



N. 6 | MAGGIO 2024

NEWSLETTER DI AGGIORNAMENTO

Realizzata da 24 Ore Professionale in collaborazione con
Gesticond - Associazione Nazionale amministratori di condominio

SOMMARIO

COMMENTI

AMMINISTRATORE

I crediti dell'amministratore di condominio uscente	4
---	---

Avv. Fabio Ramadori, *Presidente Centro Studi Gesticond*

Adempimenti dell'amministratore neoeletto

Adempimenti dell'amministratore neoeletto	7
---	---

Avv. Zaira Pagliara

CONDOMINIO

Il condominio-consumatore nel nuovo codice della crisi d'impresa e insolvenza	14
---	----

Avv. Cecilia Vagnoni *del Foro, Bologna*

PARTI COMUNI

Grondaie, doccioni e canali di scarico di acque piovane in comune tra piu' condómini, chi paga?	17
---	----

Avv. Edoardo Valentino, *Centro Studi Gesticond*

PRATICHE EDILIZIE

Rispondenza del costruito alle norme,accesso agli atti e agibilità	20
--	----

Ing. Vincenzo Buizza, *Titolare dello STI Studio Tecnico di Ingegneria a Lecco*

TESTIMONIANZA

Un viaggio etico e professionale: la mia esperienza come Tesoriere Nazionale Gesticond	22
---	----

Stefania Invernizzi, *Il Tesoriere Nazionale*

DAL CENTRO STUDI

Pareri fiscali e legali	24
-------------------------	----

NEWS E APPROFONDIMENTI

AMMINISTRATORE

Con il nuovo amministratore cambial compenso: attenzione ai preventivi	31
---	----

Adriana Nicoletti

Il Quadro AC e il Quadro K per l'amministratore di condominio

Il Quadro AC e il Quadro K per l'amministratore di condominio	35
---	----

Nadia Parducci

Antincendio, rischio sanzioni per gli amministratori

Antincendio, rischio sanzioni per gli amministratori	42
--	----

JorgeA.L. Lamia



Newsletter realizzata da
24 ORE Professionale
in collaborazione con
**Gesticond - Associazione Nazionale
amministratori di condominio**

Proprietario ed Editore:
Il Sole 24 Ore S.p.A.

**Sede legale
e amministrazione:**
Viale Sarca, 223 - 20126 Milano
Redazione:
24 ORE Professionale

© 2024 Il Sole 24 ORE S.p.a.
Tutti i diritti riservati.
È vietata la riproduzione
anche parziale e con qualsiasi
strumento.

I testi e l'elaborazione dei testi, anche se curati con scrupolosa attenzione, non possono comportare specifiche responsabilità per involontari errori e inesattezze.

CHIUSA IN REDAZIONE: 31 maggio 2024

RIPARTIZIONE SPESE

Ascensore che si blocca e scale sporche:
paga maggiori spese il titolare del B&B in condominio 44

Annarita D'Ambrosio

I costi di adeguamento antincendio ricadono sui condomini
proprietari delle autorimesse 46

Fulvio Pironti

BONUS FISCALI

Superbonus in dieci rate, parte la stretta per le banche 48

Giuseppe Latour e Giovanni Parente

Dl casa e superbonus, sulle violazioni in ambito fiscale
tolleranze da allineare 50

Luca De Stefanis

PRATICHE EDILIZIE

Dl casa in Gazzetta, via alle sanatorie (anche di immobili della Pa).
Salvini: emendamenti pronti 52

Massimo Frontera

Conformità e tolleranze, arriva la sanatoria «potenziata»
dal silenzio assenso 54

Fabrizio Luches

Ok a tende e vetrate panoramiche in condominio,
ma senza ledere il decoro 60

Annarita D'Ambrosio

EFFICIENZA ENERGETICA

La rivoluzione energetica degli edifici nella nuova Direttiva Europea 62

Ivan Meo

Fotovoltaico: l'autoconsumo in condominio in tre passi 67

Glauco Bisso



AMMINISTRATORE

I crediti dell'amministratore di condominio uscente

Avv. Fabio Ramadori, *Presidente Centro Studi Gesticond*



4

Non di rado al venir meno del rapporto fiduciario con i condòmini o al termine del mandato, l'amministratore uscente è chiamato al recupero delle somme dallo stesso anticipate per la gestione del condominio e, talvolta, anche del proprio compenso.

Il tema del recupero dei crediti vantati dall'amministratore uscente è sempre di grande attualità e spesso dà origine ad accesi contenziosi con rivendicazioni da parte del professionista e contestazioni sull'operato dello stesso da parte dei condòmini.

Ai sensi dell'art. 1720 c.c., il rapporto di mandato che intercorre tra l'amministratore di condominio e condominio prevede per il mandante l'obbligo di rimborsare il mandatario delle anticipazioni da lui fatte nell'esecuzione del rapporto.

Secondo quanto previsto dall'articolo in esame, graverà sullo stesso amministratore la prova degli esborsi effettuati, mentre spetterà ai condòmini (e dunque al condominio) dimostrare di avere adempiuto puntualmente all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita o, nel caso, rimborsare le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte oltre al pagamento del compenso e l'eventuale risarcimento del danno.

Tale previsione normativa, tuttavia, deve necessariamente essere coordinata con i principi in materia di condominio e spese condominiali che impongono che queste ultime, per essere richieste dal mandatario devono passare dal vaglio dell'assemblea condominiale

per la loro previsione e ratifica, senza le quali il credito dell'amministratore non può ritenersi né liquido né esigibile.

Perché, dunque, l'amministratore di condominio cessato dall'incarico sia attivamente legittimato a proporre l'azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione – sia in relazione alla manutenzione ordinaria che con riferimento alle spese fisse relative ai servizi comuni essenziali - è necessario che le stesse risultino regolarmente riportate ed approvate nel rendiconto condominiale e, dunque, imputate pro quota ai singoli condomini.

Sulla questione si è recentemente pronunciato il Tribunale di Bari sez. III con la sentenza n. 964 del 26 febbraio 2024. Il Tribunale pugliese ha statuito che l'amministratore di condominio, che rivendichi dei crediti rinvenienti da anticipazioni e compenso, deve provare il requisito della esigibilità e liquidità con l'approvazione del rendiconto da parte dell'assemblea condominiale.

Il caso affrontato dal tribunale pugliese muove dal ricorso ex art. 702 bis c.p.c. di richiesta di condanna del condominio al pagamento in favore dell'amministratore, cessato dal proprio incarico, di un credito per spese anticipate personalmente e per compenso non percepito per l'attività di gestione espletata. Resisteva il condomino formulando domanda riconvenzionale sulla base delle inadempienze per *mala gestio* al mandato poste in essere dall'ex amministratore.

Il Tribunale di Bari pronunciando sulla domanda dell'amministratore uscente e sulla domanda riconvenzionale formulata dal condominio ripercorre alcuni "consolidati" principi in tema di anticipazioni e compensi dell'amministratore affermati dalla giurisprudenza di legittimità.

In primo luogo il Giudice del Tribunale di Bari evidenzia, in primo luogo, che l'amministratore del condominio, salvo quanto previsto dall'art. 1135 c.c. in tema di lavori urgenti e dall'art. 1130 c.c., n. 3) non ha un generale potere di spesa. Spetta, infatti, all'assemblea condominiale il compito non solo di approvare il conto consuntivo, al fine di confrontarlo con il preventivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore stesso.

Fermo il principio sancito dall'art. 1720 c.c. secondo cui è fatto obbligo per il mandante di rimborsare il mandatario delle anticipazioni da lui fatte, i crediti dell'amministratore possono ritenersi liquidi ed esigibili solo qualora gli stessi superino il vaglio dell'assemblea sia per quanto riguarda la loro previsione e ratifica.

Solo in tal modo l'amministratore di condominio cessato dall'incarico è legittimato a proporre l'azione per il recupero delle somme da lui anticipate nell'interesse del condominio nel corso della sua gestione nei confronti dei singoli condomini per le quote rispettivamente a loro carico.

Il Tribunale di Bari ha ritenuto che il medesimo trattamento vada considerato anche per il compenso dovuto all'amministratore che, ai sensi dell'art. 1129 c.c., costituisce una componente del rendiconto condominiale, alla cui approvazione l'assemblea condominiale provvede in sede di delibera di approvazione del consuntivo spese.

Nel caso sottoposto all'esame del Giudice pugliese, da parte dell'amministratore uscente non vi è stata rendicontazione per il periodo relativo alla richiesta del compenso ovvero non è risultata documentata la situazione relativa alle entrate, alle uscite e al saldo finale. In mancanza dunque della necessaria approvazione dell'assemblea condominiale, i crediti risultanti in favore dell'amministratore dai rendiconti predisposti unilateralmente non possono dirsi liquidi ed esigibili non potendo sopperire in ordine alla prova dell'esistenza

del credito neanche la ricostruzione ex post effettuata da un consulente tecnico d'ufficio. Solo la delibera di approvazione del rendiconto ha valore di riconoscimento di debito in relazione alle poste passive specificamente indicate, così come dalla delibera dell'assemblea condominiale di approvazione del rendiconto devono risultare le somme anticipate dall'amministratore nell'interesse del condominio non potendo in caso contrario ritenersi provato il relativo credito.

Ad ogni modo, il magistrato del Tribunale di Bari ha anche rigettato la spiegata domanda riconvenzionale del condominio, derivante da mala gestio, perché a fronte dell'inadempimento contrattuale dell'ex amministratore delle obbligazioni nascenti dal mandato gestorio, il condominio non ha fornito la prova del danno effettivamente subito a causa di tale inadempimento.

AMMINISTRATORE

Adempimenti dell'amministratore neoeletto

Avv. Zaira Pagliara



7

Le riflessioni contenute in questo approfondimento traggono spunto dal modulo formativo avente l'omonimo titolo, tenutosi a chiusura del corso di formazione iniziale per amministratori condominiali previsto dal DM 140/2014 (attuativo della nota riforma codicistica, entrata in vigore nel giugno 2013), organizzato da Gesticond nella primavera 2024, al quale la scrivente ha avuto il piacere di partecipare come formatrice.

L'intento era - ed è tuttora - quello di fornire all'amministratore neoeletto una sorta di *vademecum* delle priorità del proprio iniziale operato, senza ovviamente pretesa di esaustività, ma al solo scopo di coadiuvarlo a muovere correttamente i primi passi nell'ambito del mandato ricevuto, oltre che a fornire una buona *"first impression"* alla compagine condominiale, con la quale dovrà creare sin dalla prima assemblea una sinergia fondata su fiducia, affidabilità e competenza.

Di seguito dunque si illustrerà il contenuto essenziale della "cassetta degli attrezzi" dell'amministratore di condominio neoeletto, che costituirà per il predetto essenziale compagna di viaggio nell'ambito del mandato ricevuto.

1) Codice fiscale

Come noto il condominio, seppur soggetto privo di personalità giuridica (c.d. «ente di gestione»), è un soggetto con titolarità fiscale. Come tale, il predetto deve possedere

un codice fiscale, ovvero un codice numerico, composto da 11 cifre, che identifica in modo univoco il condominio nei rapporti con i terzi e la pubblica amministrazione. Le prime sette cifre del codice corrispondono al "numero sequenziale" che identifica il condominio, le successive tre si riferiscono all'ufficio che ne ha disposto il rilascio, l'ultima rappresenta la cifra di controllo.

L'attribuzione del codice fiscale condominiale è gratuita, oltre che obbligatoria sin dalla sua costituzione, anche in ipotesi di c.d. "condominio minimo": detto codice, infatti, identificherà il condominio sino alla sua eventuale cessazione, posto che non può essere sostituito o modificato, ancorché debba essere associato all'amministratore *pro tempore*, tenuto a comunicare il proprio nominativo all'Agenzia delle Entrate entro 30 giorni dalla nomina (in difetto, è prevista una sanzione amministrativa).

La richiesta del codice fiscale avviene mediante compilazione e invio, da parte dell'amministratore, del modello AA5/6 all'Agenzia delle Entrate e ciò può avvenire in via telematica, oppure direttamente allo sportello territoriale.

Tutte le operazioni contabili eseguite dell'amministratore per conto del condominio dovranno recare il riferimento al codice fiscale (a titolo esemplificativo: fatture di acquisto di beni e servizi condominiali, pagamenti R.A. per servizi forniti da professionisti e fornitori) ed è essenziale per la richiesta e la fruizione delle detrazioni fiscali.

2) Conto corrente

L'apertura del conto corrente è obbligatoria per qualsiasi tipologia di condominio, a prescindere dal numero dei proprietari nell'edificio: l'amministratore è dunque tenuto ad accendere un conto corrente al nominativo del condominio amministrato (e non al proprio), in modo da garantire la trasparenza della gestione.

A mente dell'articolo 1129, comma VII, del codice civile, infatti, l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio. Ciascun condomino avrà diritto, avanzando apposita richiesta all'amministratore, di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della relativa rendicontazione periodica, al fine di verificare la destinazione degli esborsi.

La mancata apertura del conto corrente (oltre che l'improprio utilizzo) costituisce «grave irregolarità» di gestione e, dunque, motivo di revoca dell'amministratore (art. 1129 comma XI - XII n. 3 c.p.c.) e ciò a prescindere dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, ovvero dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea.

La priorità dell'amministratore neoeletto deve dunque essere quella di recarsi presso un istituto di credito, ai fini dell'apertura del conto corrente condominiale, semplicemente munito di: documento d'identità, codice fiscale condominiale e verbale assembleare di nomina.

3) Cambio utenze - individuazione fornitori abituali

Per eseguire le volture delle utenze di gas, luce ed acqua - obbligatoriamente intestate al condominio - l'amministratore dovrà munirsi di una vecchia bolletta, dei dati del condominio e recarsi presso la sede locale del gestore dei servizi, ovvero provvedervi on-line dal sito internet del gestore medesimo. Prima di eseguire le volture delle utenze,

l'amministratore potrà verificare la competitività dei gestori sul sito di ARERA (autorità di regolazione per energia reti e ambiente), al fine di optare per il contratto di fornitura più conveniente per il condominio amministrato.

In considerazione delle recenti sensibili variazioni dei costi dell'energia, è suggeribile il monitoraggio costante dei consumi e delle spese addebitate in bolletta, onde evitare sia il riparto di importi eccessivamente onerosi a chiusura dell'esercizio, con aumento del rischio morosità, sia contestazioni in ipotesi di cessione di unità abitative. Particolare attenzione va prestata qualora siano presenti piscine e campi sportivi.

Tra le priorità operative dell'amministratore neoeletto v'è altresì quella di visionare i contratti di fornitura in essere e comunicare ai fornitori abituali del condominio l'avvenuto passaggio di consegne: ciò al fine di garantire continuità delle forniture ai condomini, evitando così interruzioni dei servizi e/o sanzioni contrattuali.

4) Anagrafica condominiale

Oltre a essere obbligatorio, il registro anagrafe condominiale rappresenta un documento utile all'amministratore, poiché fornisce ogni dato relativo ai soggetti che occupano le unità immobiliari facenti parte dell'intero edificio: ivi sono infatti annotati i dati personali dei condomini, i titoli di occupazione delle unità immobiliari, i relativi riferimenti catastali e ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio.

A tal fine l'amministratore predisponde un questionario, ove appunto inviata i singoli condomini a specificare: dati catastali della singola unità immobiliare (sezione urbana, foglio, particella, subalterno, Comune), generalità, codice fiscale, residenza o domicilio dei singoli proprietari e degli eventuali titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento (titolari contratto di locazione), nonché i relativi recapiti (mail, telefono, ecc.). Non è necessario, invece, comunicare la presenza e i dati di altri familiari conviventi.

In caso di omessa o incompleta comunicazione da parte del titolare di detti diritti, nel termine di 60 giorni dal loro acquisto, l'amministratore deve inviare al condomino una missiva di sollecito, a mezzo raccomandata.

Decorsi ulteriori 30 giorni, l'amministratore potrà acquisire da terzi (tramite visure catastali e ispezioni presso la conservatoria territoriale) tutte le informazioni necessarie per aggiornare il registro dell'anagrafe condominiale, addebitandone i costi al proprietario (art.1130, VI comma c.p.c.).

Occorre rammentare che l'assenza del registro dell'anagrafe condominiale rappresenta una grave inadempienza per l'amministratore, che lo espone al rischio di revoca dell'incarico (art.1129, VI comma n.7 c.p.c.).

L'accesso al registro anagrafe condominiale è consentito solo a una serie limitata di soggetti: I. al condomino che ne faccia richiesta; II: alle autorità amministrative; III. ai creditori: l'amministratore è infatti tenuto a comunicare al creditore dell'ente di gestione l'elenco nominativo dei condomini morosi, completo di codice fiscale, data e luogo di nascita, residenza o domicilio, indicazione dei millesimi di proprietà e tabella millesimale applicabile, con la specifica delle somme dovute da ciascuno.

Ciò al fine di rendere operativo il principio di diritto contenuto dell'art. 63 II comma disp. att. c.c., in base al quale: «*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini.*»

L'amministratore, a tal proposito, dovrà avere ben in mente gli adempimenti obbligatori previsti dalla normativa in tema di *privacy* nel condominio, alla quale si rimanda, che

includono la nomina di un responsabile della protezione dati (DPO), l'implementazione di misure controllo per evitare la perdita di dati, nonché la tenuta di un registro delle attività di trattamento dati personali.

5) Regolamento di condominio tabelle millesimali

Fondamentale per l'amministratore è conoscere il regolamento condominiale, se presente: deve verificare che tutti i condomini rispettino le prescrizioni sancite dal regolamento condominiale e, qualora necessario, attivarsi ai fini della sua osservanza (art. 1130, I comma, c.c.). Egli può, a tal fine, richiamare i condomini mediante lettere o inviti verbali.

La giurisprudenza ha definito il regolamento condominiale come «*lo statuto della collettività condominiale, come atto volto ad incidere con un complesso di norme giuridicamente vincolanti per tutti i componenti di detta collettività*» (Cass. 12342/1995). È sempre redatto informa scritta, pena di nullità (Cass. S.U. 943/1999) e si trova allegato al registro dei verbali, tenuto dall'amministratore (art. 1130, comma I, n. 7 c.c.).

Il regolamento condominiale è obbligatorio negli edifici il cui il numero di condomini sia superiore a dieci (art. 1138 c. 1 c.c.).

Generalmente il regolamento di condominio contiene i dati che lo identificano, le informazioni sulle parti comuni (pertinenze e le parti coperte e scoperte), le regole del condominio per l'uso e il decoro delle parti comuni (giardino, parcheggio, cortile, sala comune, ecc.). L'amministratore dovrà verificare se al regolamento siano allegate le tabelle millesimali, nonché la corretta applicazione delle stesse nei riparti di spesa.

Fondamentale, anche ai fini della diversa disciplina in tema modifica e/o impugnativa, il cui approfondimento si rimanda ad altra sede, avere ben in mente la differente genesi del regolamento, che appunto potrà essere:

I: regolamento contrattuale o convenzionale, solitamente predisposto dall'originario proprietario dell'intero stabile (usualmente il costruttore). Tale regolamento è richiamato all'interno degli atti di acquisto delle singole unità immobiliari e ciascun condomino vi aderisce al momento dell'acquisto;

II: regolamento assembleare, adottato dall'assemblea condominiale con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio (art. 1138 c. 3 c.c. che richiama l'art. 1136 c. 2 c.c.).

10

6) Assicurazione condominiale

La polizza condominiale non è obbligatoria, salvo che sia prevista come tale dal regolamento: è comunque vivamente suggerita, poiché si rivela un valido strumento a tutela dei condomini e può estendersi al ristoro dei danni cagionati, oltre che dalla/alla proprietà comune, anche dai singoli condomini o dalle/alle loro proprietà esclusive (polizza della responsabilità civile). Il relativo premio deve essere corrisposto dal proprietario dell'immobile, su base millesimale (non dall'inquilino: art. 9 L. 392/78).

L'amministratore neoeletto dovrà pertanto verificare la scadenza della polizza eventualmente in essere, adeguare le coperture di polizza al reale valore dell'immobile e/o dei rischi del condominio, valutando massimali e franchigie.

7) Certificato prevenzione incendi (CPI) – altre verifiche periodiche

L'amministratore è tenuto alla cura, alla vigilanza e alla manutenzione degli impianti

comuni presenti nell'edificio condominiale, incluso l'impianto antincendio.

Il CPI - peraltro in taluni casi sostituito, alla luce della più recente normativa, dalla segnalazione certificata di inizio attività (SCIA antincendio) - non è sempre previsto: è fondamentale per l'amministratore neoeletto verificare la necessità dell'obbligo, oltre che lo stato degli strumenti di prevenzione e di gestione del rischio.

Detto documento viene usualmente indicato nell'elenco documenti in fase di passaggio consegne con l'amministratore uscente: l'amministratore neoeletto deve verificare la scadenza del certificato, la necessità di eventuali prescrizioni per l'adeguamento dell'impianto antincendio (compresi controlli alle scadenze di legge), la presenza dei contratti di manutenzione, al fine di mantenere in stato di efficienza i dispositivi, le attrezzature e le altre misure antincendio prescritte dalla normativa vigente.

Durante il passaggio consegne l'amministratore deve inoltre verificare, se è presente riscaldamento condominiale, l'obbligatorietà di iscrizione al CURIT (catasto unico regionale degli impianti termici), dove viene iscritta la targa della caldaia.

E' altresì necessario comprendere se il condominio sia soggetto all'obbligatorietà delle verifiche periodiche degli impianti, specie in presenza di piscine ed impianti sportivi, sia coperti sia scoperti.

9) Modello 770 durante il passaggio di consegne: stabilire "chi fa cosa"

E' essenziale, durante il passaggio di consegne tra amministratore uscente ed entrante, anche ai fini del corretto riparto di eventuali responsabilità, stabilire chi effettua la presentazione del Modello 770. Generalmente tale adempimento viene curato dall'amministratore uscente, in quanto egli ha già versato la ritenuta d'acconto e pertanto tutta la documentazione è in suo possesso.

Il condominio, infatti, agendo quale sostituto di imposta, in presenza di esborsi per lavori effettuati nelle parti comuni oppure relativi a prestazioni professionali rese in favore del condominio, è obbligato al versamento della ritenuta d'acconto, nonché alla compilazione del 770.

Come noto, il modello 770 è un documento dichiarativo a carico del sostituto di imposta, che nel corso dell'anno ha corrisposto dei compensi, sui cui importi è tenuto ad applicare e trattenere la ritenuta d'acconto: trattasi di un adempimento fiscale annuale, mediante il quale il sostituto di imposta comunica quali sono stati gli importi elargiti a terzi, soggetti a ritenuta. Si pensi, a titolo di esempio, ai compensi che vengono erogati dal condominio al portiere, all'idraulico, al fabbro e, in generale, allo stesso amministratore o ad altri lavoratori autonomi che effettuano prestazioni in favore del condominio.

L'adempimento in parola rientra dunque tra gli incarichi dell'amministratore di condominio, essendo costui il legale rappresentante. Si rammenta infatti che, a mente dell'art. 1130, comma V del codice civile, l'amministratore è tenuto ad effettuare anche tutti gli adempimenti fiscali connessi all'ente di gestione.

10) Custodia e tenuta dei c.d. "libri obbligatori"

L'art. 1129 II comma c.c. prevede che all'accettazione della nomina, nonché ad ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore debba comunicare i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale (se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione), il locale ove si trovano i registri di cui ai numeri 6) e 7) dell'articolo 1130 codice civile, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prenderne

gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata. Tra detti registri, v'è dunque il rendiconto condominiale, il quale si compone di: I. registro di contabilità; II. riepilogo finanziario; III. nota sintetica esplicativa. Detti libri contabili hanno i seguenti contenuti:

- **I. il registro di contabilità:** è documento ove l'amministratore annota ogni movimento in entrata e in uscita. Usualmente detta operazione viene svolta tramite un *software* di contabilità condominiale, in ordine cronologico ed entro 30 giorni dalla data di effettuazione. Nel registro in commento verranno pertanto annotati gli incassi e le spese sostenute per la gestione del condominio (quote condominiali riscosse a preventivo o consuntivo, che l'amministratore definisce secondo le tabelle millesimali, canoni di locazione, pagamenti fornitori/professionisti, ecc.), ovvero tutte le entrate e le uscite sul conto corrente condominiale.

- **il riepilogo finanziario:** evidenzia l'analisi dei costi e dei ricavi, con indicazione dell'avanzo o del disavanzo di gestione. Trattasi dunque di un "conto economico", ovvero un prospetto di entrate e uscite dell'esercizio ordinario: verranno indicati i versamenti dei condomini e gli altri ricavi, oltre che le spese, maturate nell'esercizio finanziario in questione e per competenza temporale. Le voci del riepilogo sono raggruppate in modo omogeneo, permettendo così di comprendere quali siano state quelle che hanno contribuito maggiormente al saldo finale.

- **la nota sintetica esplicita:** illustra l'andamento della gestione, la necessità di futuri interventi di straordinaria amministrazione, così come le liti e le questioni pendenti e per funzione - al pari della nota integrativa di un bilancio aziendale - le indicazioni sui criteri contabili utilizzati per l'annotazione degli incassi e delle spese, nonché le motivazioni sull'uso dei fondi di riserva e sulla loro destinazione, oltre alle notizie sulla giacenza dei conti correnti.

Il rendiconto condominiale è redatto ogni anno dall'amministratore e sottoposto all'assemblea per la sua approvazione ai sensi dell'art. 1130 bis del codice civile. Scopo del rendiconto è quello di rendere nota ai condomini la situazione patrimoniale del condominio, permettendo loro di conoscere - in un formato di facile comprensione - le entrate e le spese sostenute per categoria omogenea, secondo la vigente normativa e quanto eventualmente dal regolamento condominiale.

Numerose sono le pronunce giurisprudenziali che si sono occupate dei contenuti dei registri in parola. Pare ormai principio consolidato quello per cui *"nella redazione del rendiconto, l'amministratore deve attenersi ai principi di ordine e di correttezza e deve predisporre un documento chiaro ed intellegibile, che indichi correttamente le voci dell'attivo e del passivo così da consentire l'immediata verifica da parte dei condomini della congruità e della corrispondenza della documentazione alle entrate e dalle spese"* (Tribunale di Milano, 27/09/2019 n.8713).

11) Sito internet

Il sito internet non è obbligatorio per il Condominio, lo diventa allorquando l'assemblea delibera in tal senso, con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, codice civile (maggioranza degli intervenuti e metà del valore dell'edificio).

Il tal caso l'amministratore è tenuto ad attivare il sito internet condominiale, che consente agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare.

12) Polizza assicurativa professionale dell'amministratore

Detta polizza non appare formalmente obbligatoria, lo diventa se richiesta dall'assemblea. L'art. 1129 III comma c.c. dispone che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione di apposita polizza individuale per l'assicurazione della responsabilità civile, relativa agli atti compiuti nell'esercizio del mandato. L'amministratore, come previsto dal successivo comma IV della norma in commento, sarà tenuto ad adeguare i massimali di polizza, qualora durante l'incarico l'assemblea delibera dei lavori straordinari.

Considerate le responsabilità connesse all'esercizio del mandato, la polizza in parola si rivela uno strumento necessario per il sereno svolgimento dello stesso.

12

13) passaggio di consegne e prima assemblea

Al fine di creare sin da subito con la compagine condominiale il rapporto di fiducia necessario per svolgere al meglio il mandato professionale, è fondamentale che l'amministratore conduca la prima assemblea in maniera precisa e dettagliata.

Ciò presuppone un altrettanto preciso e dettagliato "passaggio di consegne", come noto momento delicato della vita condominiale, anche sotto il profilo relazionale. Da un lato, infatti, l'amministratore uscente ritiene di assolvere ai propri obblighi professionali con la consegna di tutta la documentazione in suo possesso, ritenendo che con la sottoscrizione del verbale di consegna vi sia una "decadenza dalle responsabilità"; dall'altro lato, l'amministratore subentrante, spesso per evitare conflittualità con il collega, non impone il necessario rigore e lo scrupolo professionale.

Al netto degli aspetti patologici (si ricorda che l'amministratore neoeletto può ottenere anche con decreto ingiuntivo la consegna della documentazione condominiale, la quale non può essere subordinata al saldo del compenso, costituendo tale condotta il reato di appropriazione indebita aggravata), la responsabilità professionale dell'amministratore neoeletto impone al medesimo di verificare da subito se sussistano ragioni di pregiudizio rispetto alla continuità di gestione del condominio, legata all'incertezza dei rapporti giuridici, agli equilibri finanziari e agli adempimenti fiscali e normativi in generale, oltre che alle questioni pendenti e alla situazione patrimoniale.

L'amministratore neoeletto non deve pertanto mostrarsi passivo rispetto al passaggio di consegne, ma deve governarlo, avendo ben chiara la documentazione e le informazioni che si dovrebbe attendere dall'amministratore uscente, anche alla luce delle caratteristiche del condominio (come detto, strutturali, tecniche, relative agli impianti, ecc..).

Si suggerisce, pertanto, la redazione di una vera e propria "check list" del passaggio consegne, che possa rendere palesi le responsabilità professionali che rimarranno in capo all'amministratore uscente e quelle che andrà ad assumersi l'amministratore neoeletto, redatta: I. alla luce delle specifiche caratteristiche gestionali, tecniche, giuridiche, fiscali e amministrative del Condominio; II. evidenziando tutte le carenze documentali del passaggio consegne.

Ciò senza escludere la possibilità, nel caso di passaggio di consegne lacunoso e privo di quadrature contabili, di proporre al condominio una revisione condominiale.

CONDOMINIO

Il condominio-consumatore nel nuovo codice della crisi d'impresa e insolvenza

Avv. Cecilia Vagnoni *del Foro, Bologna*



14

I debiti contratti dal condominio verso terzi rappresentano una questione di grande importanza e rilevanza per tutti i condòmini, in quanto la responsabilità del pagamento dei debiti del condominio non ricade solo sul condominio stesso, ma anche sui singoli condòmini.

Come noto, infatti, le obbligazioni assunte dall'amministratore in rappresentanza e nell'interesse dei condòmini, per la conservazione e il godimento delle parti e degli impianti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, vincolano in solido tutti i condòmini. Tale regola è il frutto della modifica, a opera della l. 220/2012, dell'art. 63, co.1, disp. att. c.c., con la quale il legislatore ha ripristinato il principio della solidarietà passiva tra i condòmini per le obbligazioni assunte verso i terzi dal condominio, pur riconoscendo il c.d. beneficio di escusione.

Accade spesso che i condòmini stipulino contratti di finanziamento con enti bancari per l'esecuzione di lavori straordinari e possano trovarsi gravemente indebitati ed in difficoltà finanziaria qualora si verifichino ipotesi patologiche tutt'altro che rare. Laddove, dunque, il condominio non riesca più a disporre della liquidità necessaria per saldare i molteplici debiti assunti nei confronti di soggetti terzi, viene da chiedersi se sia ammesso a ricorrere agli strumenti di regolazione della crisi, disciplinati al Titolo IV del nuovo CCII e, in particolare alle procedure di composizione della crisi da sovradebitamento, applicabili ai consumatori e solo a talune imprese con determinati requisiti.

Per fornire una risposta a tale quesito è imprescindibile indagare la natura giuridica del con-

dominio, alla luce dell'evoluzione normativa e giurisprudenziale del concetto di consumatore. Sotto il profilo normativo, il nuovo Codice della crisi d'impresa e insolvenza, varato definitivamente per effetto del d.lgs. 83/2022, ha in qualche modo esteso la nozione di consumatore, definendolo, ai sensi della lettera e dell'art. 2, quale *"persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta, anche se socia di una delle società appartenenti ad uno dei tipi regolati nei capi III, IV e VI del titolo V del libro quinto del codice civile, per i debiti estranei a quelli sociali"*. Sebbene il legislatore mantenga intatto il requisito della "persona fisica", amplia in qualche modo il contenuto della definizione riportata dall'art. 3 del d.lgs. 206/2005 (Codice del consumo), che si limita a ritenere consumatore *"la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta"*. La scelta del legislatore è perfettamente in linea con il diritto comunitario che lascia agli Stati la possibilità di garantire, nel rispetto del trattato, un più elevato livello di protezione per i consumatori (art. 169 TFUE), consentendo dunque alla normativa interna di estendere l'applicazione della disciplina comunitaria a tutela del consumatore anche a persone giuridiche o persone fisiche che la stessa non qualifica "consumatori". Quanto alla natura giuridica del condominio, la legge di riforma n. 220 del 2012 ha confermato la tesi, ormai prevalente, secondo la quale il condominio è un mero ente gestorio privo di autonomia soggettività giuridica ulteriore e distinta da quella dei singoli condomini.

Ne discende che, nelle obbligazioni assunte nei confronti dei terzi, l'amministratore di condominio agisce quale mandatario dei singoli condòmini, quali persone fisiche che agiscono al di fuori della loro attività professionale (in tal senso anche Tribunale Pavia, sent. n. 1585/2022, secondo cui *"Al contratto concluso dall'amministratore del condominio con il professionista si applica la tutela consumieristica, posto che il condominio è ente di mera gestione di beni comuni, privo di patrimonio autonomo rispetto a quello dei condòmini di cui l'amministratore è mandatario con rappresentanza, per cui i partecipanti al condominio vanno considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale"* e il Tribunale Trani, con analoga pronuncia n. 299/2021).

Sulla base di quanto premesso, sembra assolutamente apprezzabile il formante giurisprudenziale (tra le tante: Cass. 22 maggio 2015, n. 10679; Cass. 12 gennaio 2005, n. 452 e Cass. 24 luglio 2001, n. 10086), volto ad applicare anche all'ente di gestione condominio la tutela approntata ai consumatori, avvallato anche dalla Corte di Giustizia Europea. In particolare, con Ordinanza 1º aprile 2019, il Tribunale di Milano ha rimesso alla Corte di Giustizia dell'Unione Europea la seguente questione pregiudiziale: *"Se la nozione di consumatore quale accolta dalla direttiva 93/13/CEE osti alla qualificazione come consumatore di un soggetto (quale il condominio nell'ordinamento italiano) che non sia riconducibile alla nozione di "persona fisica" e di "persona giuridica", allorquando tale soggetto concluda un contratto per scopi estranei all'attività professionale e versi in una situazione di inferiorità nei confronti del professionista sia quanto al potere di trattativa, sia quanto al potere di informazione (...)"*.

Con sentenza 2 aprile 2020, n. 329, la giurisprudenza unionale ha affermato che l'art. 1, paragrafo 1, e l'art. 2, lettera b), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che non ostano a una giurisprudenza nazionale che interpreti la normativa di recepimento della medesima direttiva nel diritto interno in modo che le norme a tutela dei consumatori che essa contiene siano applicabili anche a un contratto concluso con un professionista da un soggetto giuridico quale il condominio nell'ordinamento italiano, anche se un simile soggetto giuridico non rientra nell'ambito di applicazione della suddetta direttiva.

In tal senso si è espressa anche la giurisprudenza di merito: il Tribunale di Lamezia Terme,

con sentenza n. 434 del 2023 ha ritenuto che “*Al contratto concluso da un amministratore di condominio con un professionista si applica la disciplina di tutela del consumatore, posto che l'amministratore agisce come mandatario con rappresentanza dei singoli condòmini, che devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale*”; la Corte di Appello di Genova, con sent. n. 859/2020, ha escluso ogni dubbio circa la possibilità che “*il condominio sia da annoverarsi tra i consumatori cui è rivolta la tutela dell'art. 33, con la conseguenza che, se un amministratore di condominio conclude un contratto con un professionista (per esempio di assicurazione oppure di appalto con un imprenditore) è applicabile la tutela prevista dal codice del consumo in favore del condominio*”.

Far rientrare, dunque, il condominio nella categoria di “consumatore”, reca con sé il vantaggio della applicazione, in suo favore, del Codice del Consumo e delle forme di maggior tutela ivi previste, tra le quali probabilmente quella di essere ammesso alla procedura di composizione della crisi da sovraindebitamento.

In linea di principio, nel sistema del CCII, il sovraindebitato o è consumatore (ed allora è ammesso alla procedura) o non lo è (ed allora, in via residuale, dovrebbe poter accedere al concordato minore).

Ciò porterebbe a concludere che, laddove si sia in presenza di un condominio residenziale (caratterizzato da singole proprietà immobiliari di pertinenza di persone fisiche che non operano per scopi professionali), l’ente di gestione potrebbe accedere alle procedure di ristrutturazione, mentre tale possibilità sarà esclusa per i condomini costituiti da unità immobiliari destinate allo svolgimento di attività professionali.

Tale impostazione non tiene conto tuttavia delle ipotesi “miste”, ossia di compresenza di condòmini persone giuridiche/imprenditori e di condòmini persone fisiche che agiscono per finalità estranee all’attività imprenditoriale o professionale.

Sembrerebbe, forse, più opportuno guardare al rapporto giuridico piuttosto che al “soggetto”. Tale assunto, ad avviso di chi scrive, troverebbe conferma anche nello schema di d.lgs. recante disposizioni integrative e correttive al CCII, il quale all’art. 1 prevede la modifica della lettera e) dell’art. 2 CCII, sostituendo alle parole «*per i debiti estranei a quelli sociali*» le seguenti: «*e accede agli strumenti di regolazione della crisi e dell’insolvenza per debiti contratti in tale qualità*».

Sul punto si richiama un’altra interessante pronuncia della Corte d’Appello di Genova, che, con sentenza n. 1130 del 2020 ha considerato “consumatore” un condominio – centro commerciale composto sia da abitazioni che da negozi.

Il consumatore del CCII, infatti, non è la necessaria controparte del professionista ma, più in generale, un soggetto che agisce al di fuori dell’ambito imprenditoriale, professionale e ciò si evince anche dalla ancora più estesa pletora di soggetti ammessi alle procedure per il sovraindebitamento, ex art. 2, comma 1, lett. c), CCII. Basti pensare al rilievo riconosciuto alla “famiglia”, quale gruppo familiare indebitato, che viene ammessa a presentare un progetto di risoluzione della crisi ex art. 66 CCII. Per analogia, dunque, lo stesso discorso potrebbe valere per il condominio, inteso quale gruppo di soggetti in cui i debiti traggono origine in una causa comune e quelli contratti da uno sono per lo più deAvv.iti contratti per tutti.

In conclusione, sembra potersi affermare che, nonostante l’assenza di norma espressa che legittimi il condominio ad avvalersi degli strumenti introdotti dal CCII, nonché di pronunce specifiche sul punto (dovuta alla recente entrata in vigore del Codice), l’ampiezza delle nuove formulazioni del concetto di “consumatore” previste dal CCII e del novero dei soggetti ammessi ad accedere alle procedure di ristrutturazione dei debiti, possano indirizzare la giurisprudenza ad adottare un approccio interpretativo più elastico.

PARTI COMUNI

Grondaie, doccioni e canali di scarico di acque piovane in comune tra piu' condómini, chi paga?

Avv. Edoardo Valentino, *Centro Studi Gesticond*



17

In molti condomini, specialmente di tipo orizzontale, vi sono previsioni particolari che differenziano le tipologie di spese che i proprietari devono sostenere, stabilendo regole diverse a seconda del singolo bene.

Sorgono talvolta alcune difficoltà nel riparto delle spese relative alla manutenzione e rifacimento delle grondaie, doccioni e canali di scolo, che vengono per praticità e vicinanza trattate come parte del tetto, ma è corretto così?

Vi sono, ad esempio, condomini che - in applicazione della disciplina dell'articolo 1126 del Codice Civile- operano per i predetti manufatti la medesima ripartizione delle spese tra i condomini che la citata norma opera per il lastrico solare.

La legge in discussione afferma infatti che *“Quando l'uso dei lastrici solari o di una parte di essi non è comune a tutti i condomini, quelli che ne hanno l'uso esclusivo sono tenuti a contribuire per un terzo nella spesa delle riparazioni o ricostruzioni del lastrico: gli altri due terzi sono a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve in proporzione del valore del piano o della porzione di piano di ciascuno”*.

In altri condomini orizzontali, invece, di frequente i tetti sono visti come coperture delle singole parti private e il regolamento solitamente in tali casi stabilisce che per il rifacimento

e la manutenzione del tetto sia obbligato solo il condomino che viene coperto da tale porzione del tetto.

La scelta, quindi, per decidere come ripartire le spese delle grondaie, gronde, doccioni e canali di scarico in generale, parrebbe duplice: se non previsto da alcuna norma regolamentare questa potrebbe essere ripartita secondo il criterio utilizzato dall'art. 1126 c.c. per il rifacimento del lastrico solare.

Laddove previsto nel regolamento, invece, un uso differente del tetto, alla stessa disciplina sarebbero releggati i riparti di spese dei canali di scolo.

A parere di chi scrive, tuttavia, esiste ed è preferibile una terza via, ossia considerare grondaie, doccioni e canali di scolo come beni autonomi, non per forza legati al tetto e valutare in concreto la funzione svolta, ripartendo il relativo costo di manutenzione o rifacimento su tutti i condomini nel concreto serviti dalla parte.

Laddove si tratti di porzioni di un impianto di collettazione delle acque piovane che giova a tutti i condomini, invece, non si potrà differenziare le varie parti e scorporare le stesse, ma le spese di tutto l'impianto dovranno essere ripartite sui vari condomini in ragione dei millesimi di proprietà detenuti.

Laddove, infatti, il tetto può ricoprire anche solo uno o una parte di condomini, sovente i canali di scolo costituiscono un più o meno complesso sistema che lavora insieme per far defluire l'acqua piovana dalla sommità più alta del condominio fino all'impianto fognario.

In tal caso il riparto dei costi di manutenzione/rifacimento dovrà seguire la normale suddivisione millesimale.

Tutto ciò a meno che una previsione di spesa differenziata sia specificamente prevista nel regolamento.

Tale previsione deve essere però incontrovertibile e non lasciare dubbi interpretativi.

E' importante tenere conto che il regolamento di condominio deve essere interpretato in modo restrittivo e non estintivo, di tal che laddove esso parla di tetto, il differente riparto delle spese ivi decise deve riguardare unicamente tale manufatto e non anche manufatti diversi ed ancillari come i canali di scolo.

Tale modalità di interpretazione è condivisa anche dalla giurisprudenza, che ha avuto modo di affermare che *"i divieti ed i limiti di destinazione alle facoltà di godimento dei condomini sulle unità immobiliari in proprietà esclusiva devono risultare da espressioni imcontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro ed esplicito, non suscettibile di dar luogo ad incertezze; pertanto, l'individuazione della regola dettata dal regolamento condominiale di origine contrattuale" nella parte in cui impone detti limiti e divieti. va svolta rifuggendo da interpretazioni di carattere estensivo, sia per quanto concerne l'ambito delle limitazioni imposte alla proprietà individuale, sia per quanto attiene ai beni alle stesse soggetti"* (si veda Cassazione civile sez. VI, 24 ottobre 2019, n.27257).

Se il regolamento prevede che alcune spese siano sostenute dai singoli condomini, ad esempio manutenzione della propria parte di tetto, allora il regolamento non può essere interpretato estensivamente nel senso che anche spese per altri manufatti (grondaie ad esempio) debbano seguire il regime speciale, e non debbano essere ripartite secondo l'ordinario canone dell'art. 1123 comma 1 c.c.

Il riparto delle spese necessarie per la gestione delle cose comuni, è bene sottolinearlo, è previsto dall'art. 1123 c.c. che afferma che *"Le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e*

per le innovazioni deliberate dalla maggioranza sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione”.

Fino a prova contraria (data dall'esplicita previsione regolamentare) le grondaie e i canali di scarico costituiscono parti comuni ai sensi e per gli effetti (anche di riparto spese) di cui all'art. 1117 c.c.

Si condivide, quindi, la massima della Corte di Cassazione che, analizzando un caso simile a quello esemplificato al principio dell'esposizione, affermava che *“In tema di condominio, le grondaie, i doccioni ed i canali di scarico, che convogliano le acque meteoriche dalla sommità di un edificio condominiale, costituiscono parti comuni, atteso che, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune, ricadono tra i beni di cui all'art. 1117 cod. civ., senza che rilevi la circostanza che la copertura del fabbricato, dal quale provengano tali acque, sia costituita da tetto a falda, lastrico o terrazzo di proprietà esclusiva, né trovi applicazione il regime sulle spese stabilito dall'art. 1126 cod. civ., il quale disciplina soltanto le riparazioni o ricostruzioni del lastrico propriamente inteso”* (così in Cassazione civile sez. II, 22 dicembre 2014, n.27154).

PRATICHE EDILIZIE

Rispondenza del costruito alle norme, accesso agli atti e agibilità

Ing. Vincenzo Buizza, *Titolare dello STI Studio Tecnico di Ingegneria a Lecco*



20

In più occasioni l'Amministratore si trova di fronte alla necessità di effettuare opere manutentive straordinarie che rendono obbligatorio il deposito presso gli uffici tecnici delle relative pratiche necessarie, sia esse CILA, SCIA o pratiche più articolate come le SCIA alternative ai Permessi di Costruire o i Permessi di Costruire.

Una condizione indispensabile per procedere a tale deposito è costituita dall'acquisizione documentale delle pratiche edilizie che hanno interessato l'intero condominio o sue singole parti, questo per potersi sincerare dello stato di fatto legittimato e cioè se quanto riscontrabile da un accurato sopralluogo può considerarsi assentito o autorizzato sulla base dei vari strumenti urbanistici vigenti.

L'analisi documentale e il confronto con lo stato legittimato costituisce un'analisi tecnica non di semplice esecuzione, demandabile a tecnici esperti, che comporta un'attività professionale a volte lunga e laboriosa.

L'accesso agli atti diventa un passaggio fondamentale per acquisire, in loro assenza, la storia edilizia del condominio, in particolare l'ultimo stato assentito.

L'attività di ricerca ed acquisizione può essere svolta direttamente dall'Amm.re o da un tecnico appositamente incaricato con delibera assembleare. Trattasi di un'attività che comporta spesso l'attesa dagli uffici tecnici di una tempistica normalmente non superiore ai 30 gg affinché questi mettano a disposizione del richiedente i relativi provvedimenti, ove ritrovati negli archivi. La domanda deve essere supportata da una delega e spesso da un accesso presso gli uffici per individuare negli elenchi le pratiche da far recuperare agli operatori comunali.

Normalmente l'estrapolazione di copie cartacee o fotografiche o l'invio delle stesse in formato digitale da parte dei comuni più organizzati è di tipo oneroso e si ottempera con il pagamento di diritti di segreteria il cui ammontare varia da comune a comune.

Dal suo scrupoloso confronto con lo stato dei luoghi, attività tecnica non semplice e che potrebbe rendere necessari rilievi o riprese fotografiche anche con l'ausilio di droni, potrebbero emergere irregolarità da sanare (ove possibile in base anche alla presenza di vincoli) facendo quindi partire un'attività di regolarizzazione a volte assai complessa indispensabile per poter poi procedere con il deposito delle pratiche di manutenzione straordinaria, obiettivo finale della domanda del condominio.

L'accesso agli atti e il confronto con il costruito è quindi un'attività propedeutica da ritenersi di fondamentale importanza e necessaria per il deposito di tutte le pratiche che interessano il condominio. La visione di questi atti e le relative valutazioni anche da un punto di vista delle eventuali regolarizzazioni devono costituire la storia del fabbricato, storia che deve essere tramandata pedissequamente da un'Amm.re all'altro in quanto costituisce di fatto il DNA dell'edificio.

Tra questi è l'abitabilità o l'agibilità uno dei documenti più importanti.

Anni fa veniva rilasciata direttamente dall'Ufficio Tecnico e il documento è possibile ritrovarlo nei fascicoli depositati in Comune. È uno dei documenti che viene richiesto in caso di mutuo o leasing e che, in sua assenza, rende di fatto in base agli interventi per cui vige l'obbligo di presentazione l'affidamento a un tecnico affinché proceda con il deposito di una pratica denominata SCA e cioè Segnalazione Certificata d'Agibilità (art. 24 DPR n. 380/01 come modificato dall'art. 3 del D. Lgs. n. 222 del 25 novembre 2016), in sostanza una pratica edilizia che costituisce l'agibilità. Deve essere depositata da un tecnico abilitato presso il Comune e contiene una serie di documenti comprovanti non solo la regolarità edilizio-urbanistica ma anche il rispetto dei requisiti igienico-sanitari, le valutazioni/dichiarazioni di carattere statico, le dichiarazioni di rispondenza degli impianti elettrici e idrotermosanitari, l'accatastamento e altra documentazione comprovante il rispetto dei requisiti che fanno riferimento alla domanda di agibilità.

Trattasi tutte queste sopra citate di attività tecniche che devono essere appositamente deliberate, non demandabili a operatori occasionali e affidate possibilmente a professionisti competenti e abilitati.

TESTIMONIANZA

Un viaggio etico e professionale: la mia esperienza come Tesoriere Nazionale Gesticond

Stefania Invernizzi, *Il Tesoriere Nazionale*

Nel contesto sempre più complesso della gestione condominiale, l'etica e la professionalità rivestono un ruolo fondamentale. Con l'esternazione di questo mio pensiero desidero condividere la mia esperienza come Tesoriere Nazionale di Gesticond, associazione dedicata all'eccellenza nella formazione di Amministratori per avere un altresì eccellente gestione condominiale.

Un faro di etica collaborazione e formazione

Gesticond è un ambiente collaborativo e in continua crescita. Si distingue dal panorama associativo per il suo impegno etico e la sua costante ricerca della formazione professionale, attività quotidiana che permea ogni aspetto della nostra attività. Fin dal mio ingresso nell'associazione, ho avuto la fortuna di immergermi in un ambiente che promuove valori solidi e offre opportunità di crescita continua.



Stefania Invernizzi, Comitato Esecutivo

22

Il ruolo del Tesoriere Nazionale

Come Tesoriere Nazionale ho il privilegio di supervisionare la gestione economica e patrimoniale dell'associazione. In questo contesto dinamico e collaborativo, il mio ruolo non si limita alla mera gestione finanziaria, ma si estende alla partecipazione attiva a progetti e iniziative finalizzate a migliorare continuamente i servizi offerti ai nostri soci. È un'opportunità per mettere in pratica i valori di trasparenza, integrità e unità associativa che sono il cuore pulsante di Gesticond.

L'importanza dei revisori dei conti

Una delle caratteristiche distintive di Gesticond è la presenza dei revisori dei conti, figure fondamentali per garantire un controllo rigoroso e imparziale della gestione finanziaria dell'associazione. La loro presenza non solo rafforza la trasparenza, ma offre una rassicurante sicurezza ai membri dell'associazione e agli stakeholder esterni.

Crescita professionale attraverso la formazione



Uno degli elementi che più apprezzo di Gesticond è l'accento posto sulla formazione professionale. Grazie ai seminari, ai workshop, al fitto calendario di eventi in presenza su tutto il territorio nazionale, oltre alle risorse online messe a disposizione dell'associazione, al Centro Studi Gesticond formato da professionisti di vari settori specializzati in materia condominiale, ho l'opportunità di arricchire costantemente le mie conoscenze nel campo della gestione condominiale.

23

Conclusioni

In conclusione la mia esperienza con Tesoriere Nazionale di Gesticond è non solo gratificante dal punto di vista professionale, ma anche arricchente dal punto di vista personale. In un mondo in cui l'etica ed il rapporto umano vengono spesso messi in secondo piano, Gesticond rappresenta un faro di integrità e una fonte di ispirazione e stimolo per tutti coloro che hanno intrapreso o ispirano ad intraprendere la professione di Amministratore di Condominio, per una gestione condominiale gratificante, coinvolgente e di eccellenza. Spero che ognuno di Voi, che ha dedicato un attimo per leggere il mio pensiero, possa avere l'opportunità di conoscere Gesticond.

DAL CENTRO STUDI

Pareri fiscali e legali

Quesito

In due condomini sono stati pagati nel corso del 2023 i professionisti per la progettazione di opere edili, che, se eseguite, avrebbero dato diritto, in un caso, alle detrazioni fiscali del 110% e nell'altro caso, alle detrazioni fiscali del 50%.

I professionisti sono stati pagati con bonifico "parlante" Le opere in progetto non verranno realizzate. Si può usufruire ugualmente delle detrazioni fiscali per i corrispettivi pagati ai professionisti?

Risposta al quesito

Purtroppo no perché manca la base per la detrazione ossia la realizzazione delle opere per le quali sono stati pagati.

di **Dott. Andrea Boreatti**, Centro Studi Gesticond
e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

24

Quesito

Di seguito riassumo una problematica riscontrata ieri durante un'assemblea di un condominio composto da 9 unità immobiliari con riscaldamento centralizzato di cui 4 risultano essere distaccate in tempi diversi.

Durante un'assemblea straordinaria nel 2014 in occasione della richiesta di distacco di un condominio veniva assunta la seguente delibera:

2-DELIBERA PER CONSENTIRE IL DISTACCO DALL'IMPIANTO CENTRALIZZATO DEL RISCALDAMENTO AD UN CONDOMINO CHE NE HA FATTO RICHIESTA:

l'assemblea unanime, dopo discussione, concede al Condomino X, anche in relazione al fatto che questa unità immobiliare e' riscaldata con termosifoni, il distacco dall'impianto centralizzato del riscaldamento.

All'appartamento che si distaccherà verrà richiesto il 30% delle spese per il gas e l'energia elettrica e il 100% delle spese ordinarie e straordinarie per il mantenimento della centrale termica.

A seguito di tale delibera, il riparto consuntivo dell'anno 2014 è stato redatto con la modalità indicata e regolarmente approvato.

A partire dal riparto consuntivo 2015 invece TUTTI i costi relativi al riscaldamento (consumo, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria) sono stati imputato unicamente ai coloro i quali fruivano e fruiscono tuttora del servizio con puntuale approvazione assembleare.

Al momento del passaggio consegne avvenuto nel 2021 onestamente non ho verificato le

delibere assembleari ed i riparti antecedenti i 5 anni precedenti il passaggio: sono tornato a verificare per scrupolo, in quanto è in programma adeguamento tecnologico dell'impianto e ho potuto appurare quanto sopra.

Per trasparenza ho portato in assemblea l'argomento ed è stato concordato di provvedere al ricalcolo degli ultimi 5 esercizi (dal 2019 al 2023) sulla base di questo criterio:

- spese straordinarie e riparazioni dell'impianto a carico di tutte le unità immobiliari
- conduzione e consumo energetico (gas e forza motrice) a carico delle unità che fruiscono del servizio Con questo criterio verranno poi calcolate le future spese inerenti il servizio riscaldamento.

Quindi il mio quesito verte su due argomenti:

1 - è corretto il ricalcolo delle ultime 5 gestioni (posto che non ci sono state compravendite nel periodo)?

2 - è corretta l'imputazione delle spese?

Risposta al quesito

Letta la richiesta, a mio giudizio l'assemblea condominiale ha il potere di revocare o sostituire una delibera già assunta, prestando sempre attenzione, però, alla natura degli effetti della stessa (con particolare riferimento ad eventuali effetti definitivi).

Nel nostro caso concreto, però, posto che non ci sono state compravendite nel periodo di revisione retroattiva (5 anni), ritengo corretto il ricalcolo quale rettifica di un pregresso errore. L'imputazione indicata, poi, è condivisibile in quanto coerente con i criteri di legge in tema di ripartizione delle spese di riscaldamento.

25

di **Avv. Michele Forino**, Centro Studi Gesticond
 e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

Quesito

Buongiorno, abbiamo preso in amministrazione un condominio nel quale NON esiste regolamento condominiale contrattuale (ma nemmeno assembleare, è costituito da n. 4 u.i.).

L'Amministratore precedente ripartiva i costi acqua per numero di u.i. (cioè diviso quattro) e non a millesimi o contatori. I Condomini ci hanno chiesto un parere ed a ns. giudizio è errato, in quanto non è stata nemmeno rintracciata una delibera unanime che confermasse detto criterio, pertanto a ns avviso da ripartita a millesimi.

L'Amm.re precedente aveva detto ai Condomini che "Relativamente alla ripartizione dei costi dell'acqua secondo i criteri riportati nei rendiconti e nei relativi riparti preciso che i dati in uso sono quelli usati da sempre e senz'altro da tempo immemore sicché gli stessi, come sancito dalla consolidata giurisprudenza, costituiscono comunque volontà espressa per fatti concludenti."

Ma esiste questa normativa / giurisprudenza?

Risposta al quesito

Qualora non vi sia un regolamento di condominio contrattuale che disciplini la ripartizione delle spese per il consumo dell'acqua fredda e non vi siano contatori individuali per la conta-

bilizzazione dei consumi, la giurisprudenza consolidata ritiene che la ripartizione debba essere effettuata in misura proporzionale al valore millesimale della proprietà, ai sensi dell'art. 1123, comma 1, cod. civ. (Cass. Civ. Sez. II, 01/08/2014 n. 17557; Cass. Civ. 26/05/2022 n. 17119). L'indicazione vale sia per i consumi effettivi, sia, a maggior ragione, per i consumi involontari, così come per i costi fissi ed anche in presenza di unità immobiliari non abitate (Cass. 17557/2014). Resta sempre possibile, quindi, la ripartizione secondo un criterio "misto": ripartizione a contatore per le unità immobiliari che ne sono dotate e/o per l'irrigazione delle parti comuni, se è presente un contatore apposito; in base ai millesimi generali degli altri condomini per il residuo consumo; in base ai millesimi generali tra tutti i condomini per le spese fisse. Quanto alla modifica dei criteri di ripartizione delle spese *"per facta concludentia"*, ovvero per abitudine da tempo immemore, la giurisprudenza costante ritiene che tale modifica, per potersi considerare valida, deve essere ripetuta ed incontestata nel tempo. La decisione, comunque, non può considerarsi modificativa delle tabelle millesimali, ma solo dei criteri di ripartizione delle spese (Cass. Civ. Sez. II, 24/05/2013 n. 13004: *"La partecipazione con il voto favorevole alle reiterate delibere adottate dall'assemblea dei condomini di un edificio per ripartire le spese secondo un valore delle quote dei singoli condomini diverso da quello espresso nelle tabelle millesimali, o l'acquiescenza rappresentata dalla concreta disapplicazione delle stesse tabelle per più anni può assumere il valore di univoco comportamento rivelatore della volontà di parziale modifica dei criteri di ripartizione da parte dei condomini che hanno partecipato alle votazioni o che hanno aderito o accettato la differente suddivisione e può dare luogo, quindi, ad una convenzione modificatrice della relativa disciplina, che, avendo natura contrattuale e non incidendo su diritti reali, non richiede la forma scritta, ma solo il consenso anche tacito o per facta concludentia, purché inequivoco dell'assemblea dei condomini"*).

26

La prolungata applicazione di un certo criterio di ripartizione può, quindi, assurgere a rango di norma a tutti gli effetti solo se si evince la volontà consapevole dei condomini di voler applicare un principio diverso da quello imposto dalla legge o dal regolamento condominiale contrattuale (Trib. Monza 15/03/2023 n. 622).

di **Avv. Giulia Pappalepore**, Foro di Bergamo
 e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

Quesito

Sto predisponendo la Comunicazione dell'Amministratore all'Agenzia delle Entrate relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio e vi chiedo gentilmente delucidazioni in merito a quanto segue: Per il condominio che ha eseguito interventi di manutenzione facciate nel 2021 e che ha però finito di pagarli nel corso dell'anno 2023, nella sezione Tipologia Intervento, essendo stato soppresso il codice 18, chiedo quale codice va inserito ora; il codice 17 o il codice 31?

Risposta al quesito

Buongiorno, a mio avviso vanno indicati con il codice 17.

di **Dott. Andrea Boreatti**, Centro Studi Gesticond
 e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

Quesito

Una ditta incaricata per i lavori super bonus 110%, con asseverazione al 23 dicembre che erano arrivati al 60% delle opere da realizzare, mi comunica ieri che devono chiudere/abbandonare il cantiere per mancanza di liquidità a meno che il condominio non contribuisca con almeno 500.000 euro;

Domande:

- 1) I condomini perdono il superbonus e devono restituire quanto percepito con sanzioni varie?
- 2) Se non riescono a contribuire per finire i lavori (è stato fatto il cappotto al 50%, la caldaia nuova e il fotovoltaico) serviranno ancora 2/3 mesi, chi fa la chiusura lavori?
- 3) Si può trovare un'altra ditta che subentra e, se si, come?
- 4) Ci sono suggerimenti per altre azioni?

Risposta al quesito

- 1) Con la legge 17/2024 di conversione del DL 212/2023 è stato stabilito che le detrazioni spettanti per tutti gli interventi per le quali è stata esercitata l'opzione in base a stati di avanzamento lavori effettuati fino al 31.12.2023, non sono oggetto di recupero in caso di mancata ultimazione degli interventi limitatamente all'importo corrispondente alla detrazione riferibile alla quota dell'intervento effettuato entro il 31.12.2023.
- 2) Credo occorra trovare un nuovo tecnico
- 3) Sicuramente sì, bisogna cercarla
- 4) Parlerei con l'avvocato per capire come rivalersi sulla vecchia ditta che sta abbandonando il cantiere per i danni provocati

di **Dott. Andrea Boreatti**, Centro Studi Gesticond
e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

27

Quesito

In un condominio che amministro, un appartamento ha due proprietari: padre e figlio al 50%. Usufruttuario dell'appartamento un terzo, il nonno.

Non potendo il nonno pagare le spese, da sempre, se ne occupano i due proprietari. Da un anno, però, il figlio non salda più la propria quota.

Questo mi ha portato a chiudere un bilancio consuntivo in negativo per l'appartamento in questione. Fino a che entrambi pagavano non si sono posti problemi, ma ora sì.

Cerco di spiegarmi meglio: se ho un bilancio preventivo di 500, il padre paga 250, il figlio 0, a consuntivo le spese sono 300, avrò un negativo di -50 che si andrà a sommare al preventivo dell'anno seguente che sarà da dividersi sempre al 50%. Questo farà sì che il padre abbia pagato in parte anche le spese del figlio.

Questo provoca disguidi e difficoltà nella tenuta dei conti, poiché non potrò richiedere 250 al figlio. E' possibile richiedere che padre e figlio non paghino separatamente ma insieme per evitare problematiche? Come posso fare?

Risposta al quesito

Il nudo proprietario e l'usufruttuario rispondono solidalmente nel pagamento degli oneri condominiali come espressamente previsto dall'art. 67 disp. att. c.c.

Il rapporto di solidarietà opera, altresì, tra i comproprietari della singola unità immobiliare. Per tali motivi la richiesta di ripartizione delle spese condominiali tra comproprietari e/o usufruttuario ha una rilevanza esclusivamente interna agli stessi non ponendo alcun vincolo per l'amministrazione dello stabile in caso di omesso o parziale pagamento degli oneri condominiali da parte di uno dei comproprietari. Alla luce di quanto sopra, l'amministratore potrà richiedere il pagamento integrale del dovuto anche ad uno solo dei comproprietari.

di **Dott. Andrea Boreatti**, Centro Studi Gesticond
e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond

Quesito

Una ditta che fornisce ed installa impianti fotovoltaici, si è presentata nel mio studio proponendo contratti che mi sembrano corretti da proporre ai condomini in assemblea.

Se la consideriamo un'innovazione, avrò bisogno di 2/3 dei voti favorevoli.

Il problema che mi pongo, dato che si parla di contratti che vanno oltre i 9 anni, con quale maggioranza vanno deliberati.

Leggo dal web: "È legittima la delibera adottata con la maggioranza agevolata di un terzo del valore dello stabile se riguardi interventi tesi al contenimento del consumo energetico, individuati con diagnosi energetica da un tecnico abilitato. Lo precisa il Tribunale di Milano con sentenza 3178 del 16 aprile 2021".

E' possibile avere una conferma?

28

Risposta al quesito

Se è disponibile una perizia che attesti il contenimento dei consumi energetici, l'articolo 26, comma 2, della Legge 10/1991 stabilisce che per l'installazione dei pannelli fotovoltaici è sufficiente ottenere la maggioranza degli intervenuti in assemblea e 334 millesimi di proprietà.

In mancanza di una perizia, come correttamente rilevato nella sentenza da Lei citata del Tribunale di Milano, l'installazione è qualificabile come innovazione ai sensi dell'articolo 1120, n. 2, del Codice civile e pertanto è richiesta la maggioranza degli intervenuti e 500 millesimi di proprietà; qualora, invece, come espressamente previsto all'art. 1122 bis comma 3 c.c. l'installazione comporta modifiche rilevanti alle parti comuni si rende necessaria una maggioranza degli intervenuti e 667 millesimi di proprietà.

Quanto alla durata del rapporto contrattuale con la società fornitrice Le confermo la possibilità di deliberare, in seconda convocazione, con la maggioranza agevolata di 1/3 del valore dello stabile se il contratto sottoposto all'attenzione del condominio ha una durata contenuta entro i 9 nove anni. Diversamente, sarà necessaria l'unanimità dei partecipanti al condominio in quanto un contratto ultranovennale (9 anni ed un giorno) rappresenta una forte limitazione del diritto di proprietà.

di **Dott. Andrea Boreatti**, Centro Studi Gesticond
e **Avv. Fabio Ramadori**, Presidente Centro Studi Gesticond



SAVE THE DATE

8 NOVEMBRE 2024
MILANO

CONGRESSO NAZIONALE

Grand Visconti Palace Hotel
Viale Isonzo, 14

Invito aperto a tutti i Soci

NEWS E APPROFONDIMENTI

AMMINISTRATORE

Con il nuovo amministratore cambia il compenso: attenzione ai preventivi

Adriana Nicoletti



31

Ad ogni cambio di gestione i condomini sono chiamati a valutare le proposte presentate dagli aspiranti amministratori, rispetto alle quali è importante fare alcune considerazioni.

Onerosità del mandato

Con la riforma del condominio, introdotta dalla l. 220/2012, l'attività svolta dall'amministratore del condominio è soggetta a compenso in forza dell'art. 1129, comma 14, cod. civ., il quale sancisce la nullità della nomina se, al momento dell'accettazione o del rinnovo dell'incarico e del suo rinnovo, non sia specificato analiticamente l'importo dovuto a titolo di compenso per lo svolgimento dell'ufficio. Tale disposizione è inderogabile alla luce dell'art. 1138 cod.civ., il quale prevede che neppure un regolamento di condominio può contravvenire al disposto legislativo. Non sono mancati interpreti, tuttavia, che non abbiano ravvisato un difetto di coordinamento tra gli artt. 1129 e 1135 cod. civ. dal momento che quest'ultimo, elencando le attribuzioni dell'assemblea, richiama espressamente "la conferma dell'amministratore e l'eventuale sua retribuzione" (comma 1, n. 1).

Secondo una risalente interpretazione di questa parte della disposizione (rimasta immutata rispetto alla riforma del 2012) il termine "eventuale" doveva essere "inteso nel senso che l'assemblea può espressamente determinarsi per la gratuità dell'incarico" (Cass. sent. 16 aprile 1987, n. 3774. Nella fattispecie il regolamento di condominio aveva previsto la retribuzione per il solo amministratore professionista escludendo, implicitamente, dal compenso l'incarico di amministratore affidato ad un condomino).

Il principio sembra essere compatibile con la normativa in vigore, ma con una precisazione: dando per pacifico che il mandato è oneroso, la sua gratuità potrebbe essere ammessa proprio nel caso in cui l'incarico fosse ricoperto da un condomino. In effetti potrebbe a tal fine assumere rilevanza la circostanza che al condomino-amministratore è la stessa legge che guarda con una certa benevolenza, considerato che l'art. 71-bis, comma 2, disp. att. cod. civ. lo ha escluso (lett. "f" e "g") dal duplice obbligo di aver conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado e di aver frequentato un corso di formazione iniziale e periodica in materia di amministrazione condominiale.

La gratuità, inoltre, potrebbe essere anche ammessa nell'ipotesi del condominio formato da meno di otto condomini per il quale la figura dell'amministratore non è obbligatoria.

Casi pratici di incidenza dell'attività ordinaria e straordinaria sulla retribuzione dell'amministratore

Premesso che un preventivo di spesa formulato dal candidato amministratore, sempre soggetto all'approvazione dell'assemblea, non richiede altra forma se non quella scritta, con l'indicazione analitica delle rispettive voci (ordinarie e straordinarie), l'argomento merita una breve riflessione per puro scopo informativo dei condomini.

Non discutibile, inoltre, la circostanza che ove il preventivo sia stato accettato deve essere rispettato, anche se per alcune singole attività la richiesta di un pagamento extra sia *contra legem*. In mancanza di un tariffario ufficiale è prassi che le associazioni di categoria mettano a disposizione dei propri iscritti delle linee guida che siano di supporto per la quantificazione del compenso fisso riferito alla gestione annuale ordinaria di un condominio. Sempre a titolo indicativo tali organismi hanno individuato come criterio potenzialmente applicabile quello di fissare una spesa minima annuale per ciascuna unità immobiliare dalla quale l'edificio è costituito.

La distinzione tra atti di ordinaria e straordinaria amministrazione non concerne solo l'aspetto legato al compenso dell'amministratore ma è rilevante, soprattutto, per individuare i soggetti legittimati alla rispettiva esecuzione: i primi sono di competenza dell'amministratore, i secondi configurano le tipiche prerogative dell'assemblea. A tale fine il codice ha distinto espressamente le attribuzioni dell'amministratore (artt. 1130 e 1131 cod. civ.) da quelle dell'assemblea (art. 1135 cod. civ.). Fatte salve, naturalmente, tutte le ulteriori competenze che siano individuabili nelle restanti norme.

Si tratta, inoltre, di una differenziazione che ha una ricaduta anche sulla manifestazione del voto assembleare che, a seconda dei vari argomenti, richiede *quorum* deliberativi differenti, essendo pacificamente escluso il ricorso all'organo collegiale per tutte quelle questioni che siano demandate direttamente all'amministratore.

Gli amministratori che si candidano alla futura gestione del condominio, a lato della richiesta del compenso annuale per l'attività ordinaria (rigorosamente formulata in modo analitico), redigono la specifica delle ulteriori spese extra a carico dei condomini nel caso di affidamento dell'incarico. A questo delicato passaggio deve essere prestata particolare attenzione, poiché non è raro che vengano richiesti corrispettivi aggiuntivi per attività che, invece, rientrano pacificamente nelle ordinarie attribuzioni dell'amministratore.

Accade, infatti, di frequente che per la voce "redazione e spedizione del modello 770 e certificazioni fornitori all'Agenzia delle Entrate" sia chiesto il pagamento di un importo straordinario. Tale comportamento non sembra essere propriamente corretto, in quanto l'attività

rientra nell'ambito degli adempimenti fiscali di cui all'art. 1130, n. 5, cod. civ. e, per tale motivo, è strettamente connessa ed indispensabile allo svolgimento dei compiti istituzionali dell'amministratore. È, quindi, di interesse dei condomini mettere in evidenza la non presunta legittimità della richiesta.

Allo stesso modo i condomini dovranno porre attenzione ai costi, erroneamente considerati straordinari, per il lavoro svolto in occasione del passaggio delle consegne in entrata ed in uscita. Se questo è stato previsto dall'art. 1130, comma 8, cod. civ. come un obbligo indrogabile a carico dell'amministratore, non si vede come questo possa essere considerato attività non ordinaria. In questo senso si era già orientata la giurisprudenza di merito antecedente all'entrata in vigore della riforma (Trib. Messina 9 gennaio 2012 n. 20) che, invece, aveva stabilito che per tale incombente l'amministratore non avesse diritto ad ulteriori compensi. Anche in questo caso, pertanto, sarebbe opportuno che l'assemblea contestasse il preventivo sotto questo profilo. Restano, in ogni caso, a carico dei condomini le eventuali spese, purché certificate, che l'amministratore abbia dovuto sostenere per assolvere al suo compito.

Altro punto dolente è rappresentato dalle opere di manutenzione straordinaria ed attività connesse, per le quali vengono chiesti compensi aggiuntivi.

A questo proposito occorre evidenziare che l'attività straordinaria, dal punto di vista decisionale, è di competenza dell'assemblea (salvo i lavori di carattere urgente, che possono essere eseguiti direttamente dall'amministratore con l'obbligo, però, di riferirne alla prima assemblea) la quale decide se, come e quando intervenire. Tutta la fase successiva (firma del contratto ed attività collegate e conseguenti) rientra nell'ambito operativo dell'amministratore. Se questi intende chiedere un compenso che si vada a sommare a quello fisso richiesto per la gestione condominiale, lo deve inserire nel preventivo, ovvero ne deve fare oggetto di domanda che dovrà essere portata in sede assembleare.

Sulla questione si sono pronunciati giudici di legittimità affermando che: *"per quanto l'attività dell'amministratore, connessa ed indispensabile allo svolgimento dei suoi compiti istituzionali e non esorbitante dal mandato con rappresentanza, debba tendenzialmente ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa, rientra nelle competenze dell'assemblea quella di riconoscergli, con una specifica delibera, un compenso aggiuntivo al fine di remunerare un'attività straordinaria, non ravvisando sufficiente il compenso forfettario in precedenza accordato"* (Cass. sent. 2 marzo 2018, n. 5014; Trib. Milano 11 gennaio 2023, n. 159).

Il caso dell'assemblea straordinaria

Altro punto che può creare problemi è rappresentato dai costi che vengono attribuiti al condominio per la partecipazione dell'amministratore all'assemblea straordinaria ed a quelle eventualmente successive alla prima.

Secondo il disposto dell'art. 66, comma 1, disp.att.cod. civ. oltre alla riunione ordinaria annuale l'amministratore, quando ne ravvisi la necessità, oppure su richiesta di almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, può convocare un'assemblea straordinaria. Se la norma deve essere interpretata testualmente l'uso del singolare significa che nel compenso omnicomprensivo spettante all'amministratore deve rientrare solo un'assemblea straordinaria, da tenersi nel corso dell'anno di gestione. Quindi, tutte le altre devono essere retribuite a parte.

Considerato che il preventivo – come accennato – può essere redatto con varie modalità, pur nel rispetto dell'indicazione analitica delle voci di spesa, la scelta di ricoprendere nell'importo fisso più riunioni è rimesso alla libera determinazione dei singoli redattori. Alcuni, infatti, si attengono strettamente alla legge; altri ricoprendono nel compenso annuale ulteriori riunioni straordinarie; altri ancora non pongono limiti allo svolgimento delle stesse. Quello che conta è che il punto sia portato a conoscenza dei condomini.

In ogni caso quello che è certo è che un eventuale compenso extra non può essere autoliquidato dall'amministratore e, poi, portato a consuntivo.

AMMINISTRATORE

Il Quadro AC e il Quadro K per l'amministratore di condominio

Nadia Parducci



35

L'amministratore o il rappresentante di condominio in sua vece hanno l'obbligo di compilare i quadri dedicati del modello 730 (Quadro K) o del modello UNICO Redditi (Quadro AC)

L'obbligo di compilazione sussiste per gli amministratori in carica al 31 dicembre 2023 e riguarda la comunicazione dei seguenti adempimenti:

1. comunicare i dati catastali del condominio a fronte di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni. Il D.L. 70 del 13 maggio 2011, entrato in vigore il 14 maggio 2011, ha eliminato l'obbligo di inviare tramite raccomandata la comunicazione di inizio lavori al Centro Operativo di Pescara, al fine di fruire della detrazione d'imposta delle spese sostenute per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia. In luogo della comunicazione di inizio lavori, il contribuente deve indicare nella dichiarazione dei redditi:
 - i dati catastali identificativi dell'immobile;
 - gli altri dati richiesti ai fini del controllo della detrazione.

In relazione agli interventi sulle parti comuni condominiali iniziati a partire dal 14 maggio 2011, per i quali nell'anno 2023 sono state sostenute spese che danno diritto alla detrazione, l'amministratore di condominio indica nel quadro AC i dati catastali identificativi del condominio sul quale sono stati effettuati i lavori. I contribuenti possono beneficiare della detrazione per le spese relative agli interventi edilizi e di riqualificazione energetica realizzati su parti comuni di un condominio minimo indicando, nella propria

- dichiarazione dei redditi, il codice fiscale del condòmino che ha effettuato il bonifico in luogo del codice fiscale del condominio (circ. n. 3/E del 2 marzo 2016);
2. comunicare all'Anagrafe Tributaria **l'importo** complessivo dei beni e servizi acquistati nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori (art. 7, comma 8-bis, del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 605). Tale obbligo sussiste anche nell'ambito di un condominio con non più di otto condomini. Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendersi anche gli altri condomini, super condomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

È importante ricordare che:

1. l'amministratore in carica al 31 dicembre anche nel caso in cui sia successivamente cessato dal mandato ha l'obbligo di compilare i quadri in oggetto per quel condominio. Qualora non vi provveda incorre in una **sanzione compresa tra 258 e 2.065 euro**, sanzione che sarà esclusivamente a carico dell'amministratore stesso e non del condominio.
2. In presenza di **più condomini amministrati** devono essere compilati distinti quadri per ciascun condominio. In ogni caso, tutti i quadri compilati, sia che attengano a uno o più condomini, devono essere numerati, utilizzando il campo "Mod. N.", con un'unica numerazione progressiva.
3. Nei casi in cui l'amministratore di condominio sia esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi, la comunicazione deve essere presentata utilizzando il quadro AC che deve essere presentato unitamente al frontespizio del modello UNICO2024

36

Redditi PF2024: Quadro AC

Il quadro AC è composto da 3 sezioni: nella prima devono essere indicati i dati identificativi del condominio, nella seconda (dal rigo AC2 al rigo AC3) devono essere indicati i dati catastali del condominio per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, mentre nella terza (dal rigo AC4 al rigo AC8) devono essere indicati i dati relativi ai fornitori ed agli acquisti di beni e servizi.

Sezione I	Dati identificativi del condominio (Rigo AC1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (interventi di recupero del patrimonio edilizio) (Righi da AC2 a AC3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (Righi da AC4 a AC9)

Passando alle modalità di compilazione del Quadro AC, si precisa che esso si compone di tre sezioni in cui vanno elencati:

Sezione I

In questa sezione (rigo AC1) devono essere indicati i dati identificativi del condominio; in particolare per ciascun condominio, deve essere riportato il codice fiscale (o la partita Iva), e l'eventuale denominazione sociale.

Sezione II

In questa sezione (rigo AC2) vanno indicati i dati catastali identificativi del condominio oggetto di interventi sulle parti comuni condominiali, mentre all'interno del rigo AC3 devono essere indicati gli estremi dell'eventuale domanda di accatastamento, nell'ipotesi di immobile non ancora censito.

In particolare per quanto riguarda il rigo AC2 (dati catastali del condominio) la compilazione è la seguente:

Colonna 1 Codice Comune	Indicare il codice catastale del comune dove è situato il condominio. Il codice Comune può essere a seconda dei casi di quattro o cinque caratteri come indicato nel documento catastale
Colonna 2 Terreni/Urbano	Barrare T se l'immobile è censito nel catasto terreni, U se l'immobile è censito nel catasto edilizio urbano
Colonna 4 Sezione Urbana/ Comune Catastale	Riportare le lettere o i numeri indicati nel documento catastale, se presenti. Per gli immobili siti nelle zone in cui vige il sistema tavolare indicare il codice "Comune catastale"
Colonna 5 Foglio	Riportare il numero di foglio indicato nel documento catastale
Colonna 6 Particella	Riportare il numero di particella che può essere composto da due parti, rispettivamente di cinque e quattro cifre, separato da una barra spaziatrice; se la particella è composta da una sola serie di cifre, quest'ultima va riportata nella parte a sinistra della barra spaziatrice
Colonna 7 Subalterno	Riportare, se presente, il numero di subalterno indicato nel documento catastale

Per quanto riguarda il rigo AC3 (domanda di accatastamento) la compilazione è la seguente:

Colonna 1	Indicare la data di presentazione della domanda di accatastamento
Colonna 2	Indicare il numero della domanda di accatastamento
Colonna 3	Indicare la sigla della Provincia in cui è situato l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate presso il quale è stata presentata la domanda

Sezione III

In questa sezione devono essere indicati, relativamente a ciascun fornitore, il cognome e il nome, la data e il luogo di nascita se persona fisica, ovvero la ragione o denominazione sociale se altro soggetto, il codice fiscale (o la partita Iva), il domicilio fiscale, nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare.

In particolare, nei righi da AC4 a AC9, devono essere indicati:

- nel campo 1, il codice fiscale, o la partita Iva, del fornitore;
- nel campo 2, il cognome, se il fornitore è persona fisica, ovvero la denominazione o ragione sociale, se soggetto diverso da persona fisica;
- nei campi da 3 a 7, che devono essere compilati esclusivamente se il fornitore è persona fisica, rispettivamente, il nome e gli altri dati anagrafici (sesso, data, comune e provincia di nascita);

- nel campo 8, deve essere indicato l'ammontare complessivo degli acquisti di beni e servizi effettuati dal condominio nell'anno solare;
- nel campo 9, deve essere indicato il codice dello Stato estero del fornitore.

La comunicazione, indipendentemente dal criterio di contabilizzazione seguito dal condominio, deve far riferimento agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare. Ai fini della determinazione del momento di effettuazione degli acquisti si applicano le disposizioni dell'art. 6 del D.P.R. 633 del 26 ottobre 1972. Pertanto, in via generale, si deve distinguere tra cessioni di beni e prestazioni di servizi.

Per le cessioni di beni, la regola generale stabilisce che tali operazioni si considerano effettuate:

- nel momento della stipulazione dell'atto, se riguardano beni immobili;
- nel momento della consegna o spedizione, se riguardano beni mobili.

Per le prestazioni di servizi il momento di effettuazione è costituito dal pagamento dei corrispettivi. Il pagamento si considera realizzato quando il prestatore ha l'effettiva disponibilità delle somme spettanti. Qualora, tuttavia, sia stata emessa fattura anteriormente al pagamento del corrispettivo o quest'ultimo sia stato pagato parzialmente, l'operazione si considera effettuata rispettivamente alla data di emissione della fattura o a quella del pagamento parziale, relativamente all'importo fatturato o pagato.

Nel quadro AC non devono essere comunicati:

- gli importi relativi alle forniture di acqua, energia elettrica e gas;
- gli importi, relativi agli acquisti di beni e servizi effettuati nell'anno solare, che risultano, al lordo dell'IVA gravante sull'acquisto, non superiori complessivamente a euro 258,23 per singolo fornitore. In tal caso non devono neppure essere indicati i dati identificativi del relativo fornitore;
- i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato a carico del condominio il pagamento di somme soggette alle ritenute alla fonte come, ad esempio, la ritenuta del 20% cui sono assoggettati i corrispettivi per le attività di lavoro autonomo anche occasionale o la ritenuta del 4% da applicare a prestazioni su contratti di appalto di opere e servizi. Le ritenute operate su tali compensi devono essere indicate nella dichiarazione dei sostituti d'imposta (Mod 770) che il condominio sarà obbligato a presentare per l'anno 2023.

Nella ris. n. 67/E/2018 l'Agenzia delle entrate ha chiarito che può non essere compilata la sezione III del quadro AC, contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio. Dato che tali somme sono soggette a ritenuta alla fonte a titolo di acconto dell'imposta sui redditi da parte degli intermediari (banche e Poste Italiane Spa) e, pertanto, sono già esposte nella dichiarazione dei sostituti d'imposta - modello 770 - quadro SY - sezione III, l'Agenzia delle entrate ritiene che tale ipotesi possa rientrare nel caso di esonero previsto dall'art. 1, comma 2, punto b), D.M. 12 novembre 1998, che esclude dall'obbligo di comunicazione i dati relativi alle forniture di servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti alle ritenute alla fonte. I dati contenuti nei bonifici relativi agli inter-

venti di recupero del patrimonio edilizio su cui vengono applicate le ritenute d'acconto da parte degli intermediari sono, inoltre, già comunicati all'Amministrazione finanziaria tramite il flusso telematico "Bonifici per spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e di riqualificazione energetica degli edifici".

Tra i fornitori del condominio sono da ricomprendersi anche gli altri condomini, super condomini, consorzi o enti di pari natura, ai quali il condominio amministrato abbia corrisposto nell'anno somme superiori a euro 258,23 annui a qualsiasi titolo.

Le fatture per le quali è stata versata la ritenuta non devono essere indicate sul "Quadro AC" in quanto già indicate nel modello dei sostituti d'imposta 770 come disciplinato dalla norma istitutiva dello stesso quadro (art. 7 del D.P.R. 605 del 29 settembre 1973, disciplinato con decreto del direttore generale del dipartimento delle entrate del 12 novembre 1998) il quale stabilisce che vanno indicati l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal Condominio con esclusione "...dei dati relativi alle forniture e servizi che hanno comportato il pagamento di compensi soggetti a ritenuta alla fonte".

Redditi PF2024: Quadro K

Nel caso l'amministratore di condominio dichiari i propri redditi compilando il modello semplificato 730, non dovrà più presentare il frontespizio del modello Unico per allegare il "Quadro AC", ma dovrà solo allegare al modello 730 il quadro "K", barrando nel frontespizio l'apposita casella che consente di indicare che è stato compilato anche tale quadro.

Qualora l'amministratore di condominio opti per la presentazione del modello 730/2024 deve compilare il quadro K presente in tale modello e non il quadro AC presente nel modello Unico 2024.

Vediamo la struttura del quadro "K" denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio".

Le prime due sezioni sono dedicate ai dati identificativi del condominio e quelli catastali per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio (rigo K1), nonché quelli relativi alla domanda di accatastamento (rigo K3). La sezione terza è dedicata ai "dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi". In questa sezione dovranno essere esposti, per ciascun fornitore o prestatore, il codice fiscale, la denominazione, il cognome, nome, data e luogo di nascita nel caso di sole persone fisiche (o solo lo stato estero nel caso di non residenti), nonché l'importo complessivo degli acquisti di beni e servizi. Il nuovo quadro offre la possibilità di un inserimento massimo di 6 fornitori superati i quali sarà necessario compilarne altri.

QUADRO K	
Sezione I	Dati identificativi del condominio (Rigo K1)
Sezione II	Dati catastali del condominio (intervento di recupero del patrimonio edilizio) (Righi da K2 a K3)
Sezione III	Dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi (Righi da K4 a K9)

La sezione III del quadro AC o K contenente i dati relativi ai fornitori e agli acquisti di beni e servizi, nelle ipotesi in cui sia stata operata dalle banche una ritenuta alla fonte sulle somme pagate dal condominio all'impresa che ha effettuato gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, può non essere compilata da parte dell'amministratore (cfr. Risoluzione dell'Agenzia delle entrate n. 67 del 20 settembre 2018).

In caso di amministrazione di più condomini da parte di un unico soggetto, occorre che vengano compilati più quadri AC o K, uno per ciascun condominio. Qualora sia necessario compilare più quadri in relazione ad uno stesso condominio i dati identificativi del condominio devono essere riportati su tutti i quadri.

Soggetto obbligato alla presentazione		Amministratore di condominio in carica al 31 dicembre 2023
Cosa va inserito		<ul style="list-style-type: none"> dati identificativi del condominio oggetto di interventi di recupero del patrimonio edilizio realizzati sulle parti comuni condominiali. importo complessivo dei beni e servizi acquistati dal condominio nell'anno solare e i dati identificativi dei relativi fornitori
Cosa non va inserito		<ul style="list-style-type: none"> le somme corrisposte nell'anno complessivamente inferiori a 258,23 euro; i dati relativi alle forniture di servizi di acqua, energia elettrica e gas; i dati relativi al pagamento di servizi e forniture a soggetti per i quali il condominio ha effettuato le ritenute alla fonte in qualità di sostituto d'imposta sulle prestazioni di lavoro, dipendente e autonomo, e della ritenuta del 4% prevista dall'art. 23 del D.P.R. 600/1973 sui corrispettivi per contratti di appalto di opere o di servizi; i dati dei fornitori di interventi per i quali il condominio intende usufruire della detrazione per ristrutturazione o risparmio energetico, in quanto in questi casi la ritenuta è applicata da banche e Poste spa al momento dell'incasso del bonifico e come specificato dalla ris. n. 67/2018 dell'Agenzia delle Entrate tali dati sono comunicati tramite modello 770.
La sanzione		La mancata presentazione del quadro AC non ha conseguenze per il condominio ma solo per l'amministratore per il quale scatta una specifica sanzione.

Nota bene

L'omessa presentazione del quadro AC o K comporta in capo all'amministratore una sanzione che va da 258,00 euro a 2.065,00 euro.

Per quanto riguarda le modalità di presentazione del quadro denominato "Comunicazione dell'amministratore di condominio":

- se l'amministratore presenta il modello 730/2024, il quadro K deve essere presentato unitamente al modello 730 barrando l'apposita casella nel frontespizio;
- se l'amministratore di condominio è esonerato dalla presentazione della propria dichiarazione dei redditi dovrà presentare il quadro AC unitamente al frontespizio del modello Unico 2024 PF con le modalità e i termini previsti per la presentazione di quest'ultimo modello.
- se l'amministratore presenta il modello Unico 2024 PF presenterà il quadro AC unitamente al modello Unico.

Nota bene

Il quadro AC o K "Comunicazione dell'amministratore di condominio" fa parte della dichiarazione personale dell'amministratore, non si tratta di un Modello Redditi intestato al condominio.

Il quadro AC del Modello Unico 2024 Persone Fisiche deve essere presentato entro i termini seguenti:

- dal 2 maggio 2024 al 30 giugno 2024 se la presentazione viene effettuata in forma cartacea per il tramite di un ufficio postale;
- entro il 15 ottobre 2024 se la presentazione viene effettuata per via telematica, direttamente dal contribuente ovvero se viene trasmessa da un intermediario abilitato alla trasmissione dei dati.

Il quadro K del Modello 730 /2024 deve essere presentato entro il 30 settembre 2024.

AMMINISTRATORE

Antincendio, rischio sanzioni per gli amministratori

Jorge A.L. Lamia



42

Le norme sulla sicurezza antincendio degli edifici di civile abitazione, elencate dal D.M. 246/1987, sono state recentemente integrate dal D.M. dell'Interno del 25 gennaio 2019. Sono state introdotte, oltre a quelle inerenti alla sicurezza antincendio delle facciate degli edifici, prescrizioni per la gestione della sicurezza degli stabili destinati a civile abitazione, nuovi ed esistenti, di altezza superiore a 12 metri.

Le indicazioni normative sono cogenti a carico dell'amministratore del condominio e dovranno applicarsi entro il 6 maggio 2020 per gli aspetti gestionali ed entro il 6 maggio 2021 per ulteriori adempimenti impiantistici richiesti per edifici di maggiore altezza (sistemi di allarme antincendio e di evacuazione sonora in emergenza).

L'omissione degli adempimenti prescritti dal nuovo provvedimento può normalmente integrare, nei luoghi di lavoro, reati di tipo contravvenzionale, come la violazione di alcune norme del D.Lgs. 81/2008: l'art. 46, comma 2 (omessa adozione di misure di prevenzione incendi, per la assenza di prescritti presidi impiantistici o per la omessa adozione di necessarie misure di emergenza) gli artt. 36 e 37 (omessa informazione e formazione) e l'art. 64, comma 1 (mancata manutenzione e mantenimento in efficienza di sistemi, presidi e impianti antincendio).

Tuttavia, la qualificazione dell'edificio di civile abitazione come luogo di lavoro è da verificare, in considerazione dell'assenza, ameno per le parti comuni, di un vero e proprio "datore di lavoro" responsabile di una "unità produttiva" come definita dal D.Lgs. 81/2008 e spesso per l'assenza di lavoratori dipendenti dall'amministrazione condominiale (come i portieri).

Peraltro, nel condominio potrebbero essere presenti singole attività lavorative (uffici, laboratori, eccetera) che si configurano ciascuna, limitatamente al proprio ambito, quali luoghi di lavoro ma che non sembrano destinatarie dirette degli adempimenti previsti dal D.M. 25 gennaio 2019, per le parti comuni dell'attività, a carico del "gestore dell'attività", cioè dell'amministratore condominiale.

Al più, fatti salvi gli obblighi di sicurezza del lavoro del proprio ambito, ai singoli titolari delle attività ubicate nelle parti private del condominio competerebbe, per gli aspetti di sicurezza "condominiali", l'onere di coordinarsi nella gestione dell'emergenza e nella fruizione delle parti comuni in emergenza.

In tal senso già il D.M. 10 marzo 1988 chiariva al punto 7.4 che «quando nello stesso edificio esistono più datori di lavoro l'amministratore condominiale promuove la collaborazione tra di essi per la realizzazione delle esercitazioni antincendio».

Nessun dubbio rimane sulla contestabilità, a carico dell'amministratore del condominio, dell'eventuale omessa segnalazione certificata d'inizio attività ai fini antincendio per gli edifici di civile abitazione di altezza superiore a 24 metri; l'inosservanza di tale adempimento, prescritto dall'art. 16 del D.Lgs. 139/2006 e dagli artt. 3 e 4 del D.P.R. 151/2011, è punita dell'art. 20 del D.Lgs. 139/2006.

Inoltre, a fronte della mancata attuazione, nei termini previsti, di motivate prescrizioni di sicurezza impartite dall'autorità competente per la prevenzione incendi - il comando dei vigili del fuoco - potrebbe essere contestabile al responsabile del condominio la violazione dell'art. 650 del codice penale. Rimangono infine tutte da verificare, per ogni singola circostanza, le responsabilità dei soggetti preposti qualora si verifichi un infortunio causalmente riferibile a carenze di sicurezza.

RIPARTIZIONE SPESE

Ascensore che si blocca e scale sporche: paga maggiori spese il titolare del B&B in condominio

Annarita D'Ambrosio



44

Il tema è di strettissima attualità, considerate le novità introdotte nella gestione degli affitti brevi con l'avvio del Codice unico nazionale identificativo degli immobili. Chi adibisce il suo appartamento ad affitto turistico è tenuto a versare oneri condominiali più alti? L'argomento nasce dalla constatazione che chi affitta per brevi periodi utilizza l'ascensore più di altri ad esempio, così come il cancello condominiale, i citofoni e gli altri servizi. La previsione dell'articolo 1123 Codice civile sulla ripartizione delle spese precisa che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne».

Il Tribunale di Catania (sentenza 9 ottobre 2020 numero 3179), era già intervenuto sull'argomento, precisando che il criterio di ripartizione non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di B&B, ma resta quello di un normale appartamento adibito ad uso residenziale. Da ultimo però il Tribunale di Roma, Sez. V, sent. n. 1271/2024 è giunta a decisione opposta con un ragionamento attento sull'argomento che è importante riportare. Ad originare la pronuncia proprio l'uso più intenso delle parti comuni fatto dal proprietario di un B&B. Si legge nella sentenza che «è notorio ed evidente che un immobile destinato ad attività ricettizia sia frequentato da tanti e sempre diversi utilizzatori, con un utilizzo delle parti comuni e dell'ascensore, sicuramente maggiore di quello di un immobile ad uso abitazione privata, tanto che molti regolamenti di condominio vietano lo svolgimento di tali attività. Tale maggiore utilizzo ha comportato nel condominio convenuto sporcizia delle scale e dell'androne, ripetuti blocchi dell'ascensore ai piani in cui sono ubicate le unità

immobiliari in questione, con conseguente forte aumento degli interventi manutentivi e delle relative spese», come risultava dalle numerose fatture in atti per la pulizia delle scale e la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'ascensore.

Ciò detto, però è altrettanto evidente - scrivono i giudici - e non contestato il maggioritario indirizzo della Cassazione per la quale «in linea generale l'obbligo di concorrere alle spese comuni in proporzione ai millesimi di proprietà prescinde dall'uso effettivo che il condomino faccia delle parti comuni dell'edificio, dovendosi far riferimento all'uso potenziale e non a quello effettivo». Di conseguenza deve pagare anche il condomino che non faccia del tutto uso delle parti comuni (magari perché l'unità immobiliare di sua proprietà è sfitta); al contrario perciò chi usa più intensamente il bene, non può per questo solo essere chiamato a una maggiore contribuzione.

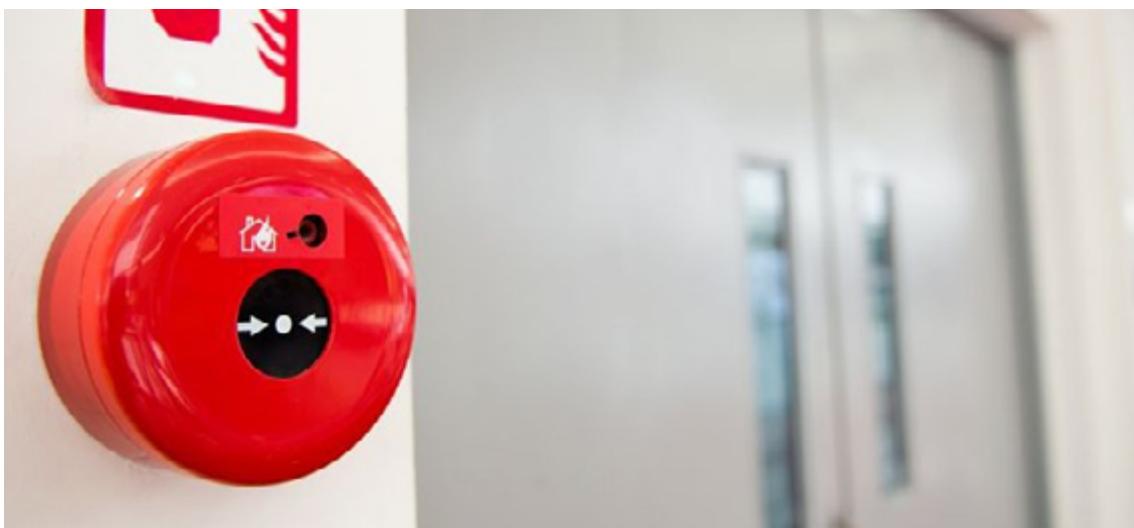
Pertanto l'assemblea non potrebbe imporre una maggiorazione ai titolari di B&B, ma - ed è questo l'aspetto interessante della pronuncia - esiste però un'eccezione a questa regola, cioè la possibilità di accordarsi diversamente. Si tratta di quella «diversa convenzione» cui fa esplicito riferimento proprio l'articolo 1123, primo comma, Codice civile. Nel caso esaminato dai giudici della capitale era stata introdotta nel regolamento una clausola che consentiva di aumentare/diminuire le spese d'uso in ragione del più intenso e/o minore utilizzo concreto di determinate parti comuni. Nel caso specifico la delibera aveva previsto per il proprietario del B&B una maggiorazione del 30% delle spese e ciò era legittimo.

Ci possiamo aspettare modifiche nei regolamenti condominiali in tal senso nelle città d'arte? Non possiamo escluderlo. Anche perché se il regolamento è contrattuale servirà l'unanimità di tutti i condòmini per la modifica, altrimenti basterà la maggioranza qualificata, quella prevista dal secondo comma dell'articolo 1136v (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio). E il proprietario dell'appartamento adibito a B&B? L'unico modo per sindacare la validità della delibera prevista dal regolamento, consisterebbe nell'invocare un ipotetico eccesso di potere dell'assemblea sulla percentuale della stessa, difficile però da provare. La regola resta dunque una: occhio al regolamento se si intende intraprendere un'attività ricettiva in condominio.

RIPARTIZIONE SPESE

I costi di adeguamento antincendio ricadono sui condomini proprietari delle autorimesse

Fulvio Pironti



46

Poiché l'obbligo contributivo si fonda sulla utilità che ogni proprietà esclusiva può ricavare dal bene comune. E' quanto precisa il Tribunale di Milano con sentenza n. 4302 pubblicata il 17 aprile 2024

I costi di adeguamento alla normativa antincendio vanno ripartiti soltanto fra i condòmini proprietari delle autorimesse in quanto l'obbligo contributivo si fonda sulla utilità che ogni proprietà esclusiva può ricavare dal bene comune. E' quanto precisa il Tribunale di Milano con sent. n. 4302 pubblicata il 17 aprile 2024.

Il caso

I proprietari di un alloggio impugnavano la delibera adottata dall'assemblea condominiale il cui oggetto riguardava il progetto antincendio delle autorimesse e i relativi costi di intervento. Ritenendo di dover essere esclusi dal concorso di tali spese, chiedevano al tribunale la declaratoria di invalidazione del deliberato nella parte in cui erano state imputate dette spese.

Il condominio non si costituiva. Gli attori rappresentavano che nel frattempo era cessata la materia del contendere in quanto l'assemblea aveva rideliberato il punto contestato.

La decisione

Il tribunale ambrosiano ha rilevato che le spese necessarie per la conservazione e il

godimento delle parti comuni dell'edificio vanno imputate proporzionalmente sulle proprietà esclusive, salvo diversa convenzione e diversa misura. L'obbligo contributivo si basa sulla utilità che può derivare a ogni cespita esclusivo dal bene comune. Se la cosa non serve uno o più condòmini, viene meno l'obbligo per questi ultimi di concorrere alle spese. Il criterio ripartitivo relativo all'uso è altresì disciplinato dal condominio parziale il quale esiste quando un bene risulti, per le sue caratteristiche strutturali e funzionali, destinato al servizio o al godimento di una parte soltanto dell'edificio.

In tal caso, il gruppo di condòmini non ha diritto di intervenire all'assemblea relativamente a cose delle quali non ha titolarità e non concorre alle spese se dai beni comuni non ritrae utilità. Al contrario, debbono essere ripartite fra tutti i condòmini, in proporzione delle carature millesimali, le spese comuni relative alla prevenzione incendi che interessino l'intero plesso.

Se, invece, l'utilità riguardi la proprietà esclusiva e l'intervento non servirà a uno o più condòmini, per questi ultimi non sussisterà alcun obbligo contributivo. Nel caso trattato dal decidente milanese, i carteggi degli impugnanti hanno confermato che le opere riguardavano la parte di edificio su cui insistono le sole autorimesse sicché le spese di adeguamento deliberate non potevano essere addossate anche agli attori.

In definitiva, non è tenuto a sobbarcarsi di tali spese chi, in nessun modo, per ragioni strutturali, non trae utilità. Il concorso di spesa si fonda sulla utilità che ogni proprietà esclusiva riceve dalla cosa comune per cui se l'intervento non serve ad uno o più condòmini non scatta alcun obbligo. Non andranno gravati tutti i condòmini, ma solo i proprietari delle autorimesse per tutte le spese afferenti alla pratica di adeguamento antincendio.

Ciò è volto a impedire indebiti arricchimenti a discapito dei condòmini che non fruiscono del servizio comune. Se gli adeguamenti antincendio riguardano la proprietà esclusiva (o solo talune di esse) e l'intervento non serve l'intera compagine, i corrispondenti oneri graveranno solo gli interessati. In altri termini, dai lavori oggetto della delibera contestata trarranno specifica utilità i proprietari delle autorimesse i quali, accedendo ai locali esposti al pericolo di incendio, devono sopportare il pagamento dell'adeguamento normativo (in tali sensi, si vedano Cass. n. 8725/2022 e Trib. Roma n. 9001/2022).

In conclusione, il tribunale ha dichiarato cessata la materia del contendere e condannato il condominio a rifondere le spese di lite agli impugnanti (in forza della soccombenza virtuale).

BONUS FISCALI

Superbonus in dieci rate, parte la stretta per le banche

Giuseppe Latour e Giovanni Parente



48

Entrano in vigore le molte restrizioni retroattive sulle quali si è concentrato lo scontro politico

L'ultima stretta sul superbonus e sulla cessione dei crediti diventa ufficialmente operativa. Completato il passaggio parlamentare, il 29 maggio, nell'ultimo giorno utile prima della scadenza, è andata in Gazzetta Ufficiale la legge di conversione del decreto 39/2024. Entrano, così, in vigore le molte restrizioni retroattive sulle quali si è concentrato lo scontro politico, soprattutto all'interno della maggioranza, nelle scorse settimane.

Dieci rate al posto delle vecchie quattro o cinque

La frenata con l'impatto più diffuso riguarderà la ripartizione delle detrazioni di superbonus, sismabonus e bonus barriere architettoniche. Per queste tre agevolazioni, tutte le spese effettuate a partire dall'inizio del 2024 (quindi, anche quelle già passate da un bonifico nei primi mesi dell'anno) daranno luogo a sconti fiscali divisi in dieci rate, al posto delle vecchie quattro o cinque. Non cambierà, invece, la divisione dei crediti fiscali, quando questi bonus (caso ormai sempre più raro per effetto dei ripetuti blocchi dell'ultimo anno) siano oggetto di cessione del credito o di sconto in fattura. Con l'entrata in vigore della legge, poi, scatta anche lo stop alla cessione delle rate residue per chi aveva portato la prima parte delle spese in detrazione nella dichiarazione dei redditi.

Banche, stop compensazioni contributivi e previdenziali

L'altra misura che guarda anche al passato riguarda le banche. A partire dal 2025, infatti, gli istituti di credito, gli intermediari finanziari e le assicurazioni non potranno più compensare i crediti fiscali collegati a bonus edilizi, già acquisiti, con debiti contributivi e previdenziali. Questa stretta travolgerà tutto lo stock di bonus acquisiti dal 2020 in poi, costringendo le banche a rivedere completamente i loro calcoli sulla capienza fiscale presunta e, quindi, sulla possibilità di assorbire questi crediti. La conseguenza, già annunciata dall'Abi, è che la circolazione di questi crediti sul mercato sembra destinata a bloccarsi completamente. Sempre che, nel frattempo, non venga varato lo strumento che proprio l'associazione bancaria sta chiedendo già da diverse settimane: la creazione di un fondo, a partecipazione mista pubblico-privata, che dovrebbe avere il compito di rilevare questi crediti fiscali, alleggerendo i bilanci di banche e intermediari.

Bonus inferiori al 75%

Sempre sul fronte degli intermediari entra in vigore anche la norma che prevede una sanzione a carico degli intermediari che, approfittando della crisi del mercato dei crediti fiscali, abbiano acquistato bonus a un prezzo inferiore al 75% dell'importo nominale. Per questi, a partire dal prossimo anno, scatterà una spalmatura obbligatoria delle rate di agevolazione su sei anni. Rendendole, così, meno convenienti.

Il ruolo dei Comuni

Per smascherare le frodi legate ai bonus casa, il decreto nella sua versione finale introduce, poi, una nuova famiglia di controlli effettuati dalle amministrazioni comunali, nell'ambito delle loro verifiche ordinarie sugli abusi. In sostanza, gli uffici tecnici dei sindaci potranno segnalare all'agenzia delle Entrate e alla Gdf, per tutti i bonus, anomalie su interventi di ristrutturazione per i quali siano stati incassati dei bonus fiscali. In cambio avranno una compartecipazione sulle somme recuperate, pari al 50 per cento.

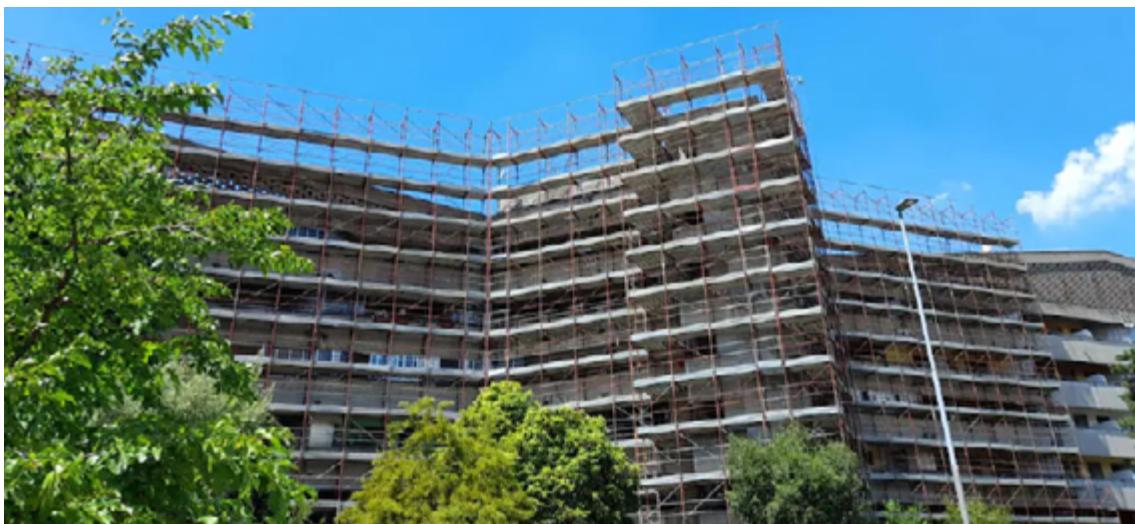
Le Cilas dormienti

Restano confermate tutte le misure del decreto originario, a partire dalla stretta sulle Cilas dormienti. Non potranno avere cessione del credito e sconto in fattura i lavori per i quali, al 30 marzo scorso, non sia stata sostenuta alcuna spesa, documentata da fattura, per interventi già effettuati. Su questo punto, nonostante le molte richieste di un ammorbidente in sede di conversione del decreto, il testo è rimasto identico. E taglierà fuori moltissimi cantieri, anche già avviati, dal trasferimento di bonus.

BONUS FISCALI

DI casa e superbonus, sulle violazioni in ambito fiscale tolleranze da allineare

Luca De Stefani



50

Regole sulla perdita dei bonus da aggiornare ai nuovi limiti fino al 5%

La possibilità di accertare e regolarizzare gli «interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire» o dalla Scia, introdotta dal decreto Salva Casa con il nuovo articolo 36-bis del Dpr 380/2001, consentirà di ridurre i rischi di decaduta delle agevolazioni fiscali, come il superbonus, il bonus ristrutturazioni ordinario e il sismabonus, oltre che la detrazione del 19% per gli interessi passivi dei mutui ipotecari per la costruzione o la ristrutturazione dell'abitazione principale. Secondo l'articolo 49 comma 1 del Dpr 380/2001, infatti, «non beneficiano delle agevolazioni fiscali previste dalle norme vigenti» gli «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso» (ovvero sulla base di un titolo successivamente annullato). Questo «contrasto» deve riguardare (con una definizione che riprende, quasi letteralmente, quella delle tolleranze costruttive) «violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta» superiori, per singola unità immobiliare, al 2% delle «misure prescritte» nel titolo abilitativo ovvero il mancato rispetto delle destinazioni d'uso e degli allineamenti indicati nel programma di fabbricazione, nel piano regolatore generale e nei piani particolareggiati di esecuzione.

Non è precluso il beneficio fiscale, quindi, se si è al di sotto di questi «margini di tolleranza», che vogliono evitare che modeste violazioni delle norme edilizie possano precludere l'accesso al beneficio fiscale e, di conseguenza, l'efficientamento del patrimonio immobiliare (Dre del Lazio del 22 luglio 2021, n. 913-1774/2021).

Questa norma (rivolta alle agevolazioni fiscali) è disallineata rispetto alle correzioni effettuate con il Salva casa, che sta per modificare il sistema delle tolleranze costruttive, senza intervenire sugli aspetti fiscali. Per gli «interventi realizzati entro il 24 maggio 2024», infatti, in base al nuovo comma 1-bis dell'articolo 34-bis del Dpr n. 380/2001, per questi interventi, non costituisce «violazione edilizia» il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari entro i limiti del 2% delle misure previste dal titolo abilitativo per le unità immobiliari con superficie utile superiore a 500 metri quadri, del 4% se tra i 300 e i 500 metri quadri, del 3% se tra i 100 e i 300 metri quadri o del 5% se inferiore ai 100 metri quadri. Quindi, bisognerà chiarire esplicitamente che la salvaguardia per i bonus fiscali arriva fino ai nuovi limiti di tolleranza. Anche se, già oggi, si potrebbe arrivare alla stessa conclusione in via interpretativa.

Considerando, poi, che l'articolo 49, comma 1 del Dpr 380/2001, in caso di «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso», limita il beneficio a tutte le «agevolazioni fiscali» vigenti (oltre che ai «contributi o altre provvidenze dello Stato o di enti pubblici»), si ritiene che questa limitazione non riguardi solo i classici bonus ristrutturazioni o sismabonus, ma anche altri, come ad esempio, la detrazione dall'Irpef del 19% degli interessi passivi e relativi oneri accessori, pagati su mutui ipotecari per la costruzione o la ristrutturazione edilizia dell'unità immobiliare da adibire ad abitazione principale (articolo 15, comma 1-ter del Tuir, con limite massimo annuale di interessi di 2.582,28 euro e di detrazione di 490,63 euro).

In questi casi, il Comune deve segnalare all'amministrazione finanziaria ogni inosservanza comportante la decadenza delle agevolazioni fiscali, entro tre mesi dall'ultimazione dei lavori o dalla Scia, ovvero dall'annullamento del titolo edilizio. Per l'amministrazione finanziaria, il diritto al recupero delle imposte dovute, a causa della decadenza causata da «interventi abusivi realizzati in assenza di titolo o in contrasto con lo stesso», si prescrive col decorso di tre anni dalla data di ricezione della segnalazione del Comune.

Per il superbonus, dal 1° giugno 2021, la decadenza del beneficio fiscale previsto dall'articolo 49 del Dpr 6 giugno 2001, n. 380 opera esclusivamente nei casi indicati nell'articolo 119, comma 13-ter, del decreto legge 34/2020. Nulla cambia, invece, per la notifica preliminare alla Asl o per il Durc di congruità, la cui assenza, quando previsti, comporta la decadenza dei bonus edilizi, in base all'articolo 4, comma 1, lettera a) del decreto interministeriale 18 febbraio 1998, n. 41 e della Faq 6 della Cnce del 15 febbraio 2022.

PRATICHE EDILIZIE

Di casa in Gazzetta, via alle sanatorie (anche di immobili della Pa). Salvini: emendamenti pronti

Massimo Frontera



52

Confermato il 24 maggio come termine per le tolleranze costruttive/esecutive ex articolo 34-bis del Testo unico edilizia. Il ministro: pronti emendamenti su abitabilità più norma ad hoc per Milano

È stato pubblicato sulla Gazzetta del 29 maggio il decreto legge 69/2024 approvato dal Consiglio dei ministri lo scorso 24 maggio. Confermata la data del 24 maggio come termine per tutti gli interventi per i quali sono considerate regolari le non conformità di tipo costruttivo relative ad altezze, superfici, distacchi. Si tratta delle cosiddette tolleranze costruttive esecutive ridefinite dal decreto legge con l'introduzione di una gradualità nelle tolleranze stesse che va dall'attuale 2% fino al 5%, in modo inversamente proporzionale alla superficie dell'unità immobiliare.

Il testo ufficiale contiene una novità rilevante. La sanatoria - prevede l'articolo 3 - sarà consentita anche alle amministrazioni pubbliche ma, diversamente dai privati, senza il pagamento di sanzioni. Con la pubblicazione si apre, di fatto, la possibilità di richiedere ai comuni la regolarizzazione delle difformità.

Il decreto legge modifica in più punti il Testo unico edilizia (Dpr 380/2001) e inserisce un nuovo articolo (36-bis) che consente di sanare interventi in parziale difformità dal titolo edilizio, eliminando il requisito della cosiddetta doppia conformità. Le altre novità vengono introdotte nel testo attraverso la modifica dei seguenti articoli: articolo 6 (Attività edilizia libera); articolo 9-bis (Documentazione amministrativa e stato legittimo

degli immobili); articolo 23-ter (Mutamento d'uso urbanisticamente rilevante); articolo 31 (Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali); articolo 34 (Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire); articolo 34-bis (Tolleranze costruttive); articolo 36 (Accertamento di conformità nelle ipotesi di assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali); articolo 37 (Interventi eseguiti in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività). Il provvedimento va convertito entro fine luglio, con tutta probabilità avvierà alla Camera l'iter di conversione in legge. Ma prima ancora dell'inizio della discussione in Parlamento il ministro delle Infrastrutture Matteo Salvini ha annunciato di aver predisposto degli emendamenti e che altri ne arriveranno dalla Lega sia da altre forze politiche. «Sono già arrivate tante proposte migliorative», ha detto. Una delle maglie attraverso cui potrebbe essere ampliata la sfera di applicazione della sanatoria è quella della abitabilità, nel senso che l'abbassamento dell'asticella dei requisiti minimi per l'abitabilità potrebbe rendere residenziali spazi che oggi non lo possono essere: «penso all'altezza dei soffitti, penso alla riduzione della superficie minima per l'abitabilità».

L'altro tema su cui il ministro ha annunciato un intervento è il caso dell'urbanistica milanese. Dopo che la magistratura ha scoperto macroscopici casi di irregolarità, l'edilizia della città si è paralizzata. «Andiamo a fare un intervento per aiutare le centinaia di famiglie che vivono oggi in palazzi che non possono essere abbattuti», ha detto il Ministro.

PRATICHE EDILIZIE

Conformità e tolleranze, arriva la sanatoria «potenziata» dal silenzio assenso

Fabrizio Luches



54

Le novità del decreto su difformità costruttive al 24 maggio 2024 e nuova sanatoria a regime per tutte le irregolarità parziali: cosa si può fare, i dubbi da chiarire, cosa possono decidere comuni e regioni

Il decreto-legge 69/2024 recante “Disposizioni urgenti in materia di semplificazione edilizia e urbanistica” (pubblicato sulla G.U. del 29 maggio 2024) introduce numerose modifiche agli interventi di edilizia libera, all’istituto dello stato legittimo degli immobili, in materia di mutamenti d’uso urbanisticamente rilevanti, nonché sulle disposizioni di sanatoria contenute nel D.P.R. 380/2001. La novella incide sensibilmente sul Titolo IV del TUE prevedendo, nella misura alternativa alla demolizione prevista in caso di interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, la facoltà per i Comuni di valorizzare il bene a determinate condizioni, anche se le modifiche di maggior rilievo pratico interessano le disposizioni in materia di tolleranze costruttive ed esecutive in favore degli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024 (con graduazione della percentuale sulle misure progettuali non rilevanti, proporzionale alla superficie delle unità immobiliari interessate) e la riforma dell’istituto dell’accertamento di conformità.

Infatti, il provvedimento sdoppia la norma cardine delle sanatorie edilizie, conservando l’originario istituto disciplinato dall’art. 36 per le fattispecie di «assenza di titolo, totale difformità o variazioni essenziali» e introducendo l’art. 36-bis, applicabile a tutte le ipotesi di parziale difformità al PdC, alla SCIA o alla CILA, purché gli interventi risultino conformi alla

disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. Il *sancta sanctorum* dell'esegesi giurisprudenziale sulla cd. doppia conformità, requisito invalicabile per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria e per beneficiare dell'esclusione dalla sanzione penale, viene ora legislativamente limitato alle sole ipotesi più gravi di assenza di titolo o di difformità totale o di variazioni essenziali (per cui continua a vigere anche il silenzio rigetto sulla domanda di sanatoria decorsi sessanta giorni dall'istanza).

Le nuove tolleranze sulle misure di progetto

L'art. 34-bis, introdotto dalla legge 120/2020 al fine di disciplinare le cd. «tolleranze costruttive» prevede che il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari, non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2% delle misure previste nel titolo abilitativo. Inoltre, anche fuori dalle fattispecie di tolleranza costruttiva sopra descritte, sono considerate «tolleranze esecutive» (purché realizzate su immobili non sottoposti a tutela ai sensi del d.lgs. 42/2004), tutte le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edili, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile. Alle vigenti disposizioni, la novella aggiunge i commi 1-bis, 1-ter, 2-bis, 3-bis e 3-ter, al fine di disciplinare ulteriori misure di tolleranza in favore degli interventi eseguiti entro il 24 maggio 2024 e per precisare -in termini generali- le procedure in caso di rilevanza sismica o di possibili limitazioni dei diritti di terzi. In estrema sintesi, per tutti gli interventi eseguiti entro il 14 maggio 2024, le aliquote percentuali sulle misure previste dal titolo abilitativo, dichiarate ex lege irrilevanti sotto il profilo edile, sono le seguenti:

- 2% per le unità immobiliari con superficie utile superiore ai 500 metri quadrati;
- 3% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 300 e i 500 metri quadrati;
- 4% per le unità immobiliari con superficie utile compresa tra i 100 e i 300 metri quadrati;
- 5% per le unità immobiliari con superficie utile inferiore ai 100 metri quadrati.

Anche per tali interventi il neo introdotto comma 2-bis prevede le cd. «tolleranze esecutive» (anche in questo caso però ne restano esclusi gli immobili vincolati) consistenti nel: minore dimensionamento dell'edificio; mancata realizzazione di elementi architettonici non strutturali; irregolarità esecutive di muri esterni ed interni; difforme ubicazione delle aperture interne; difforme esecuzione di opere rientranti nella nozione di manutenzione ordinaria; errori progettuali corretti in cantiere e gli errori materiali di rappresentazione progettuale delle opere. Viene estesa anche alle nuove tolleranze l'applicazione del vigente comma 3 dell'art. 34-bis, che consente ad un tecnico abilitato di dichiarare le tolleranze esecutive realizzate nel corso di precedenti interventi edili, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero, con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali. Non mancano, nei nuovi commi 3-bis e 3-ter di chiusura, speciali disposizioni procedurali per i casi di unità immobiliari ubicate nelle zone sismiche di cui all'articolo 83 D.P.R. 380/2001 (escluse quelle a bassa sismicità) e per possibili interferenze con diritti di terzi confinanti.

In tali casi il tecnico, preliminarmente alla dichiarazione prevista dal comma 3 dell'art. 34-bis in commento, potrà attestare il rispetto delle prescrizioni in materia di norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche, trasmettendo al SUE la documentazione tecnica sull'intervento (predisposta sulla base del contenuto minimo richiesto dal comma 3 dell'art. 93 d.p.r. 380/2001), per l'acquisizione dell'autorizzazione dell'ufficio tecnico regionale, ovvero per l'esercizio delle modalità di controllo previste in sede regionale, per le difformità che costituiscano interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza (come individuati dalle lettere b) e c) dell'art. 94-bis, comma, 1). Una volta acquisita l'autorizzazione regionale o l'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento ovvero (in caso di difformità che costituiscono interventi di minore rilevanza o privi di rilevanza) la dichiarazione asseverata circa il decorso del termine del procedimento per i controlli regionali (in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di esito negativo dei controlli stessi), potrà procedersi con l'attestazione dello stato legittimo o con la dichiarazione asseverata da allegare agli atti di trasferimento degli immobili interessati o alle istanze di nuovi titoli abilitativi.

Inoltre, viene chiarito che l'applicazione delle misure di tolleranza non può comportare limitazione dei diritti dei terzi (cfr. nuovo comma 3-ter), con onere in capo al tecnico abilitato di verificare la sussistenza di possibili limitazioni dei diritti dei terzi e provvedere alle attività necessarie per eliminare tali limitazioni, presentando, ove necessario, i relativi titoli e rispondendo penalmente in caso di dichiarazioni false o mendaci. Anche per tali fattispecie, si prevede che la formazione dei titoli legittimanti verso i terzi e la concreta esecuzione dei relativi interventi sia condizione necessaria per la redazione della dichiarazione di cui al comma 3. Da ultimo si segnala che il decreto, nelle disposizioni finali di coordinamento di cui all'art. 3, sancisce che gli interventi realizzati entro il 24 maggio 2024 disciplinati dall'articolo 34-bis, comma 1-bis, TUE, sono soggetti al regime di cui all'articolo 2, comma 1, del d.p.r. 31/2017 (cioè interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica) e sono applicabili anche in sede di interventi edili eseguiti dalle Pubbliche amministrazioni di cui all'art. 1, d.lgs. 165/2001 (che potranno pertanto dichiarare le previste tolleranze mediante il proprio personale deputato allo svolgimento di funzioni tecniche nel settore dell'edilizia).

56

L'Accertamento di conformità nelle ipotesi di parziali difformità

Il neo introdotto articolo 36-bis del TUE disciplinerà il rilascio del titolo in sanatoria per tutti gli interventi realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire o dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 34 ovvero in assenza o in difformità dalla segnalazione certificata di inizio attività nelle ipotesi di cui all'articolo 37. In tali casi, entro i termini stabiliti dall'ordinanza comunale e comunque fino all'irrogazione delle sanzioni amministrative, il responsabile dell'abuso, o l'attuale proprietario dell'immobile, potranno ottenere il permesso di costruire (o presentare la SCIA) in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. L'Ufficio tecnico comunale potrà condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edili, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, igiene, salubrità, efficienza energetica degli edifici e degli impianti negli stessi installati, al superamento delle barriere architettoniche e alla rimozione delle opere che non possono essere

sanate (in caso di SCIA tali interventi costituiscono misure ai sensi dell'art. 19, comma 3, l. 241/1990, che costituiscono condizioni per la formazione del titolo). In ogni caso la richiesta del PdC o la presentazione della SCIA in sanatoria devono essere accompagnate dalla dichiarazione del professionista abilitato che attesti le necessarie conformità. Per la conformità edilizia, la dichiarazione è resa con riferimento alle norme tecniche vigenti al momento della realizzazione dell'intervento (provata mediante la documentazione dell'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali ovvero informazioni catastali o altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza). Nei casi in cui sia impossibile accettare l'epoca di realizzazione dell'intervento mediante la documentazione prevista dall'art. 9-bis TUE, il tecnico incaricato attesta la data di realizzazione con propria dichiarazione e sotto la sua responsabilità (anche qui sotto responsabilità penale in caso di dichiarazione falsa o mendace). Importante novità, oltre al superamento del requisito storico della cd. «doppia conformità urbanistica», è data dall'introduzione dell'istituto del «silenzio-assenso» sulla domanda (diametralmente opposto al silenzio riletto che continua ad applicarsi per le istanze disciplinate dall'art. 36), per cui l'istanza si considera accolta, in assenza di provvedimento motivato da parte dell'Ufficio comunale, decorsi quarantacinque giorni dall'istanza di PdC o trenta giorni dalla presentazione della SCIA. Come per l'istituto originario, anche le sanatorie disciplinate dall'art. 36-bis sono subordinate al pagamento di una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile conseguente alla realizzazione degli interventi, in misura compresa tra 1.032 e 30.984 euro (aumentata anche della sanzione equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione nelle ipotesi di accertamento della compatibilità paesaggistica per gli immobili vincolati).

...in caso di immobili vincolati?

Nei casi di immobili sottoposti a vincolo paesaggistico, l'Ufficio tecnico comunale richiede all'Autorità preposta alla gestione del vincolo apposito parere vincolante in merito all'accertamento della compatibilità paesaggistica dell'intervento. I termini procedurali sono sospesi fino alla definizione del procedimento di compatibilità paesaggistica, con parere da rilasciare entro centottanta giorni (previo parere vincolante della Soprintendenza da rilasciarsi entro novanta giorni). Fino a qui nessun problema applicativo, ma se i pareri non sono resi entro i termini, viene disposto che «il dirigente o responsabile dell'ufficio provvede autonomamente».

Tale previsione non può che lasciare perplessità applicative, laddove non chiarisce se l'Ufficio tecnico comunale possa procedere indipendentemente dall'espressione del parere vincolante dell'Autorità preposta alla tutela del vincolo, soprattutto se diversa dall'Amministrazione comunale precedente, e quindi rinviando implicitamente a quanto previsto in termini generali dall'art. 16, comma 2, l. 241/1990 (disposizione però che non trova applicazione in caso di pareri che debbano essere rilasciati da Amministrazioni preposte alla tutela ambientale, paesaggistica, territoriale e della salute dei cittadini, cfr. comma 3 art. 16 cit.), ovvero quali margini tecnico-discrezionali siano attribuiti all'Ufficio nella valutazione di compatibilità rispetto ad un vincolo la cui tutela appartiene ad altra Amministrazione (e magari senza nemmeno aver acquisito il parere vincolante della Soprintendenza). Si consideri

anche il fatto che, in caso di rigetto della domanda relativa a immobile vincolato, troverebbe applicazione la sanzione demolitoria di cui all'art. 167, comma 1, del d.lgs. 42/2004, oltre alle contestuali criticità derivanti dall'operatività del silenzio assenso e dalla dichiarazione di inefficacia delle successive determinazioni del competente ufficio comunale, sanciti - in termini generali - dal comma 6 dell'art. 36-bis in commento.

Sulla responsabilità penale in caso di false attestazioni

A seguito delle puntualizzazioni contenute nei neo introdotti commi 3-ter dell'art. 34-bis e 3 dell'art. 36-bis TUE, sull'applicazione delle sanzioni penali in caso di dichiarazioni false o mendaci, è utile ricordare che l'art. 20, comma 13 TUE prevedeva già - in termini generali - che, ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti del titolo (cioè la conformità del progetto agli strumenti urbanistici approvati ed adottati, ai regolamenti edilizi vigenti, e alle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, alle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie e alle norme relative all'efficienza energetica) è punito con la reclusione da uno a tre anni (oltre alla segnalazione al competente Ordine professionale per l'irrogazione delle sanzioni disciplinari). Sul tema si segnala il consolidato orientamento giurisprudenziale conseguente alle fattispecie incriminatrici introdotte dal d.l. 70/2011 (convertito dalla l. 106/2011), sia a valere del citato art. 20 d.p.r. 380/2001 in materia di permesso di costruire, che sull'art. 19 della l. 241/1990, nella parte in cui dispone che, ove il fatto non costituisca più grave reato, chiunque, nelle dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni che corredano la segnalazione di inizio attività (non solo in materia edilizia), dichiara o attesta falsamente l'esistenza dei requisiti o dei presupposti di cui al comma 1, è punito con la reclusione da uno a tre anni.

Prima della novella del 2011, la condotta del tecnico asseveratore che attestava dati non corrispondenti al vero era già ritenuta comunque penalmente rilevante, essendo costante nella giurisprudenza di legittimità l'affermazione secondo cui integrasse il reato di falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità (art. 481 c.p.) la condotta del tecnico-professionista che, nell'espletamento del servizio di pubblica necessità assegnatogli, indichi, in sede di dichiarazione di inizio di attività, le opere da realizzare sulla base di una descrizione dello stato presente dei luoghi, non corrispondente al vero. Con l'introduzione nel 2011 delle fattispecie citate degli art. 20 d.p.r. 380/2001 e 19 l. 241/1990, è stato invece precisato, che la nuova previsione criminosa, che punisce le false dichiarazioni o attestazioni o asseverazioni circa l'esistenza dei requisiti e presupposti per il rilascio del permesso di costruire o per la presentazione della SCIA, ha un ambito applicativo che si sovrappone interamente alla fattispecie di falso ideologico in certificati commesso da persone esercenti un servizio di pubblica necessità (art. 481 c.p.) e di falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico (art. 483 c.p.), di cui assorbe il disvalore, e si consuma quando oggetto di asseverazione siano non esclusivamente fatti che cadono sotto la percezione materiale dell'autore della dichiarazione, ma anche giudizi. In tal senso, è evidente che la nuova figura di reato risulta riferita precipuamente alle false attestazioni destinate a confluire nel procedimento amministrativo finalizzato al conseguimento del permesso di costruire o al modulo procedimentale della SCIA, per cui la fattispecie assume carattere speciale rispetto alla norma generale di cui all'art. 481 c.p., che

sarebbe altrimenti applicabile. Infine, per quanto concerne l'estensione di tali istituti anche ai titoli in sanatoria, si ricorda che la Giurisprudenza aveva già affermato che l'accertamento di conformità -a sua volta diretto a conseguire un permesso in sanatoria-, altro non è che un permesso di costruire che differisce da quello ordinario per il fatto di essere postumo rispetto all'esecuzione dei lavori, ritenendo pertanto applicabile, anche al procedimento di cui all'art. 36 (e senza che ciò comporti alcuna violazione del divieto di analogia in malam partem), il medesimo regime sanzionatorio previsto dall'art. 20 del medesimo TUE, e ciò tanto più ove si consideri che la Suprema Corte (ex multis Sez. III, 15 gennaio 2015, n. 7405) ha affermato che la relazione tecnica del professionista incaricato non è un atto neutro, ma costituisce il presupposto valutativo più pregnante, contenendo i dati tecnici essenziali ai fini della verifica della doppia conformità (in materia cfr. anche Sez. III, 5 maggio 2017, n. 29251; Sez. III, 14 dicembre 2022, n. 2357). Nei medesimi termini la più recente Cassazione penale, Sez. III, 19 gennaio 2023, n. 19314 che ha ritenuto integrare il reato di cui all'art. 20, c. 13, TUE, nella condotta del tecnico-professionista che, in sede di accertamento di conformità richiesto ai fini del rilascio del permesso di costruire in sanatoria, attesti falsamente la legittimità di opere già realizzate.

PRATICHE EDILIZIE

Ok a tende e vetrate panoramiche in condominio, ma senza ledere il decoro

Annarita D'Ambrosio



Salva casa in condominio. Alcune delle previsioni sono destinate ad impattare sulla gestione condominiale, soprattutto l'estensione dei cosiddetti interventi di edilizia libera, ovvero privi di titolo abilitativo, come le tende da sole e le Vepa, le vetrate panoramiche amovibili.

Le novità introdotte al Testo unico dell'edilizia

L'agevolazione introdotta integra la previsione dell'articolo 6 del Dpr 380/2001 (testo unico edilizia) che definisce le diverse categorie di interventi realizzabili in edilizia libera: quelli di manutenzione ordinaria, gli interventi di installazione delle pompe di calore aria-aria di potenza termica utile nominale inferiore a 12 kW; gli interventi per eliminare le barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; quelli relativi alla pavimentazione e l'installazione di pannelli solari, fotovoltaici a servizio degli edifici delle zone che non rivestono carattere storico o artistico.

Le vetrate panoramiche

Il punto b-bis dell'articolo 6 è ora integrato con la previsione in edilizia libera di vetrate panoramiche amovibili e totalmente trasparenti, le cosiddette Vepa, anche sui porticati e non solo sulle logge. Le vetrate panoramiche sono dirette ad assolvere a funzioni temporanee di protezione dagli agenti atmosferici, miglioramento delle prestazioni acustiche ed

energetiche, riduzione delle dispersioni termiche. Le Vepa non devono configurare però spazi stabilmente chiusi con conseguente variazione di volumi e di superfici, devono favorire una naturale microaerazione e devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo e l'ingombro apparente non modificando le preesistenti linee architettoniche.

Le vetrate panoramiche con la conversione in legge del decreto Aiuti bis (DI 115/2022), erano state già fatte rientrare espressamente in edilizia libera, ora si aggiunge la possibilità di realizzarle nei porticati.

Le tende da sole installabili senza titolo

Il punto b-ter invece prima non c'era prima, è quello relativo alle opere di protezione dal sole la cui struttura principale sia costituita da tende, tende da sole, tende da esterno, tende a pergola con telo retrattile anche impermeabile, tende a pergola con elementi di protezione solare mobili o regolabili, e che siano addossate o annesse agli immobili o alle unità immobiliari, anche con strutture fisse necessarie al sostegno e all'estensione dell'opera. In ogni caso, precisa l'articolo 6-ter che anche le tende non possono determinare la creazione di uno spazio stabilmente chiuso, con conseguente variazione di volumi e di superfici e devono avere caratteristiche tecnico-costruttive e profilo estetico tali da ridurre al minimo l'impatto visivo non ledendo il decoro.

La verifica delle regole del regolamento

Le tende che riparano dal sole singole stanze dell'appartamento sono in genere sinora rientrate negli interventi di manutenzione ordinaria e perciò, essendo non permanenti, si sono installate senza permesso alcuno. In riferimento a edifici di particolare interesse storico è prudente che l'installazione sia preceduta dalla lettura delle clausole del regolamento condominiale che potrebbero vietarle del tutto, o imporre colore e modello. Nel caso di tenda installata dal condomino del piano sottostante rispetto alla finestra di chi abita al piano superiore va anche tenuto in considerazione il diritto di veduta che deve essere sempre garantito.

EFFICIENZA ENERGETICA

La rivoluzione energetica degli edifici nella nuova Direttiva Europea

Ivan Meo



62

La nuova Direttiva europea pone le basi per una trasformazione radicale. Le disposizioni hanno l'ambizione di ridurre drasticamente la dipendenza da combustibili fossili e promuovere un futuro sostenibile. Questa iniziativa si colloca al centro della strategia del Green Deal Europeo, mirando a rinnovare il panorama urbano e domestico entro il 2050. Un passo decisivo per un pianeta più verde.

La Direttiva (UE) 2024/1275, sulla prestazione energetica nell'edilizia, comunemente denominata "Direttiva Casa Green", è stata pubblicata l'8 maggio 2024 sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea (GUUE serie L) è entrata in vigore venti giorni dopo l'uscita in Gazzetta. I singoli Stati membri avranno due anni per recepirne i contenuti, mentre alcune misure, dovranno essere adottate già nei prossimi mesi.

Questo provvedimento si inserisce nell'ambito più ampio del pacchetto di norme del Green Deal, il cui scopo è ridurre la dipendenza dell'Unione Europea dalle fonti energetiche tradizionali basate sugli idrocarburi, mirando a raggiungere la neutralità climatica entro il 2050.

La direttiva rappresenta un elemento chiave nella strategia europea per il clima, indicando un percorso obbligato per gli Stati membri verso un futuro energetico sostenibile.

Il provvedimento in esame introduce una serie di requisiti e misure che gli Stati membri dovranno implementare per promuovere la ristrutturazione degli edifici in chiave energetica.

L'adozione di questa Direttiva presenta sfide significative, sia per gli Stati membri che per i proprietari di edifici. La necessità di massicci investimenti iniziali, la gestione dei processi di ristrutturazione e l'aggiornamento delle competenze professionali nel settore edile sono solo alcuni degli aspetti da affrontare.

Nelle tabelle che seguono cercheremo di sintetizzare i principali obiettivi che la Direttiva intende perseguire, partendo dalla identificazione delle varie tappe di avvicinamento.

Le prossime tappe per il recepimento della direttiva

La Direttiva entra in vigore 20 giorni dopo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'Unione europea e da quel momento i Paesi membri avranno a disposizione due anni per recepirla. Alcune misure, invece, dovranno essere adottate già nei prossimi mesi. Infatti, gli Stati membri, entro il 1º gennaio 2025, dovranno adottare le disposizioni legislative, regolamentari e amministrative necessarie per rispettare l'articolo 17, paragrafo 15, della stessa Direttiva. Le scadenze successive, previste per il 2026, includono l'obbligo di redigere il Piano nazionale di ristrutturazione degli edifici.

Cronologia legislativa

Provvedimento	Contenuto
Prima Direttiva sulla prestazione energetica	2018: viene lanciato il pacchetto "Energia pulita per tutti gli europei".
Strategia "Onda di rinnovamento"	2020: Piano d'azione per incentivare le ristrutturazioni edilizie, integrata nel Green Deal europeo.
Pacchetto "Realizzare il Green Deal europeo"	2021: si evidenzia l'importanza della ristrutturazione degli edifici, proposta del Fondo sociale per il clima.
Proposta di revisione della EPBD	2021: aggiornamento normativo per riflettere maggiore ambizione e urgenza di azione.
REPowerEU	2022: si evidenzia la necessità di ristrutturare il patrimonio edilizio dell'UE.
Accordo provvisorio sulla revisione della EPBD	2023: l'accordo sarà sottoposto al processo di adozione formale all'inizio del 2024.
Approvazione da parte del Parlamento europeo della EPBD	12.3.2024: il Parlamento europeo adotta la Direttiva Casa green con 370 voti favorevoli, 199 contrari, 46 astenuti.

63

Gli obiettivi per la neutralità climatica e l'efficienza energetica degli edifici

Obiettivo/Strategia	Dettagli e Scadenze
Neutralità climatica entro il 2050	Ogni Stato membro deve adottare un piano nazionale per la riduzione progressiva del consumo energetico degli edifici residenziali.
Riduzione dei consumi energetici	Il 55% della riduzione deve provenire dalla ristrutturazione degli edifici con le prestazioni più scarse.
Ristrutturazioni entro il 2030	Coinvolgere il 15% degli immobili non residenziali.
Ristrutturazioni entro il 2033	Riguardare il 26% degli edifici di classe energetica più bassa.

Riqualificazione energetica	Il 43% degli immobili meno efficienti deve essere riqualificato dal punto di vista energetico.
La situazione in Italia	Intervenire su circa 5 milioni di edifici residenziali con le prestazioni più scadenti, su un totale di 12 milioni.

La riduzione del consumo energetico negli edifici residenziali e non

Categoria	Obiettivi di riduzione
Edifici residenziali	<ul style="list-style-type: none"> · 16% entro il 2030 · 20-22% entro il 2035
Edifici non residenziali	<ul style="list-style-type: none"> · 16% entro il 2030 · 26% entro il 2033

Esclusioni dagli obblighi della direttiva EPBD

Categoria di immobili	Dettaglio dell'esclusione
Edifici vincolati e protetti	Esclusi per preservare il valore storico e architettonico.
Immobili storici	Esenti per mantenere l'integrità culturale e storica.
Edifici temporanei	Esclusi per la loro natura non permanente.
Chiese	Esentate per motivi di conservazione e valore culturale.
Abitazioni indipendenti < 50 mq	Esclusione per limiti pratici e di vivibilità.
Case vacanza	Esentate se occupate per meno di 4 mesi all'anno.
Edilizia sociale pubblica	Possibile esenzione se la riqualificazione aumenta gli affitti sproporzionalmente rispetto ai risparmi energetici.

64

La mobilità green negli edifici

Categoria	Requisiti
Edifici non residenziali (nuovi o ristrutturati)	<ul style="list-style-type: none"> · Installazione di 1 punto di ricarica ogni 5 posti auto; · pre-cablaggio per il 50% dei posti auto e condotti per i restanti, per futuri punti di ricarica; · parcheggio bici: almeno 15% della capacità media o 10% della capacità totale degli utenti.
Edifici non residenziali (>20 posti auto)	Installazione di 1 punto di ricarica ogni 10 posti auto entro il 1°.1.2027.
Edifici pubblici	Pre-cablaggio per almeno 1 su 2 posti auto entro il 1.1.2033.
Edifici residenziali (nuovi o ristrutturati)	<ul style="list-style-type: none"> · Pre-cablaggio per il 50% dei posti auto e condotti per i restanti; · almeno 1 punto di ricarica per nuovi edifici; · almeno 2 spazi bici per ogni unità abitativa.

Eliminazione graduale delle caldaie a combustibili fossili

Azione/Scadenza	Misura
Sospensione delle agevolazioni fiscali	I sussidi per l'installazione di nuove caldaie a combustibili fossili verranno sospesi, incentivando così l'adozione di soluzioni più pulite.
Piani di eliminazione graduale entro il 2040	Gli Stati membri devono elaborare piani dettagliati per eliminare progressivamente l'uso di combustibili fossili nel riscaldamento e nel raffreddamento, con l'obiettivo di cessare completamente l'installazione di caldaie a combustibili fossili.

Il calendario per l'installazione di impianti fotovoltaici sugli edifici pubblici, residenziali e non

Categoria Edificio	Superficie utile	Scadenza per installazione solare
Nuovi edifici pubblici e non residenziali	> 250 mq	Entro il 31.12.2026
Edifici pubblici esistenti	> 2000 mq	Entro il 31.12.2027
Edifici pubblici esistenti	> 750 mq	Entro il 31.12.202
Edifici pubblici esistenti	> 250 mq	Entro il 31.12.2030
Edifici non residenziali esistenti	> 500 mq (con ristrutturazioni significative)	Entro il 2027
Nuovi edifici residenziali e nuovi parcheggi coperti	Non specificato	Entro il 31.12.2029

65

Il calendario delle prossime scadenze

Anno e contesto	Evento/Obiettivo
2025 - Incentivi caldaie a gas	Terminano gli incentivi per l'installazione di caldaie a gas.
2028 - Edifici pubblici e fotovoltaico	Tutti gli edifici pubblici di nuova costruzione devono essere ad emissioni zero.
2028 - Nuove costruzioni e fotovoltaico	Installazione obbligatoria di impianti fotovoltaici su tutti gli immobili di nuova costruzione.
2030 - Riduzione consumi residenziali	Riduzione del consumo energetico degli immobili residenziali del 16%.
2030 - Nuovi edifici residenziali zero emissioni	Tutti i nuovi edifici residenziali devono essere ad emissioni zero.
2030 - Riduzione consumi non residenziali	Riduzione del consumo energetico degli immobili non residenziali con le peggiori prestazioni del 16%.
2030 - Obiettivo di riduzione complesso residenziale	Il complesso residenziale deve ridurre i consumi del 20-22%.
2030 - Nuove costruzioni residenziali private	Le nuove costruzioni residenziali private devono essere ad emissioni zero.
2032 - Fotovoltaico su immobili ristrutturati	Installazione obbligatoria di impianti fotovoltaici sugli immobili ristrutturati.

Anno e contesto	Evento/Obiettivo
2033 - Riduzione consumi non residenziali aggiornata	Riduzione del consumo energetico degli immobili non residenziali con le peggiori prestazioni del 26%.
2035 - Obiettivi di risparmio residenziale	Il complesso residenziale deve ridurre i consumi di energia di un 22%.
2035 - Obiettivi di risparmio non residenziale	Riduzione del consumo energetico del complesso non residenziale del 26%.
2040 - Eliminazione caldaie a gas	Eliminazione delle caldaie a gas in tutti gli immobili e stop alla loro installazione.
2050 - Patrimonio immobiliare esistente	Tutto il patrimonio immobiliare esistente deve raggiungere lo standard delle zero emissioni.

EFFICIENZA ENERGETICA

Fotovoltaico: l'autoconsumo in condominio in tre passi

Glauco Bisso



67

Luogo e convenienza

Si consiglia di scegliere un terrazzo ben esposto, con poche ombre e da poco rifatto perché l'impianto è destinato a durare nel tempo. I pannelli sono zavorrati al pavimento o ancorati. Sui tetti a falda sono montati su telai ancorati all'orditura. Importante simulare (autoconsumo.gse.it) i rendimenti prima ancora di avviare il progetto. Basta inserire nel software di progettazione i consumi degli aderenti al gruppo di consumo, i costi d'installazione e si ottiene così la quota dell'energia prodotta autoconsumata per i servizi comuni, quella che va in rete, remunerata con contratto di ritiro dedicato a prezzi stabiliti dal Gse, e la misura dell'incentivo. Se è certa la convenienza, si va in assemblea. Per fare un esempio concreto un terrazzo da 600 metri quadrato ospita 90 kW, spesa prevista di 100mila euro, tempo di ritorno 4 anni, con detrazione fiscale al 50%.

Dall'assemblea all'attivazione

Sufficiente per convocare l'assemblea la richiesta di due condòmini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio, poi occorre approvare la delibera del progetto, dei preventivi e del contratto regolatore il gruppo di autoconsumo, oltre ad individuarne il referente. Dibattito in corso sulle maggioranze: basterebbe il terzo dei millesimi, secondo l'articolo 26, comma 2, della legge 10/1991 se è presente l'attestato di prestazione energetica o una diagnosi energetica. Senza, occorre la metà del valore dell'edificio. C'è chi ritiene però

necessaria l'unanimità in quanto il gruppo di autoconsumo è soggetto diverso dall'ente condominio.

Sul portale Gse si verifica la possibilità di accesso ai benefici. È il Gse infatti ad autorizzare l'installazione la connessione dell'impianto alla rete.

Burocrazia e gestione

Realizzato e connesso l'impianto, occorre richiedere l'attivazione del Pod del contatore condominiale, il codice alfanumerico utilizzato per identificare i punti fisici di prelievo e/o di immissione di energia, come prosumer (produttore e consumatore) sul portale di E-distribuzione e registrare l'impianto sul portale Gaudì di Terna.

Sul portale del Gse vanno riportati i dati ottenuti dalle prime registrazioni e inseriti i codici Pod degli aderenti al gruppo di autoconsumo. Se l'impianto supera i 20 kW è officina elettrica e va registrato all'agenzia delle Dogane con il pagamento delle accise, se supera i 100 kW all'anagrafe di Arera degli operatori. Opportuna l'assicurazione per gli eventi atmosferici e la previsione di periodici interventi di pulizia dei pannelli.



CORSO DIGITALE DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO EX D.M. 140/14

Responsabile Scientifico avv. Fabio Ramadori

**CORSO PROFESSIONALE ON DEMAND DI 72 ORE
CON ESAME FINALE IN PRESENZA
IN VENDITA SULLA PIATTAFORMA formazione.gesticond.org**