983. Tale normativa ha interessato, secondo stime approssimative, oltre tre milioni di alloggi interamente abusivi e oltre due milioni di ristrutturazioni edilizie non autorizzate, a parte il cospicuo numero di opere di manutenzione straordinaria calcolato in circa cinque milioni di casi. Nelle intenzioni del legislatore esso avrebbe dovuto anche rappresentare l'inizio di una fase nuova non più contrassegnata da fenomeni di abusivismo, che si pensava di contenere attraverso un'ampia attività di vigilanza del territorio sancita dalla legge stessa.

Così non è **stato**, e appena 9

anni dopo, nel **1994**, con un articolo (il 39) inserito nel più ampio contesto delle *Misure di razionalizzazione della finanza pubblica* contenute nella legge n.724/1994, il legislatore ha fortunatamente tramutato in nuove risorse economiche per le casse dello Stato l'inefficacia dell'attività di vigilanza. È stato, in sostanza, introdotto un secondo condono edilizio - titolato "*Definizione agevolata delle violazioni edilizie*" - che, per numero di domande poi presentate in relazione ad eventi di abusivismo circoscritti ad un arco temporale (9 anni) ben inferiore a quello interessato dal primo condono (16 anni) ha reso evidente una certa propensione trasgressiva degli italiani, assediati da normative urbanistiche assai complesse e stringenti mitigate, paradossalmente, da un certo lassismo dei Comuni nel sanzionare gli edifici "fai da te".

In ultimo nel **2003**, l'art. 32 della legge n. 326 confusoriamente titolato "*Misure per la riqualificazione urbanistica, ambientale e paesaggistica, per l'incentivazione dell'attività di repressione dell'abusivismo edilizio, nonché per la definizione degli illeciti edilizi e delle occupazioni di aree demaniali*" consentendo la sanatoria di opere abusive non superiori a 750 metri cubi per un numero massimo di quattro unità (quindi fino a 3000 metri cubi in totale) ha realizzato il più recente compromesso tra l'esigenza - frustrata - di porre un freno all'abusivismo edilizio e quella di apportare altre risorse alle casse pubbliche.

All'attualità, secondo l'ultimo rapporto Istat BES, anche nel 2022, nel contesto della ripresa post-pandemica dell'edilizia residenziale, sono state costruite più abitazioni di quelle autorizzate dai Comuni, con un rapporto di 15 a 100 fra le nuove abitazioni abusive e quelle autorizzate: è



la prova che numerose famiglie sono evidentemente costrette ad operare "a rischio" e fuori della legalità, verosimilmente in attesa di nuovi condoni. L'incremento netto delle abitazioni abusive ascende, nel totale, al +9,1%.

A questo punto come operare? Se si terranno fermi i limiti imposti dall'art.36 del *Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia* in base al quale, in caso di interventi realizzati in assenza di permesso di costruire, o in difformità da esso, ovvero in assenza di segnalazione certificata di inizio attività o di difformità da essa come nelle altre ipotesi di violazioni urbanistiche, può essere ottenuto il permesso in sanatoria solo "*se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda*" il ricorso ciclico ai condoni edilizi sarà ineluttabile.

Meglio sarebbe che il legislatore, al netto delle "tolleranze costruttive" già consentite dal testo unico dell'edilizia nei limiti del 2% del titolo abilitativo, intervenisse attraverso norme permanenti e di sistema per favorire la possibilità di ricorso alla procedura ordinaria di accertamento di

conformità di cui all'art. 36 DPR 380/2001 dietro semplice dimostrazione della conformità dell'intervento abusivo alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione dell'istanza di sanatoria e, non anche, necessariamente al tempo della realizzazione dell'opera. Ciò dovendosi tener conto che i piani urbanistici hanno spesso interpretato le nuove tendenze e le traiettorie dello sviluppo urbanistico spontaneo, rendendo oggi edificabili zone e comparti originariamente esclusi dalle previsioni edificatorie.

Urgente, nondimeno, la chiusura di tutti i condoni pregressi con milioni di pratiche giacenti presso gli uffici dei Comuni la cui mancata evasione rende inesistenti *ex lege* i cespiti interessati e li sottrae, ingiustamente, alla possibilità di accedere ad ampliamenti, ristrutturazioni ed a godere, anche, di nuovi condoni.

Il tutto recuperando lo spirito della legge 47/1985, unico condono vero e proprio nel contesto normativo sopra ricordato, la quale, tutto sommato provvidamente, aveva istituito controlli a sistema, oggi ereditati dal DPR 380/2001 ma evidentemente privi di adeguata efficacia.

**Avvocato, Vicepresidente
vicario Federproprietà*

Il calcolo dei millesimi di riscaldamento di un condominio

ANTONIO ANELLO*

Il calcolo dei millesimi del riscaldamento in un condominio è diventato un argomento abbastanza articolato e complesso soprattutto alla luce delle varie normative tra cui ricordiamo la principale: UNI 10200.

La nuova norma (il cui ultimo aggiornamento risale al 2018) determina un cambiamento epocale sulla gestione del servizio di riscaldamento degli edifici, in particolare per i condomini.

Cerchiamo, in questo articolo, di analizzarne le regole principali.

Cerchiamo di definire, innanzitutto, cosa sono i millesimi di riscaldamento di un condominio. Sono dei valori che vengono calcolati, da un tecnico abilitato, e che identificano il valore del fabbisogno energetico di ogni singolo appartamento rapportato al fabbisogno energetico totale dell'intero edificio. Più precisamente definiscono la quantità di energia (termica) di cui ha bisogno ciascun appartamento per mantenere una temperatura, al suo interno, pari a 20° C costante (a prescindere dalle tolleranze).

Nel calcolo dei millesimi del riscaldamento si deve tenere conto solo degli elementi comuni in grado di influire sulla temperatura di una casa. Ad esempio se un appartamento ha realizzato delle opere private di coibentazione interna o ha sostituito gli infissi, non sono elementi da conside-

rare nella redazione delle tabelle millesimali del riscaldamento.

I risultati ottenuti rappresentano il punto di partenza per la ripartizione dei consumi del riscaldamento cosiddetti involontari. Oltre a questo le tabelle sono utilizzate anche per la suddivisione dei costi relativi al godimento del bene, ovvero i costi di normale esercizio.

In sostanza le tabelle millesimali vengono, innanzitutto, utilizzate come strumento per una corretta ripartizione delle spese sostenute per le parti comuni.

Per parti comuni si intendono quelle che in un condominio sono a servizio di tutti i condomini, e sono definite ai sensi dell'articolo 1117 del codice civile.

Le tabelle millesimali riscaldamento, per riassumere, definiscono le quote di partecipazione di ciascun appartamento alle spese condominiali di gestione del riscaldamento centralizzato.

Le basi del calcolo

L'obbligo di ripartizione delle spese di riscaldamento secondo la UNI 10200 prevede che tutti i condomini dotati di un impianto di riscaldamento centralizzato si adeguino alle tabelle millesimali di riscaldamento. La UNI 10200, come già detto, divide i consumi in volontari e involontari. I primi (volontari) sono calcolati tramite i contabilizzatori, i secondi (involontari) invece sono misurati at-

traverso le tabelle millesimali di riscaldamento.

Ma cosa comprende la quota fissa del riscaldamento?

Tra i consumi involontari rientrano:

- Spese per le inefficienze dell'impianto centralizzato (perdite e dispersioni di calore);
- Costi di manutenzione ordinaria;
- Spese sostenute per il servizio di lettura e contabilizzazione.

Vediamo ora quali sono le principali basi del calcolo.

1. si deve, innanzitutto, determinare la potenza termica di ciascun radiatore (Q) data dalla formula: $(\text{costante sperimentale} \times S) + (C \times V)$ dove V è il volume del termosifone, S la sua superficie e C è un coefficiente che tiene conto del materiale e della tipologia del termosifone;
2. successivamente si sommano le potenze termiche di tutti i radiatori presenti in un'abitazione per determinare la potenza termica dell'appartamento;
3. si calcola, poi, un coefficiente per tener conto dello sviluppo della rete;
4. infine, viene redatta la tabella millesimale moltiplicando la potenza termica di ciascun appartamento per il relativo coefficiente e rapportando il risultato proporzionalmente a 1000.

Si ricorda che il condominio che non osserva l'obbligo di ri-

partizione delle spese secondo le nuove tabelle millesimali è esposto a sanzioni amministrative che variano da 500 a 2500€.

Sostanzialmente l'obbligo della ripartizione è diviso in 4 punti:

1. Contabilizzazione: si realizza principalmente con l'installazione dei ripartitori sui radiatori
2. Termoregolazione: si realizza principalmente con l'installazione delle valvole termostatiche sui radiatori
3. Nuove tabelle millesimali: tutti gli edifici con impianto centralizzato devono adeguare le tabelle millesimali del riscaldamento (o altri servizi centralizzati) alla nuova norma UNI 10200
4. Suddivisione dei consumi e delle spese seguendo criteri assimilabili alle diagnosi energetiche

Con la contabilizzazione del calore ogni condòmino paga quanto consuma e quindi la bolletta verrà calcolata in base all'effettivo riscaldamento fornito all'abitazione. La contabilizzazione è, a tutti gli effetti, un intervento di efficientamento energetico che migliora il rendimento di regolazione dell'impianto e contribuisce a diminuire i consumi.

La UNI 10200 indica anche quale è il metodo di ripartizione dei consumi cioè come vanno suddivisi i costi per la quota involontaria e per la quota volontaria.

Ad oggi tutti i condomini con riscaldamento centralizzato dovrebbero essere dotati di un sistema di contabilizzazione del calore.

L'obbligo è stato, infatti, introdotto in Italia dal D. Lgs 102/2014 con l'obiettivo di diminuire i consumi energetici per il riscaldamento degli edifici attraverso una corretta ripartizione delle spese e una maggiore consapevolezza degli utenti.

Le singole unità immobiliari, per ottemperare a questo obbligo, hanno, nella maggior parte dei casi direttamente sui radiatori, de-

gli strumenti di lettura (ripartitori/contabilizzatori) per monitorare il calore emesso e valvole termostatiche per regolare in ogni stanza la temperatura.

Quindi la suddivisione delle spese per il riscaldamento tra i condomini non avviene più con le tradizionali tabelle millesimali ma con la nuova norma UNI 10200 che suddivide i consumi in consumi volontari (misurati dai contabilizzatori) ed in consumi involontari secondo la "nuova tabella *millesimale del riscaldamento*".

Gli appartamenti che risultano distaccati dall'impianto termico condominiale, continuano a pagare le spese involontarie.

Chi si dovesse essere distaccato dall'impianto centralizzato dovrà comunque pagare le spese involontarie secondo la nuova tabella millesimale del riscaldamento (UNI 10200).

Quindi pagherà solo la quota fissa (involontaria) l'utente che tiene per tutto l'inverno il riscaldamento spento, o è un distaccato con la caldaia autonoma. Solitamente la quota fissa corrisponde ad una percentuale variabile tra il 20% ed il 30% dei consumi totali per il riscaldamento condominiale (salvo casi particolari).

Deroghe alla contabilizzazione del calore

Vediamo ora i casi in cui è possibile derogare dagli obblighi previsti dalle norme e leggi sopra indicate; ovvero deroga di applicazione dalle "nuove tabelle millesimali" secondo la UNI 10200.

Ecco le possibilità:

1. Nel caso in cui siano comprovate con una relazione asseverata (ovvero da un tecnico abilitato) differenze di fabbisogno termico per metro quadrato tra le unità immobiliari superiori al 50%, il condominio in sede assembleare può derogare dall'obbligo di ripartizione secondo la norma UNI 10200 e procedere alla ripartizione delle spese secondo percentuali fisse con almeno il 70%

per il consumo volontario e la rimanenza come quota fissa (oggi aggiornata al 50% per ciascuna delle due quote).

In altri termini, l'assemblea di condominio è libera di derogare dalle nuove tabelle millesimali per il riscaldamento se viene approvata una relazione tecnica, nella quale si **assevera** che tra due appartamenti del condominio esistono differenze di fabbisogno termico per metro quadrato maggiori almeno del 50%. Questo può accadere ad esempio se i due appartamenti hanno bisogno di quantità molto differenti di calore per essere riscaldati, come può succedere per un appartamento localizzato ad un piano intermedio esposto a sud ed un appartamento all'ultimo piano esposto a nord.

Se questa differenza è maggiore del 50%, grazie all'asseverazione del tecnico, è possibile derogare dall'obbligo di "nuove tabelle millesimali" secondo la UNI 10200 e l'assemblea è libera di ripartire scegliendo la percentuale tra quota fissa e variabile.

Si sottolinea che per questa deroga è necessaria l'asseverazione del tecnico e la conseguente approvazione in assemblea condominiale.

L'articolo 9 comma 5 lettera d) del D.lgs 102/2014 specifica inoltre che l'obbligo delle tabelle millesimali secondo la UNI 10200 è facoltativo nei condomini o edifici polifunzionali in cui alla data di entrata in vigore del decreto (quindi prima del 19 luglio 2014) si sia già provveduto all'installazione dei dispositivi di contabilizzazione e si sia già provveduto alla relativa suddivisione delle spese.

2. Altra possibilità di deroga si ha se il risparmio ottenibile attraverso l'intervento di contabilizzazione è economicamente sconveniente rispetto ad altri interventi di riqualificazione; in questo caso è possibile "derogare" all'obbligo

Bonus colonnine elettriche

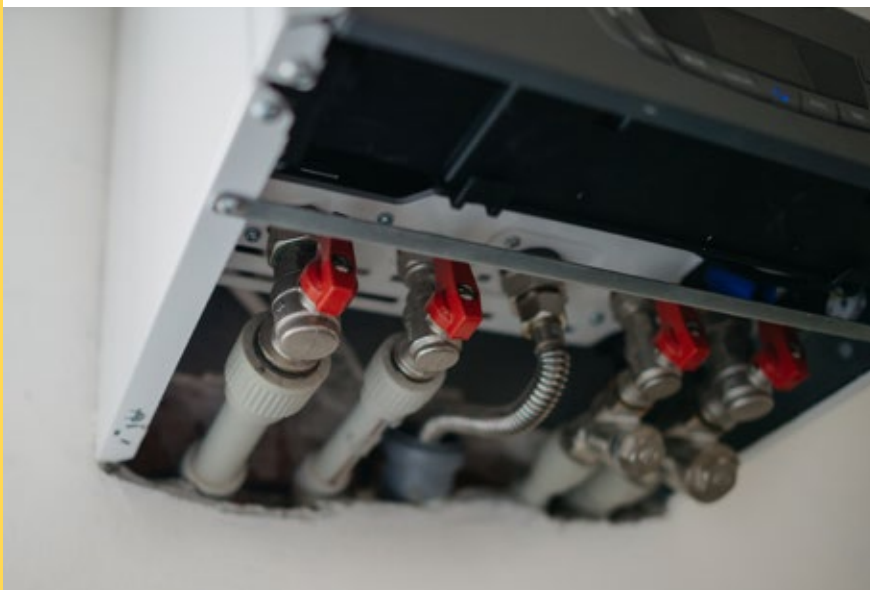
Si tratta di un contributo del valore massimo dell'80% del prezzo di acquisto e installazione delle strutture elettriche. Gli incentivi auto 2023 per le colonnine potranno essere applicati solo sulle installazioni avvenute tra il 4 ottobre e il 31 dicembre 2022 e in tutto il 2023, fino all'esaurimento delle risorse disponibili. Ciascun beneficiante potrà presentare una sola domanda per il bonus colonnine.

Ecco tutte le caratteristiche chiave del Bonus per l'installazione di colonnine di ricarica di potenza standard (minori di 22 kW) per utilizzo domestico:

- il contributo è pari all'80% del prezzo di acquisto e posa in opera;
- l'importo massimo che può essere coperto è di 1.500 euro per richiedente, per le stazioni di ricarica domestiche;
- l'importo massimo sale a 8.000 euro se le strutture sono destinate a parti comuni di edifici condominiali.

Specifichiamo che, per quanto riguarda gli interventi condominiali, le regole del Bonus colonnine prevedono il raggiungimento del quorum in assemblea, ossia la maggioranza degli intervenuti alla riunione e almeno un terzo del valore del caseggiato.

Il bonus colonnine elettriche 2023 prevedeva due momenti per la presentazione delle domande: dal 19 ottobre al 2 novembre 2023 per le installazioni effettuate nel 2022 (nel solo periodo che dal 4 ottobre al 31 dicembre 2022); per le installazioni effettuate nel 2023, i termini di apertura e chiusura per le domande saranno comunicati successivamente dal Ministero delle Imprese e del Made in Italy (probabilmente nei primi mesi del 2024).



di contabilizzazione.

Si sottolinea però che anche in questo caso, per poter accedere a questa deroga, è necessaria la redazione di una **perizia tecnica** secondo quanto previsto dalla norma UNI EN 15459 e la conseguente approvazione in assemblea condominiale.

La UNI 10200:2018 stabilisce i principi per una corretta ripartizione delle spese relative al riscaldamento invernale ed eventualmente delle spese per l'acqua calda sanitaria, raffrescamento e ventilazione meccanica centralizzati.

Nell'ultima versione della norma (2018) è stata introdotta un'importante novità sul metodo di calcolo perchè la ripartizione deve essere sviluppata sulla base del fabbisogno termico di ogni unità immobiliare, quindi prevalentemente in base alle caratteristiche di efficienza dell'involucro esterno e dell'esposizione dei vari immobili (dispersione termica). Quindi gli appartamenti che disperdono più energia hanno un valore millesimale più alto.

Nel vecchio metodo di calcolo invece si consideravano le potenze dei radiatori installati.

La ripartizione della quota fissa con il calcolo della tabella millesimale viene prodotta in seguito ad una diagnosi energetica

ca effettuata con un sopralluogo dell'edificio, della centrale termica e degli appartamenti. Il sopralluogo è finalizzato a valutare le caratteristiche termofisiche dell'involucro e le prestazioni dei sistemi di generazione, distribuzione ed emissione del calore. Il calcolo segue la stessa normativa tecnica della certificazione energetica degli edifici (UNI TS 11300).

Le unità che hanno avuto maggiori svantaggi dalla norma UNI10200 sono gli attici e gli appartamenti al piano terra (se confinanti con locali non riscaldati) perchè appunto sono quelli che disperdono più calore a favore degli appartamenti dei piani intermedi.

Tale nuova metodologia di calcolo porta, per tali appartamenti più sfavoriti (per es. gli attici), un aumento delle quote millesimali del riscaldamento che potrebbe arrivare fino ad un massimo del 50-60% rispetto al precedente metodo di calcolo.

Gli interventi per la contabilizzazione vengono approvati in assemblea dalla maggioranza semplice cioè dalla maggioranza dei presenti in assemblea e almeno metà del valore dei millesimi. La spesa viene divisa tra tutti i condomini proprietari dall'impianto, quindi anche dai distaccati.

**Ingegnere, Consulente ARPE*

Il condominio: luogo di lavoro ed i relativi rischi

DILETTA BOCCHINI*

Anzitutto è opportuno definire l'ambito di applicazione delle disposizioni relative alla sicurezza dei luoghi di lavoro, ovvero inquadrare giuridicamente il concetto di luogo di lavoro, escludendo quegli ambiti che, pur rientrati nella definizione, devono essere esclusi dall'applicazione della normativa in commento.

La normativa in vigore stabilisce che, *"ferme restando le si intendono per luoghi di lavoro i luoghi destinati a ospitare posti di lavoro, ubicati all'interno dell'azienda o dell'unità produttiva, nonché ogni altro luogo di pertinenza dell'azienda o dell'unità produttiva accessibile al lavoratore nell'ambito del proprio lavoro"*.

Sono esclusi dall'applicazione delle norme in questione i mezzi di trasporto, i cantieri temporanei e mobili, le industrie estrattive e i pescherecci, i campi, i boschi e gli altri terreni facenti parte di un'azienda agricola o forestale. I luoghi di lavoro devono essere conformi ai requisiti indicati nell'allegato IV del T.U., che contiene una ampia illustrazione dei requisiti igienico-funzionali del posto di lavoro.

Pur senza riportare per intero le disposizioni di cui al richiamato Allegato 4, è il caso di eviden-

ziare che le stesse prevedono:

- gli edifici che ospitano i luoghi di lavoro o qualunque altra opera e struttura presente nel luogo di lavoro devono essere stabili e possedere una solidità che corrisponda al loro tipo di impiego ed alle caratteristiche ambientali;
- l'accesso per i normali lavori di manutenzione e riparazione ai posti elevati di edifici deve essere reso sicuro e agevole mediante l'impiego di mezzi appropriati;
- il datore di lavoro deve mantenere puliti i locali di lavoro;
- nelle adiacenze dei locali di lavoro e delle loro dipendenze, il datore di lavoro non può tenere depositi di immondizie o di rifiuti;
- lo spazio destinato al lavoratore nel posto di lavoro deve essere tale da consentire il normale movimento della persona in relazione al lavoro da compiere;
- i locali adibiti al lavoro devono essere ben difesi contro gli agenti atmosferici, devono avere aperture sufficienti per un rapido ricambio di aria, devono essere ben asciutti e ben difesi contro l'umidità, avere le superfici dei pavimenti, delle pareti, dei soffitti tali da poter essere pulite e detterse per ottenere condizioni adeguate di igiene;
- i pavimenti dei locali devono

essere fissi, stabili ed antisdruc-ciolevoli nonché esenti da protuberanze, cavità o piani inclinati pericolosi;

- finestre, i lucernari e i dispositivi di ventilazione devono essere aperti, chiusi, regolati e fissati dai lavoratori in tutta sicurezza. Quando sono aperti essi devono essere posizionati in modo da non costituire un pericolo per i lavoratori;
- le finestre e i lucernari devono essere dotati di dispositivi che consentano la loro pulitura senza rischi per i lavoratori che effettuano la pulizia;
- scale devono funzionare in piena sicurezza;
- i pavimenti degli ambienti di lavoro e dei luoghi destinati al passaggio non devono presentare buche o sporgenze pericolose devono essere in condizioni tali da rendere sicuro il movimento ed il transito delle persone;
- i luoghi di lavoro devono disporre di sufficiente luce naturale e devono essere dotati di dispositivi che consentano una illuminazione artificiale adeguata per salvaguardare la sicurezza, la salute e il benessere dei lavoratori.

L'art. 63 del D.Lgs. 81/2008 ribadisce il principio di cui all'art. 30 del D.Lgs. 626/1994, ovvero

che per gli ambienti di lavoro si deve tener conto di eventuali lavoratori portatori di handicap ed il D.Lgs. 106/2009 ha previsto nello specifico che quanto sopra deve valere con particolare riferimento alle porte, alle vie di circolazione, agli ascensori e alle relative pulsantiere, alle scale e gli accessi alle medesime, alle docce, i gabinetti ed i posti di lavoro utilizzati da lavoratori disabili. Ad ogni modo occorre precisare che la strutturazione dei luoghi di lavoro che tenga conto, se del caso, dei lavoratori disabili non si applica ai luoghi di lavoro già utilizzati prima del 10 gennaio 1993; in ogni caso, per, devono essere adottate misure idonee a consentire la mobilità e l'utilizzazione dei servizi sanitari e di igiene personale.

Altresì, ove vincoli urbanistici o architettonici non consentano la conformità dei luoghi di lavoro ai requisiti indicati nell'Allegato IV del T.U. sulla sicurezza, il datore di lavoro, previa autorizzazione dell'organo di vigilanza territorialmente competente, adotta le misure alternative che garantiscono un livello di sicurezza equivalente.

Il successivo art. 64 prevede che *"Il datore di lavoro provvede affinché:*

a) *i luoghi di lavoro siano conformi ai requisiti di cui all'articolo 63, commi 1, 2 e 3;*

b) *le vie di circolazione interne o all'aperto che conducono a uscite o ad uscite di emergenza e le uscite di emergenza siano sgombre allo scopo di consentirne l'utilizzazione in ogni evenienza;*

c) *i luoghi di lavoro, gli impianti e i dispositivi vengano sottoposti a regolare manutenzione tecnica e vengano eliminati, quanto più rapidamente possibile, i difetti rilevati che possano pregiudicare la sicurezza e la salute dei lavoratori;*

d) *i luoghi di lavoro, gli impianti e*

i dispositivi vengano sottoposti a regolare pulitura, onde assicurare condizioni igieniche adeguate;
e) *gli impianti e i dispositivi di sicurezza, destinati alla prevenzione o all'eliminazione dei pericoli, vengano sottoposti a regolare manutenzione e al controllo del loro funzionamento".*

Si riportano di seguito alcune sentenze che hanno riconosciuto il risarcimento per i danni causati da luoghi di non sicuri nell'ambito del condominio.

Pavimento insidioso: Il condominio è obbligato a i danni causati dalla cattiva custodia di una parte dell'edificio (Trib. civ. Milano, 21 marzo 1991).

Pavimento sconnesso: Deve essere il condominio condannato a risarcire i danni arrecati ad un terzo che sia inciampato in una beola appena collocata e che presenti i caratteri dell'insidia per il modo di posizione e per la novità dell'installazione (Trib. di Milano, sezione quinta, n. 2438, 21 aprile 1977). L'amministrazione comunale risarcisce per il principio del *neminem laedere* ex art. 2043 c.c. il danno causato da un elemento di pavimento traballante e insidioso (Giudice di pace di Lecce, 16 marzo 2007).

Pavimento con sporgenza: Il condominio deve essere condannato ex art. 2043 c.c. a risarcire i danni arrecati da sporgenze rispetto al piano di calpestio. (Cass. sez. III Civile, 2007/22882).

Vetri rotti: Il condominio, essendo responsabile delle eventuali conseguenze dannose derivanti dalla cattiva custodia di un manufatto comune, è obbligato a risarcire i danni causati da un riquadro rotto da tempo di una porta a vetri dell'edificio condominiale (Trib. civ. Milano, 14 febbraio 1991).

Scale con gradini rotti: Il condominio è responsabile per i danni arrecati alla persona che, mentre scendeva le scale di per-

tenenza del condominio medesimo, a causa della presenza di un gradino rotto e sconnesso, perdeva l'equilibrio causandosi lesioni (Trib. Monza, Sez. Civ., dep. 2 ottobre 2007).

Scala senza corrimano: A norma delle disposizioni dell'articolo 2051 del codice civile, ove si verifichi una caduta, con conseguenti lesioni, su di una rampa di scale dello stabile che dia accesso al cortile interno e che sia priva dell'apposito corrimano, si configura responsabilità per danni da cosa in custodia in capo al condominio (Trib. Milano, 2005/10587).

Scale malridotte e senza corrimano: L'amministrazione condominiale risarcisce ex art. 2043 e 2051 c.c. il danno causato dall'uso di scale malridotte, usurate e senza corrimano (Giudice di pace di Roma, sede dist. di Ostia, 6 febbraio 2006).

Agevole praticabilità delle scale: Il condomino ha diritto di collocare davanti alla porta d'ingresso della sua proprietà esclusiva zerbini, tappeti e piante o altri oggetti ornamentali, ma tali modalità d'uso della cosa comune trovano un limite invalicabile nella particolare destinazione del vano delle scale e nella esistenza del rischio generico gi naturalmente connesso all'uso delle scale stesse, non potendo tale rischio essere legittimamente intensificato mediante la collocazione di dette suppellettili nelle parti dei pianerottoli più vicine alle rampe delle scale, in maniera da costringere gli altri condomini a disagi o pericolosi movimenti. (Cass. Sez. II Civ. 1988/3376).

Scarsa illuminazione esterna: Qualora per la scarsa illuminazione del cortile un terzo non abbia visto un muretto di cm 30 e sia precipitato lungo il vano scale, il condominio deve essere condannato al risarcimento del



Novità fiscali per il 2024

Per il prossimo si avrà l'aumento della ritenuta d'acconto sui bonifici parlanti per i bonus legati alla casa, ad eccezione del bonus mobili ed elettrodomestici. A partire dal 1° gennaio 2024, al pagamento della fatture avvenuto con bonifico le banche applicheranno una trattenuta dell'11% (e non più dell'8%). Una misura che ha ricevuto diverse contestazioni, dato che potrebbe avere un impatto negativo sui conti delle imprese con ridotta liquidità. Per il bonus mobili ed elettrodomestici l'agevolazione statale sarà valida per tutto il prossimo anno nella misura del 50% per chi esegue interventi di ristrutturazione non ordinaria. Ciò che cambia è la spesa massima a carico degli utenti: dagli 8mila euro del 2023 si passa a 5mila euro fino al 31 dicembre 2024.

danno biologico per complessivi cinquantadue milioni. (Trib. civ. Milano 7 novembre 1991). Le catenelle collocate su paletti e pergolati a pochi centimetri dal suolo costituiscono il tipico caso di insidia e richiedono una particolare illuminazione ed una opportuna segnaletica. (Trib. civ. Milano 4 aprile 1991).

Scarsa illuminazione interna: Sussiste la responsabilità del condominio per i danni derivati ad una persona dalla caduta dalle scale per l'improvviso spegnimento della luce determinato da un sistema di illuminazione a intermittenza (Cass. civ., 1969/3376).

Illuminazione temporizzata: Deve affermarsi la responsabilità civile del condominio qualora in una scala condominiale malamente illuminata, a causa dell'improvviso spegnimento

della luce artificiale regolata da un interruttore a tempo un terzo sia precipitato dalle scale causando lesioni. (Trib. Milano, 15 giugno 1989).

Danni da ascensore: Dei danni cagionati all'utente dalla caduta di un ascensore risponde, ex art.2051 cod. civ., il proprietario dell'edificio ancorché abbia commesso ad un'impresa specializzata l'incarico di manutenzione dell'ascensore, se non prova che l'evento è stato determinato da caso fortuito, da colpa dell'infortunato o dal fatto dell'impresa appaltatrice (Cass. Civile, sezione terza, 1979/4385). Del danno cagionato da un ascensore ai suoi utenti per difettoso funzionamento è responsabile il condominio quale custode della cosa, a meno che provi il caso fortuito (Trib. Terni, 1 febbraio 1993).

*Avvocato, Consulente ARPE

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

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 Magenta, 5 - 00167 Roma
 335.6682839
 laurentihrs@me.com
 www.laurentihrs.it



RESTAURI EDILI

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

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

Via di Vannina, 84 - 00156 Roma

info@romedil.it
www.romedil.it

Aderente a:

 **FEDERLAZIO**
ASSOCIAZIONE PICCOLE E MEDIE IMPRESE DEL LAZIO
Opportunity, Networking, Business

 **DIMITO**
CERTIFICATO N. 1533
BS OHSAS 18001:2007

 **ACCREDITA**
qualityitalia
UNI EN ISO 9001:2008

**PROTOS
SOA**
ATTESTAZIONE
n. 14458 AL/11/00