

80°  
ANNO

# la Proprietà Edilizia

Marzo/Aprile 2024

Poste Italiane Spa Spedizione abbonamento postale 70% DCB Roma



## Case Green: si, ma chi paga?

Rivista bimestrale  
di aggiornamento e approfondimento  
tecnico-giuridico



**ARPE**  
ASSOCIAZIONE ROMANA  
PROPRIETÀ EDILIZIA



**FEDERPROPRIETÀ**  
Federazione Nazionale Proprietà Edilizia

**Piano casa: vogliamo  
fermarci proprio  
sul più bello?**  
Pag. 04

**Case green,  
la direttiva va  
ancora modificata**  
Pag. 06

**Superbonus e riduzione  
dei balconi privati: è nulla la  
relativa delibera assembleare**  
Pag. 30



# metrotermica

## IL FUTURO È GREEN

Oggi riqualificare il tuo  
condominio conviene!



### SERVIZIO ENERGIA

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



### SOLUZIONI ENERGETICHE INNOVATIVE

Realizzazione impianti ibridi, fotovoltaici e building automation



### MANUTENZIONE CT

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



### CONTABILIZZAZIONE CALORE

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

**CHIAMACI PER UNA CONSULENZA**



**06.868.94.296**

[informa@metrotermica.it](mailto:informa@metrotermica.it)

Via Luigi Capuana, 40 - 00137 Roma

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

METROTERMICA SpA

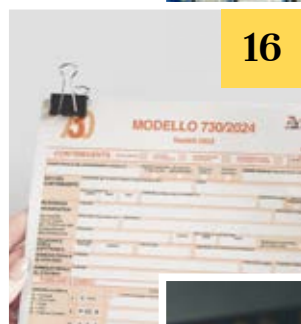
<b>EDITORIALE</b>	<b>04</b>
<b>Piano casa: vogliamo fermarci proprio sul più bello?</b> <i>Giovanni Bardanzellu</i>	
<b>Case green, la direttiva va ancora modificata</b> <i>Riccardo Pedrizzi</i>	<b>06</b>
<b>Locazioni abitative a canone concordato: il ruolo delle organizzazioni</b> <i>Francesco Granato</i>	<b>08</b>
<b>Occupazioni abusive di immobili: uno “spiraglio di luce”</b> <i>Vivalda Paolini</i>	<b>11</b>
<b>RECENSIONE</b>	<b>12</b>
<b>Arriva in libreria “La grammatica dell’affitto” di Andrea Napoli</b>	
<b>APPROFONDIMENTI</b>	<b>14</b>
<b>Rischi relativi all’uso delle attrezzature di lavoro nei condomini</b> <i>Diletta Bocchini</i>	
<b>Modello 730-2024</b> <i>Alessandro Caneba</i>	<b>16</b>
<b>Modello 770-2024</b> <i>Alessandro Caneba</i>	<b>18</b>
<b>SPECIALE EBILDI</b>	<b>I-IV</b>
<b>Massimario di Giurisprudenza</b> <i>Giuseppe Bardanzellu</i>	<b>22</b>
<b>Interruzione dell’impegno al rispetto del sinallagma locatizio e onere di specificità in capo al conduttore recedente</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>24</b>
<b>Raccolta differenziata dei rifiuti a Roma e sanzioni per l’amministratore di condominio</b> <i>Alberto Celeste</i>	<b>27</b>
<b>Superbonus e riduzione dei balconi privati: è nulla la relativa delibera assembleare</b> <i>Francesca Pizzagalli - Nicola A. Maggio</i>	<b>30</b>
<b>Immissioni rumorose: la Cassazione chiarisce i confini tra illecito penale e civile</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>32</b>
<b>L’amministratore è legittimato a sporgere querela nell’interesse del condominio</b> <i>Leonardo Lastei</i>	<b>34</b>
<b>APPROFONDIMENTI</b>	<b>32</b>
<b>Parla il tecnico: ultime novità sulla direttiva epbd (case green)</b> <i>Antonio Anello</i>	



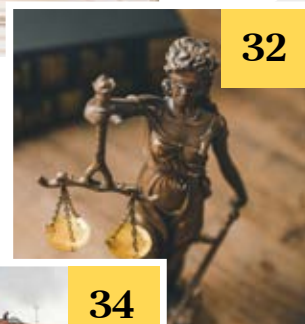
04



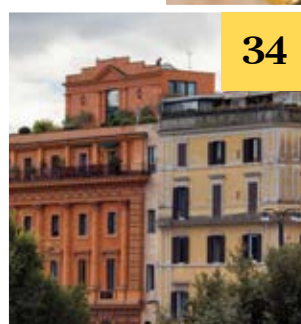
12



16



32



34

**Direttore editoriale:** Giovanni Bardanzellu **Direttore responsabile:** Francesco Caputo **Amministrazione:** Via S. Nicola da Tolentino, 21 - 00187 Roma • Tel.: 06.485611 (r.a.) • Editrice: ARPE - Via San Nicola da Tolentino, 21 - 00187 - Roma  
Stampa: ARTI GRAFICHE PICENE S.r.l. - Via Vaccarella, 57 - 00071 Pomezia (RM). Contiene I.P. Autorizzazione - Tribunale di Roma n. 4740 del 19/7/1955 • Periodicità mensile - Spedizione in abbonamento postale 70% DLB - Filiale di Roma - 2003 ©  
Tutti i diritti riservati. Finito di stampare nel mese di Maggio 2024. Concessionaria per la pubblicità: TOT Srls.

## PIANO CASA: VOGLIAMO FERMARCI PROPRIO SUL PIÙ BELLO?

GIOVANNI BARDANZELLU

*Presidente ARPE E FEDERPROPRIETÀ*

**A**vevamo aperto il primo numero della nostra Rivista di quest'anno confidando che il 2024 fosse davvero l'anno buono per il varo del Piano Casa voluto dal Ministro Salvini, che avrebbe dovuto costituire una sorta di riforma complessiva del sistema casa in Italia, un nuovo Testo Unico che spaziava dalla riforma della disciplina edilizio-urbanistica alla semplificazione dei procedimenti di recupero del patrimonio immobiliare pubblico, dal rafforzamento della cooperazione pubblico/privato in materia di edilizia residenziale e sociale al riordino degli enti pubblici competenti, dal sostegno al mercato della locazione privata alla disciplina degli affitti e degli interventi di esecuzione dei provvedimenti

di sfratto e di occupazione abusiva.

Il tutto sarebbe servito, fra l'altro ed in linea con la chiara volontà espressa da questo Governo sin dalla sua formazione, a mettere in sicurezza il nostro bene rifugio per eccellenza, la Casa appunto, minacciata, come tante volte abbiamo detto e scritto su queste pagine, dall'inflazione, dalla severa imposizione fiscale, dai costi energetici e non da ultimo dallo spaventoso calo demografico del nostro Paese, circostanze tutte che ben abbiamo evidenziato e trattato specificamente nel secondo Rapporto realizzato in collaborazione con il Censis e presentato a dicembre scorso nella Sala Zuccari del Senato.

Questo il Ministro ci aveva annunciato, proclamando che "la casa è un patrimonio eco-

nomico, sociale e culturale degli italiani da difendere a tutti i costi" e questo era concretamente emerso nelle due riunioni tecniche organizzate presso il suo Ministero il 19 dicembre 2023 ed il 16 gennaio 2024, alle quali aveva invitato la nostra Associazione unitamente ad altre 50 organizzazioni, pubbliche e private - scelte appositamente fra le tante che attivamente operano nel settore - le cui impressioni ed indicazioni aveva ascoltato, tanto da allestire in quella sede una serie di tavoli tecnici di lavoro composti dai rappresentanti delle organizzazioni, di cui ci avrebbe poi reso nota la composizione a seconda delle proprie competenze, ciascuno dei quali avrebbe dovuto presentargli nei tempi indicati osservazioni, idee e pareri tecnici sulla

materia a lui assegnata fra quelle che abbiamo sopra indicato.

Insomma, un corposo impegno, almeno sulla carta, a non lasciare nulla al caso.

Ma poi, dopo la riunione di gennaio, niente più, silenzio assoluto.

Fino ai primi giorni di questo mese di aprile, quando il Ministro, a sorpresa, ci ha richiamati per illustrarci il testo di un provvedimento in materia di riforma della disciplina edilizio-urbanistica che era stato elaborato dal suo Ministero (unico tavolo tecnico che aveva evidentemente ricevuto l'input di lavorare) e che dovrebbe andare in votazione ad un prossimo Consiglio dei Ministri, non sappiamo se per essere inserito in un nuovo decreto Infrastrutture o se per approdare in Parlamento sotto forma di emendamento al Superbonus.

Prevede una sanatoria delle piccole difformità interne all'immobile (tramezzi, sopralchi, spostamenti di muri che non modificano la superficie dell'immobile, ecc., certamente non *“le ville costruite sulla spiaggia o le costruzioni in zona sismica”*, come ha precisato Salvini); delle difformità di natura formale, cioè i casi in cui i lavori portano ad un risultato leggermente diverso da quello inizialmente progettato; di quelle che potevano essere sanate secondo la legislazione vigente al momento dell'abuso edilizio ma che poi, quando è stata presentata la domanda di sanatoria, erano incappate in una modifica legislativa che ne aveva impedito appunto la regolarizzazione (è il superamento della c.d. “doppia conformità”); ed infine degli interventi che per-



mettano cambi di destinazione d'uso degli immobili fra categorie omogenee.

Insomma, eliminare gran parte delle imposizioni arbitrarie su piccoli abusi che non hanno alcuna corrispondenza in larga parte del mondo.

Certamente, come abbiamo sopra detto, anche la riforma della disciplina edilizio-urbanistica è parte integrante del Piano Casa; noi stessi – come già notiziato in questa Rivista - ne avevamo fatto espressa richiesta nelle osservazioni che il Ministro ci chiese quando quel Piano sembrava ben avviato, consapevoli del fatto che un numero considerevole di immobili (il Consiglio Nazionale degli Ingegneri stima che sia l'80% del patrimonio edilizio) era impedito nella sua circolazione - compravendite, donazioni, ecc.- a causa di piccoli abusi e del sopravvenire di leggi sempre più restrittive.

Ben venga, dunque, questa riforma, ma nel frattempo ci chiediamo e chiediamo al Ministro: come e quando cominceranno i lavori gli altri tavoli? Una vera riforma che tocchi

davvero tutte le tematiche che abbiamo sopra indicato richiede tempo, verifiche e competenza.

Non possiamo perdere l'occasione che offre un Governo forte e coeso ed una legislatura che possiamo ancora considerare all'inizio. Il *modus operandi* di Salvini e l'avvio della disamina delle questioni ci sono sembrati corretti. Le associazioni chiamate a collaborare sono preparate e disponibili.

Signor Ministro, ora non perdiamo il passo. E soprattutto non la diamo vinta ai malpensanti, che oggi dicono che a due mesi da una importante tornata elettorale (l'8 ed il 9 giugno si vota per rinnovare il Parlamento europeo) il Ministro si gioca la carta del mini-condono edilizio per rimontare nei sondaggi, tutelare chi ha violato le leggi e “fare cassa” di voti alle urne.

Noi pensiamo bene e non vogliamo fermarci sul più bello. Da troppi decenni gli italiani aspettano un Piano vero a difesa della casa e questo è il momento per darglielo.

# Case green, la direttiva va ancora modificata

RICCARDO PEDRIZZI\*

**D**opo più di due anni di dibattito i 38 articoli della direttiva Ue sulle “case green” (la energy performance of buildings directive: Epubd) sono stati approvati dall’Ecofin, il Consiglio Europeo dei ministri delle Finanze. La direttiva è stata votata da tutti i membri dell’Ue, tranne che dall’Italia e dall’Ungheria (contrarie). I due non hanno fatto scalpore perché Italia ed Ungheria non si sono giustamente accontentati nemmeno di questa versione della Epubd molto ammorbidita rispetto a quella precedente. Repubblica ceca, Croazia, Polonia, Slovacchia e Svezia si sono astenute. Sarebbe bastato che uno solo dei Paesi, che hanno le nostre stesse problematiche e le nostre stesse esigenze strutturali avessero tenuto la posizione (Spagna, Francia e Grecia, ad esempio) perché la direttiva venisse bocciata. Ma si sa, i loro governi da sempre hanno sposato posizioni contro i piccoli proprietari di immobili, favorendo gli interessi dei grandi gruppi immobiliari multinazionali.

Se si pensa al testo iniziale contro il quale si erano mobilitati, oltre che tutte le organizzazioni dei proprietari di immobili tra cui Federproprietà, anche tutti i partiti del Centrodestra italiano, sia quando erano all’opposizione che quando sono arrivati al governo, forse ci si sarebbe potuti accontentare. Purtroppo però non

è proprio possibile. E’ vero che si tratta di un testo più equilibrato rispetto al progetto del 2021, che divideva le case in classi energetiche e prevedeva sanzioni molto dure (incluso il divieto di affittare o vendere) per i proprietari, ma questo ultimo votato è un provvedimento che rappresenta sempre un grave danno soprattutto per i piccoli proprietari.

La Direttiva diventerà definitiva dopo la pubblicazione sulla “Gazzetta Ufficiale” dell’Unione europea. A partire dalla quale scatteranno i due anni di tempo per il recepimento da parte dei Paesi membri, che dovranno presentare i loro piani di ristrutturazione del parco edilizio residenziale. Con questo provvedimento viene richiesto un taglio del 16% dei consumi medi entro il 2030, del 20-22% entro il 2035; inoltre bisognerà non solo costruire edifici nuovi secondo le nuove norme, ma dovrà essere ristrutturato il 43% del patrimonio edilizio più energivoro. Si parla cioè di circa 5 milioni di edifici.

Questo comporta che, per raggiungere i target fissati dall’Unione europea, bisognerà correre tanto e reperire tante risorse che al momento la direttiva non stan-  
zia.

Proprio per questo il ministro dell’Economia, Giancarlo Giorgetti si è lamentato subito: “Abbiamo purtroppo esperienze note in Italia. E’ una direttiva bellissima, ambiziosa. Ma alla fine

chi paga?”. Anche perché si tratta di almeno 9 milioni di immobili da riqualificare come ha evidenziato uno studio realizzato dalla Banca d’Italia: “Il miglioramento dell’efficienza energetica delle abitazioni in Italia”. Si è calcolato che su circa 77 milioni di edifici in Italia, 36 milioni sono abitazioni, delle quali la maggior parte ha prestazioni energetiche pessime, cioè nelle classi F e G. E l’Europa chiede a tutti gli Stati membri di raggiungere “la neutralità climatica” entro il 2050.

Questa ultima versione della direttiva “case green” per fortuna non prevede specifiche sanzioni, chiedendo di provvedervi ai legislatori nazionali. Ed allora ecco che nel nostro Paese entra a gamba tesa, per rendere più pesante ed insostenibile la situazione dei proprietari di case, la solita Banca d’Italia, che già si era distinta in un’audizione alla Camera dei Deputati nell’ambito dell’indagine conoscitiva sulla Riforma fiscale quando sostenne che l’assenza di tasse sulla prima casa era un’anomalia tutta italiana ed avallò e sostenne quello che chiedeva Bruxelles e cioè l’imposizione di nuove patrimoniali.

Anche ora la Banca d’Italia ci riprova. Ed in un dossier pubblicato nella serie “Questioni di economia e finanza” avanza alcune ipotesi di intervento legislativo relative al disegno di legge che il governo dovrà predisporre per

recepire la direttiva, tra cui, detrazioni, crediti d'imposta, sostegno all'accesso al credito, consigliando "una compartecipazione al costo da parte del beneficiario per limitare rischi di azzardo morale ed essere modulata in relazione al risparmio energetico atteso, al costo dell'intervento e alle caratteristiche reddituali e patrimoniali dei destinatari". Ma la botta arriva quando propone: "In caso di abitazioni in affitto private, potrebbe essere valutata l'ipotesi di concedere incentivi fiscali rafforzati al raggiungimento di determinati livelli di EE, oppure di subordinare la locazione al rispetto di standard minimi, come accade in altri paesi". Contro tale imposizione, che era stata avanzata nel 2021, si erano levate proteste talmente vibranti che la Commissione europea aveva fatto marcia indietro. Ed ora invece ce la ritroviamo come proposta di un'istituzione italiana.

Per fortuna fin d'ora le forze di maggioranza che sono al governo nel nostro Paese, FdI, Forza Italia e Lega puntano con le elezioni europee al cambio di passo e, quindi, ad una pesante revisione del provvedimento verde.

Il capo delegazione di Fratelli d'Italia- al Parlamento europeo, Carlo Fidanza, ha dichiarato che: "rimane un testo sbilanciato che comporta oneri eccessivi che non si sa come verranno finanziati, a maggior ragione in una nazione come la nostra fortemente provata dalla terribile esperienza del superbonus", per cui "ci impegneremo a rimettere mano al provvedimento nella prossima legislatura". Per Forza Italia, il capogruppo al Pe Fulvio Martuscello assicura che: "La direttiva sulle case green è il primo provvedimento da cambiare nella prossima legislatura"... "dove non ci sarà spazio per l'estremismo ambientale".



Ed il vicepremier Matteo Salvini ha annunciato che il suo partito "farà tutto il necessario, per fermare tasse patrimoniali green volute dalla sinistra. A giugno si volta pagina". Dal suo canto Isabella Tovaglieri, che è stata relatrice ombra della direttiva al Parlamento, ha spiegato: "Bene che il governo abbia detto no alla direttiva Case Green. Basta con le eco-follie di Bruxelles, è arrivato il momento di cambiare questa Europa per salvare la casa degli italiani". Dal nostro Governo anche il ministro all'Ambiente e alla sicurezza energetica, Gilberto Pichetto Fratin, ha sottolineato il lavoro fatto e ha ricordato l'opposizione "anche in modo duro, specialmente" quando la direttiva "ha preso uno sbandamento di tipo ideologico, incompatibile con la nostra cultura di fabbricare". In ogni caso il ministro ha ammesso che, "riconosciamo che sono stati fatti molti passi in avanti", ma la direttiva "non tiene conto di tutte le esigenze e delle caratteristiche del nostro Paese, anche se è migliorata molto. Un dissenso che abbiamo espresso e argomentato in tutte le sedi, ma che non mette in discussione l'impegno che abbiamo assunto sul fronte della decarbonizzazione al 2050". E soprattutto ci fanno ben sperare le dichiarazioni del nostro premier Giorgia Meloni che giudica il testo approvato a Bruxelles: "Una direttiva pensata

malissimo, senza tenere conto di alcuna specificità. E' come se efficientare una casa di legno nella tundra finlandese fosse la stessa cosa di efficientare una casa in pietra in un borgo della Sicilia. Solamente dei burocrati chiusi in un palazzo di vetro"... "possono immaginare una cosa del genere. Siamo riusciti a ottenere risultati molto importanti, l'eliminazione dell'avanzamento di una classe energetica da raggiungere in pochi anni, una mazzata che sarebbe costata, mediamente, tra 40-70.000 euro ad abitazione. Per il momento lo abbiamo evitato, ora ogni governo avrà due anni di tempo per predisporre un piano nazionale per la riduzione delle emissioni inquinanti degli edifici". Poi la promessa solenne: "Sono due anni", assicura la Meloni, "che proviamo a cambiare una normativa che rimane ancora molto, troppo sbilanciata e che per essere ragionevole, a monte, deve rispondere a una banale domanda a cui, però, non ha risposto nessuno finora: chi paga? Perché la risposta sarebbe stata: i cittadini. E allora non si può fare".

Per tutto questo speriamo dunque in un nuovo parlamento europeo che tenga conto delle peculiarità della storia e della identità dei singoli popoli dell'Unione.

*\*Responsabile settore Finanze e Tesoro di Federproprietà*

# Locazioni abitative a canone concordato: il ruolo delle organizzazioni

FRANCESCO GRANATO\*

La legge n. 392 del 1978, meglio conosciuta come legge sull'equo canone, ha rappresentato, nell'ambito delle locazioni, la fine di un sistema vincolistico che per decenni aveva bloccato in Italia le locazioni ed i canoni. In particolare per le locazioni abitative la (allora) nuova legge, temendo che la possibilità per i proprietari di ottenere finalmente il rilascio degli immobili avrebbe aumentato verticalmente la domanda di case in affitto facendo impennare i canoni di locazione, imponeva la durata minima delle nuove locazioni abitative in un minimo di quattro anni fissando, altresì, delle regole matematiche (parametri) per la determinazione di una soglia massima quale corrispettivo dell'uso di un'abitazione, definito "equo canone". La stessa normativa era inderogabile ed il proprietario eventualmente percettore di una canone superiore a quello "equo" poteva essere chiamato dal conduttore a rimborsare ogni maggiore somma da lui incassata durante la locazione entro il termine di sei mesi dal rilascio.

Nel 1992, dietro le legittime pressioni della proprietà edilizia, attraverso le sue rappresen-

ze, dirette a promuovere la revisione della suddetta normativa in senso meno vincolante per i proprietari, interveniva l'art.11 della legge n. 359, il quale:

- stabiliva la disapplicazione dell'equo canone per i contratti conclusi successivamente alla sua entrata in vigore per immobili di nuova costruzione;

- consentiva la disapplicazione dell'equo canone anche per i restanti futuri contratti se stipulati "con l'assistenza delle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale, tramite le loro organizzazioni provinciali";

- limitava la suddetta facoltà derogatoria limitatamente ai casi in cui il locatore rinunziasse alla facoltà di disdettare il contratto alla prima scadenza.

Per la validità dei patti in deroga quella normativa introduceva per la prima volta l'assistenza obbligatoria delle organizzazioni della proprietà edilizie e dei conduttori maggiormente rappresentative a livello nazionale.

È noto che la Corte Costituzionale, con sentenza n. 306/1996 caducava, però, tale norma nella parte in cui imponeva l'onere di assistenza ritenendo irragione-

vole che, nella norma, non risultasse delineato in alcun modo il contenuto di tale onere, ovvero i poteri ed i criteri cui avrebbero dovuto conformarsi le Organizzazioni sindacali chiamate all'assistenza.

Diversamente, quindi, da come a prima vista poteva apparire, la suddetta sentenza non poneva in discussione la legittimità del collegamento della validità di una deroga a norme imperative con l'assolvimento di un onere di assistenza ma, al contrario, la "relatività" di detta assistenza cui non era consentito "di incidere sull'esercizio dell'autonomia riconosciuta agli interessi, sino ad inibirla". Ed in effetti, con la legge 9 dicembre 1998 n. 431 contenente la *"Disciplina delle locazioni e del rilascio degli immobili ad uso abitativo"*, oggi in vigore, ha avuto definitivo ed incontestato riconoscimento, con individuazione di precise funzioni, il ruolo delle Organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Esse, una volta emanato il decreto interministeriale contenente i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato



# BE MORE BE DIGITAL

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

to nonché dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari:

- partecipano sia alla definizione delle linee generali e dei principi che devono reggere la determinazione dei canoni sull'intero territorio nazionale attraverso una "Convenzione nazionale" che individua i criteri generali per la definizione dei canoni in relazione alla durata dei contratti, alla rendita catastale dell'immobile e ad altri parametri oggettivi (articolo 4); bis
- stabiliscano appositi accordi in sede locale sulla cui base gli interessati potranno stipulare i singoli contratti di locazione definendo il valore del canone e la durata del contratto (articolo 2 comma 3)
- rilasciano alle parti contraenti l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo definito in sede locale che consente di qualificare "agevolato" il contratto stesso agli effetti fiscali.

È da precisare che il più recente decreto interministeriale dal quale prendono le mosse tutte le attività da svolgersi in sede locale risale al 16 gennaio 2017 e, dopo di allora, le Organizzazioni della proprietà e dei conduttori hanno depositato innumerevoli accordi nella maggioranza dei comuni italiani, così come continuano a depositarli nei territori scoperti da accordo o con accordi superati/scaduti.




Non è difficile, per i proprietari interessati, concludere un contratto agevolato rivolgendosi o all'Organizzazione di appartenenza (per noi: Federproprietà) o contattando una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo depositato presso il Comune nel quale ricade l'immobile da locare, ente tenuto a dare adeguata pubblicità agli atti presso di esso depositati in base alla legge. In questo caso sarà cura dell'Organizzazione investita verificare, prima del rilascio dell'attestazione di rispondenza, che il contratto rispetti l'accordo territoriale vigente non solo quanto a canone e durata ma, anche, in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale contenuta nei tipi di contratto allegati all'accordo. Essi, (salvo specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili) devono, a loro volta, riprodurre fedelmente i tipi di contratto definiti a livello nazionale. Deve sapersi che, in caso di scostamento dalle condizioni contrattuali ed economiche contenute negli accordi locali, il contratto stipulato tra le parti mantiene ferma la sua validità ma non potrà godere delle agevolazioni fiscali e della ridotta durata a 5 anni rispetto agli 8 previsti dalla disciplina ordinaria (Cass. Civ. Sez. III, 27/12/2016 n. 27022).

*\*Avvocato, Vice- Presidente Federproprietà*




## La nostra offerta comprende:

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

## Non comprende:

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

## Servizi opzionali:

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

## Condizioni economiche:

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

**T** (+39) 06 20195604

**E** hello@totcomunicazione.com

**f** **@** **m** totcomunicazione

**totcomunicazione.com**

# Tenuta Sant'Egidio

## Il Bosco Didattico del Cimino

### Vuoi vivere un'esperienza unica ???!



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



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

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



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



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

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



Per info, costi e prenotazioni  
[www.tenutasantegidio.it](http://www.tenutasantegidio.it)  
Cell. 3669712983  
[info@tenutasantegidio.it](mailto:info@tenutasantegidio.it)

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



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



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



# Occupazioni abusive di immobili: uno “spiraglio di luce”

VIVALDA PAOLINI\*

Che le occupazioni abusive siano diventate una piaga dilagante sempre più nel nostro paese è fatto noto a tutti e a nostro avviso andava affrontato già da tempo, senza rimanere inerti davanti alla mortificazione del “diritto di proprietà”.

Già nella nostra rivista avevamo affrontato questo argomento manifestando il disappunto per l'inerzia delle Istituzioni di fronte ad un problema che costituiva a dir poco un'offesa al “diritto di proprietà”.

Offesa grave, evidenziavamo, soprattutto per tutti quei cittadini che per avere una casa propria avevano dovuto affrontare sacrifici notevoli ed oggi subivano la beffa di ritrovarsi senza casa o nel migliore dei casi si vedevano costretti a svolgere un servizio di guardia per il rischio di trovarla occupata!

Federproprietà ed ARPE sottolineavano tra l'altro e continuano ancora oggi a farlo la lentezza delle procedure per il rilascio degli immobili sia per morosità che per finita locazione o per occupazione abusiva.

Problema questo che risaliva già ai tempi della legge cosiddetta “dell'equo canone” che suscitò meraviglia ed ironia anche da parte dei vari paesi dove l'esecuzione di sfratto a qualsivoglia titolo avveniva rapidamente.

E finalmente ora si apre con quanto previsto nel suindicato

ddl quello che abbiamo chiamato “spiraglio di luce” con l'augurio che diventi presto “luce piena”!

È tanto perché con il decreto succitato del mese di novembre 2023 tra le norme in **materia di sicurezza ci sono alcune novità riguardo finalmente anche l'occupazione abusiva di immobili.**

È stato infatti introdotto il reato di occupazione arbitraria di immobile destinato a domicilio altrui perseguibile a querela della persona offesa che punisce da due a sette anni chi mediante violenza o minaccia occupa o detiene senza titolo un immobile destinato a domicilio altrui o impedisca il rientro nel medesimo immobile da parte del proprietario o di colui che lo detiene legittimamente. La stessa pena viene applicata a chi si appropria dell'immobile altrui, con artifici o raggiri, o cede ad altri l'immobile occupato.

È prevista inoltre, una procedura volta a consentire a chi ne ha titolo il rapido rientro in possesso dell'immobile occupato, con provvedimento del giudice nei casi ordinari e, quando l'immobile sia l'unica abitazione del denunciante, con intervento immediato della polizia giudiziaria, successivamente convalidato dall'autorità giudiziaria.

Trattandosi di un reato perseguibile a querela, chi trova il proprio alloggio occupato deve prima di tutto sporgere una denuncia formale alla Polizia o ai

Carabinieri, avviando in tal modo il procedimento penale, che prevede anche la possibilità di richiedere un risarcimento per danni. Ma questo non basta ad autorizzare le forze dell'ordine ad entrare immediatamente in casa per eseguire lo sgombero ed ottenere la liberazione dell'immobile.

A tal fine, non solo il proprietario ma anche il semplice inquilino, tramite il proprio legale può avviare presso il Tribunale dove è situato l'immobile l'azione di reintegrazione prevista dall'art.1168 c.c. Tale procedura va effettuata rapidamente entro un anno dalla data di inizio dell'occupazione o dal momento in cui se ne è venuti a conoscenza.

Il Giudice valuterà se ci siano i requisiti per emettere un'ordinanza di reintegrazione eseguibile anche con l'ausilio della forza pubblica.

Trascorso l'anno il solo proprietario potrà procedere con l'azione di rivendicazione secondo l'art.948 del codice civile.

A questo punto Federproprietà ed Arpe seguiranno attentamente gli effetti del ddl che abbiamo illustrato per sommi capi con l'intento di intervenire presso le Istituzioni nel caso non venisse risolta una volta per tutte questa incresciosa situazione e tanto al fine di ridare alla proprietà privata il suo giusto rispetto.

*\*Avvocato, Vice-Presidente Federproprietà*

# Arriva in libreria “La grammatica dell’affitto” di Andrea Napoli

*Dalla cauzione alle bollette,  
come sopravvivere nel labirinto  
delle locazioni*

**A**ffittare una casa è un’esperienza comune per milioni di individui in Italia, tuttavia, la gestione delle locazioni può presentare sfide complesse e ostacoli legali. “La grammatica dell’affitto” (Mondadori) di Andrea Napoli, ceo & founder di Locare, offre una guida esaustiva per navigare nel labirinto delle locazioni immobiliari, fornendo chiarezza e soluzioni concrete per proprietari, inquilini e agenti immobiliari.

Con oltre 2 milioni di nuclei familiari in affitto, il mercato delle locazioni in Italia è in costante crescita. Secondo l’Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), dal 2021 oltre 1/4 delle famiglie italiane ha optato per la locazione, evidenziando un cambiamento significativo verso questa soluzione abitativa rispetto al passato, quando la maggioranza delle persone viveva in proprietà.

‘La grammatica dell’affitto’ è una guida completa che esplora tutte le sfaccettature delle locazioni. Non solo spiega chiaramente e in modo comprensibile i principi fondamentali del diritto immobiliare, ma offre anche suggerimenti pratici e soluzioni per affrontare le sfide quotidiane legate agli affitti.

Tra i problemi più comuni per gli inquilini e i proprietari c’è la comprensione dei rispettivi diritti e obblighi contrattuali. Il libro fornisce una panoramica esauriente delle leggi e dei regolamenti relativi alle locazioni, contribuendo così a prevenire dispute e malintesi.

La negoziazione di un contratto di locazione equo e vantaggioso è un’altra area delicata. Il libro



raccoglie diversi consigli pratici su come redigere clausole contrattuali chiare e legalmente vincolanti, proteggendo gli interessi di entrambe le parti.

La gestione delle dispute sul deposito cauzionale o sulla manutenzione rappresenta un altro aspetto critico. Il manuale fa chiarezza su come affrontare queste situazioni in modo equo e trasparente, contribuendo a mantenere relazioni ar-

moniose tra affittuari e proprietari.

I principi fondamentali de 'La grammatica dell'affitto' riflettono un approccio strutturato e organizzato alla gestione delle locazioni, che includono la conoscenza delle leggi e dei regolamenti pertinenti, una comunicazione chiara e tempestiva e una risoluzione efficace delle dispute.

Il libro è stato adattato per soddisfare una vasta gamma di pubblici, dalla strutturazione ac-

cessibile per i principianti all'inclusione di sezioni più approfondite per gli esperti del settore immobiliare. Inoltre l'Autore ha aggiornato il testo con le ultime normative e ha incluso strumenti pratici per aiutare i lettori a gestire gli affitti in modo efficiente ed efficace.

Il libro prepara i lettori ad affrontare le sfide future fornendo loro una base solida di conoscenze e competenze che possono essere applicate in qualsiasi contesto immobiliare in evolu-

zione. Napoli esplora ad esempio tendenze emergenti come la regolamentazione degli affitti a breve termine e la tendenza verso locazioni digitali e senza contatto.

'La grammatica dell'affitto' si pone quindi come una risorsa essenziale per coloro che desiderano navigare con successo nel mondo delle locazioni immobiliari in Italia.

**Mondadori Electa**  
**In libreria dal 30 aprile 2024**  
176 pp. - 21,00 €

## Salvaffitto, il servizio che ha cambiato le abitudini degli italiani sugli affitti

**L**o stesso autore ha creato Salvaffitto, un servizio progettato per garantire tranquillità e sicurezza nella gestione delle locazioni, offrendo una protezione completa dai rischi che le locazioni – in Italia – si portano sempre dietro.

La promessa di Salvaffitto è quella di eliminare le preoccupazioni, i rischi e le perdite di tempo comuni legate alla locazione, fornendo un servizio che include la verifica degli inquilini prima della firma, il rimborso dei canoni non pagati, il ripristino degli immobili e la possibilità di accedere a un'assistenza legale specializzata in locazioni.

Il primo, fondamentale, punto di forza di questo servizio è la verifica dell'affidabilità degli inquilini. Prima della firma del contratto, Salvaffitto effettua controlli approfonditi per as-

sicurarsi che gli inquilini siano solvibili e affidabili, riducendo al minimo il rischio di problemi futuri e stabilendo una relazione di fiducia fin da prima della stipula.

Il secondo enorme vantaggio di Salvaffitto è il rimborso fino a 12 canoni di locazione non pagati. Questo aspetto assicura ai proprietari un flusso di entrate costante, eliminando l'ansia legata all'incertezza dei pagamenti. Indipendentemente dalla situazione finanziaria dell'inquilino, i proprietari possono contare su un servizio che provvederà a rimborsare loro ciò che non viene pagato.

Inoltre, Salvaffitto si prende cura del ripristino degli immobili, andando a ripristinare i locali nel caso questi subissero dei danni dovuti all'inquilino. Questo servizio libera i proprietari dall'onere delle riparazioni, assicurando che l'immobile

venga mantenuto in condizioni ottimali senza ulteriori spese.

Il servizio è supportato da una piattaforma tecnologica avanzata, in grado di analizzare i big data disponibile, di collegarli e confrontarli grazie ad algoritmi proprietari e di metterli a disposizione di un team di professionisti che hanno fatto della locazione, e quindi della sua tutela, la propria missione.

Salvaffitto è molto più di un servizio per la gestione delle tue locazioni; è una garanzia di tranquillità e incassi per i proprietari di immobili. Con la sua visione attuale e sempre aggiornata e il suo approccio innovativo, Salvaffitto ha stabilito un nuovo standard nel settore delle locazioni, offrendo ai proprietari la soluzione completa per affrontare con successo le sfide del mercato immobiliare attuale.

# Rischi relativi all'uso delle attrezzature di lavoro nei condomini

DILETTA BOCCHINI\*

**N**ei Condomini con dipendenti come in qualsiasi altro luogo di lavoro si devono considerare i rischi relativi all'uso di attrezzature di lavoro; la normativa in vigore considera:

- l'attrezzatura di lavoro come *“qualsiasi macchina, apparecchio, utensile o impianto, inteso come il complesso di macchine, attrezzature e componenti e necessari allo svolgimento di un'attività o all'attuazione di un processo produttivo destinato ad essere usato durante il lavoro”*;
- l'uso di una attrezzatura di lavoro: *“qualsiasi operazione lavorativa connessa ad una attrezzatura di lavoro, quale la messa in servizio o fuori servizio, l'impiego, il trasporto, la riparazione, la trasformazione, la manutenzione, la pulizia, il montaggio, lo smontaggio”*.

A norma del successivo art. 70, le attrezzature di lavoro, messe a disposizione dei lavoratori, devono essere conformi alle specifiche disposizioni legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie, mentre per le attrezzature di lavoro costruite in assenza di disposizioni legislative e regolamentari di cui al comma 1, e quelle messe a disposizione dei lavoratori an-

tedentemente all'emanazione di norme legislative e regolamentari di recepimento delle direttive comunitarie di prodotto, devono essere conformi ai requisiti generali di sicurezza di cui all'allegato V<sup>1</sup>.

Il datore di lavoro deve mettere a disposizione dei lavoratori attrezzature di lavoro che siano conformi ai requisiti di sicurezza, idonee ai fini della salute e sicurezza e adeguate al lavoro da svolgere o adattate a tali scopi (art. 71, comma 1, D.Lgs. 81/2008).

Il secondo comma dell'art. 71 individua i criteri che devono guidare il datore di lavoro nella scelta delle attrezzature, prevedendo che lo stesso prenda in considerazione:

- a) le condizioni e le caratteristiche specifiche del lavoro da svolgere;
- b) i rischi presenti nell'ambiente di lavoro;
- c) i rischi derivanti dall'impiego delle attrezzature stesse;
- d) i rischi derivanti da interferen-

ze con le altre attrezzature gi in uso.

È inoltre dovere del datore di lavoro, al fine di ridurre al minimo i rischi connessi all'uso delle attrezzature di lavoro e per impedire che dette attrezzature possano essere utilizzate per operazioni e secondo condizioni per le quali non sono adatte, adottare adeguate misure tecniche ed organizzative (art. 71, comma 3, D.Lgs. 81/2008).

Dunque sul datore di lavoro grava lo specifico dovere di ridurre i rischi connessi alle attrezzature di lavoro nonché quello di impedire che le attrezzature medesime siano utilizzate per operazioni e secondo condizioni per le quali non siano adatte.

Il datore di lavoro, inoltre, deve assumere tutte le misure necessarie affinché:

- 5) le attrezzature di lavoro siano installate ed utilizzate in conformità alle istruzioni d'uso;
- 6) le attrezzature di lavoro siano oggetto di idonea manutenzione al fine di garantire nel tempo la

<sup>1</sup>L'Allegato V del T.U. sulla Sicurezza indica e definisce 1 requisiti di sicurezza delle attrezzature costruite in assenza di disposizioni legislative della normativa comunitaria ovvero fornite ai lavoratori prima della loro emanazione. L'allegato V si compone di due parti una che si applica a tutte le attrezzature e un'altra dettata invece per attrezzature specifiche.

permanenza dei requisiti di sicurezza e siano corredate, ove necessario, da apposite istruzioni d'uso e libretto di manutenzione;

7) le attrezzature di lavoro siano assoggettate alle misure di aggiornamento dei requisiti minimi di sicurezza;

8) sia curata la tenuta e l'aggiornamento del registro di controllo delle attrezzature di lavoro per cui lo stesso previsto.

9) il posto di lavoro e la posizione dei lavoratori durante l'uso delle attrezzature presentino requisiti di sicurezza e rispondano ai principi dell'ergonomia.

È espressamente previsto dall'art. 71, comma 7, del D.Lgs. 81/2008 che, qualora le attrezzature richiedano per il loro impiego conoscenze o responsabilità particolari in relazione ai loro rischi specifici, il datore di lavoro prenda le misure necessarie affinché:

a) *“l'uso dell'attrezzatura di lavoro sia riservato ai lavoratori allo scopo incaricati che abbiano ricevuto una informazione, formazione ed addestramento adeguati;*

a) *in caso di riparazione, di trasformazione o manutenzione, i lavoratori interessati siano qualificati in maniera specifica per svolgere detti compiti“.*

Il successivo art. 73 del D.Lgs. 81/2008 prevede una ipotesi particolare di applicazione dei principi di formazione e di informazione di cui ai precedenti art. 36 e 37.

Il datore di lavoro deve provvedere affinché ciascun lavoratore sia adeguatamente formato ed informato in merito ad ogni attrezzatura di lavoro con specifico riguardo alle modalità e condizioni d'uso, nonché sui rischi connessi all'uso delle attrezzature medesime e a tal fine riceva una formazione e un addestramento adeguati.

Si prevede l'obbligo per il datore di lavoro di prendere le mi-

sure necessarie affinché i lavoratori siano salvaguardati dai tutti i rischi di natura elettrica connessi all'impiego dei materiali, delle apparecchiature e degli impianti elettrici messi a loro disposizione ed, in particolare, da quelli derivanti da:

a) contatti elettrici diretti;

b) contatti elettrici indiretti;

c) innesco e propagazione di incendi e di ustioni dovuti a sovratemperature pericolose, archi elettrici e radiazioni;

d) innesco di esplosioni;

e) fulminazione diretta ed indiretta;

f) sovratensioni.

A seguito della valutazione del rischio elettrico il datore di lavoro deve adottare le misure tecniche ed organizzative necessarie ad eliminare o ridurre al minimo i rischi presenti, ad individuare i dispositivi di protezione collettivi ed individuali necessari alla conduzione in sicurezza del lavoro ed a predisporre le procedure di uso e manutenzione atte a garantire nel tempo la permanenza del livello di sicurezza raggiunto con l'adozione delle misure summenzionate.

Il Decreto legislativo 106/2009 ha altresì previsto, al medesimo art. 80 del T.U., che il datore di lavoro prenda le misure necessarie affinché le procedure di uso e manutenzione siano predisposte ed attuate tenendo conto delle disposizioni legislative vigenti, delle indicazioni contenute nei manuali d'uso e manutenzione delle apparecchiature ricadenti nelle direttive specifiche di prodotto e di quelle indicate nelle pertinenti norme tecniche.

Il datore di lavoro, a norma dei precetti introdotti dal D.Lgs. 106/2009, deve, altresì, prendere le misure necessarie affinché le procedure di uso e manutenzione siano predisposte ed attuate tenendo conto delle disposizioni

legislative vigenti, delle indicazioni contenute nei manuali d'uso e manutenzione delle apparecchiature ricadenti nelle direttive specifiche di prodotto e di quelle indicate nelle pertinenti norme tecniche.

A norma del successivo art. 81 T.U. sulla Sicurezza: *“Tutti i materiali, i macchinari e le apparecchiature, nonché le installazioni e gli impianti elettrici ed elettronici devono essere progettati, realizzati e costruiti a regola d'arte”* ed è espressamente vietato eseguire lavori in prossimità di linee elettriche o di impianti elettrici con parti attive non protette, o che per circostanze particolari si debbano ritenere non sufficientemente protette.

Il Testo Unico sulla Sicurezza detta una articolata normativa per la protezione dei lavoratori contro i rischi per la salute e la sicurezza che derivano, o possono derivare, dagli effetti di agenti chimici presenti sul luogo o come risultato di ogni attività lavorativa che comporti la presenza di agenti chimici.

Si intendono per agenti chimici tutti gli elementi o composti chimici, sia da soli sia nei loro miscugli, allo stato naturale o ottenuti, utilizzati o smaltiti, compreso lo smaltimento come rifiuti, mediante qualsiasi attività lavorativa, siano essi prodotti intenzionalmente o no e siano immessi o no sul mercato.

Il Testo Unico sulla Sicurezza prevede poi la disciplina dei rischi derivanti dall'esposizione ad agenti biologici, prevedendone l'applicazione a tutte le attività lavorative nelle quali vi sia il rischio di esposizione ad agenti biologici.

Sul punto deve precisarsi che per agente biologico si intende qualsiasi microrganismo anche se geneticamente modificato.

*\*Avvocato, Consulente ARPE*



# MODELLO 730-2024

ALESSANDRO CANEBA\*

Il 730 è il modello per la dichiarazione dei redditi dedicato ai lavoratori dipendenti e pensionati. Il modello 730 presenta diversi vantaggi. Principalmente, il contribuente non deve eseguire calcoli e ottiene il rimborso dell'imposta direttamente nella busta paga o nella rata di pensione, a partire dal mese di luglio (per i pensionati a partire dal mese di agosto o di settembre); se, invece, deve versare delle somme, queste vengono trattenute dalla retribuzione (a partire dal mese di luglio) o dalla pensione (a partire dal mese di agosto o settembre) direttamente nella busta paga.

Inoltre, l'Agenzia delle Entrate mette a disposizione, in una specifica area del suo sito internet, il 730 già precompilato, a cui si accede utilizzando un'identità SPID (Sistema Pubblico dell'Identità Digitale) o CIE (carta di identità elettronica) o una Carta nazionale dei servizi.

**Possono utilizzare il modello 730 i contribuenti che nel 2023 hanno percepito:**

- redditi di lavoro dipendente e

redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente (per esempio contratti di lavoro a progetto)

- redditi dei terreni e dei fabbricati

- redditi di capitale

- redditi di lavoro autonomo per i quali non è richiesta la partita Iva (per esempio prestazioni di lavoro autonomo non esercitate abitualmente)

- redditi diversi (per esempio, redditi di terreni e fabbricati situati all'estero)

- alcuni dei redditi assoggettabili a tassazione separata (per esempio, i redditi percepiti dagli eredi - a esclusione dei redditi fondiari, d'impresa e derivanti dall'esercizio di arti e professioni).

- redditi di capitale di fonte estera, diversi da quelli che concorrono a formare il reddito complessivo, percepiti direttamente dal contribuente senza l'intervento di intermediari residenti indicati nella sezione III del quadro L.

Da quest'anno, inoltre, possono utilizzare il modello 730 anche coloro che adempiono agli obbli-

ghi relativi al monitoraggio delle attività estere di natura finanziaria o patrimoniale a titolo di proprietà o di altro diritto reale, e/o che sono tenuti al pagamento delle relative imposte (IVA FE, IVIE e Imposta cripto-attività), compilando il nuovo quadro W.

Possono presentare il modello 730, anche in assenza di un sostituto d'imposta tenuto a effettuare il conguaglio, i contribuenti che nel 2023 hanno percepito redditi di lavoro dipendente, redditi di pensione e/o alcuni redditi assimilati a quelli di lavoro dipendente e che nel 2024 non hanno un sostituto d'imposta che possa effettuare il conguaglio. In questo caso nel riquadro "Dati del sostituto d'imposta che effettuerà il conguaglio" va barrata la casella "Mod. 730 dipendenti senza sostituto".

I contribuenti che presentano il 730 possono, inoltre, avere la necessità di presentare alcuni quadri del modello REDDITI Persone fisiche. Nello specifico:

- il quadro RM, se hanno percepito nel 2023 redditi di capitale di fonte estera sui quali non sia-



no state applicate le ritenute a titolo d'imposta nei casi previsti dalla normativa italiana; interessi, premi e altri proventi delle obbligazioni e titoli similari, pubblici e privati, per i quali non sia stata applicata l'imposta sostitutiva prevista dal D.lgs. 239/1996; indennità di fine rapporto da soggetti che non rivestono la qualifica di sostituto d'imposta; proventi derivanti da depositi a garanzia per i quali è dovuta un'imposta sostitutiva pari al 20%; redditi derivanti dall'attività di noleggio occasionale di imbarcazioni e navi da diporto assoggettati a imposta sostitutiva del 20%. Il quadro RM deve inoltre essere presentato per indicare i dati relativi alla rivalutazione del valore dei terreni operata nel 2023. I contribuenti che presentano il modello 730 e devono presentare anche il quadro RM del modello REDDITI non possono usufruire dell'opzione per la tassazione ordinaria prevista per alcuni dei redditi indicati in questo quadro. I docenti titolari di cattedre nelle scuole di ogni ordine e grado, che hanno percepito compensi derivanti dall'attività di lezioni private e ripetizioni e che intendono fruire della tassazione sostitutiva, presentano anche il quadro RM del mod. REDDITI Persone Fisiche 2024

- il quadro RT, se nel 2023 hanno realizzato plusvalenze derivanti da partecipazioni non qualificate, escluse quelle derivanti dalla cessione di partecipazioni in società residenti in Paesi o Territori a fiscalità privilegiata, i cui titoli non sono negoziati in mercati regolamentati e altri redditi diversi di natura finanziaria, qualora non abbiano optato per il regime amministrato o gestito. Inoltre possono presentare il quadro RT, in aggiunta al 730, anche i contribuenti che nel 2023 hanno realizzato solo minusvalenze derivanti

da partecipazioni qualificate e/o non qualificate e perdite relative ai rapporti da cui possono derivare altri redditi diversi di natura finanziaria e intendono riportarle negli anni successivi. Il quadro RT deve inoltre essere presentato per indicare i dati relativi alla rivalutazione del valore delle partecipazioni operata nel 2023;

- il quadro RU e, ove necessario in relazione alla tipologia del credito d'imposta utilizzato, anche il quadro RS del Modello REDDITI Persone fisiche 2024 da parte degli agricoltori in regime di esonero (articolo 34, comma 6, D.P.R. n. 633 del 1972), se nel corso del 2023 hanno usufruito di crediti d'imposta da utilizzare esclusivamente in compensazione nel modello F24.

I quadri RM, RS, RT e RU devono essere presentati insieme al frontespizio del modello REDDITI Persone fisiche 2024 nei modi e nei termini previsti per la presentazione di questo modello di dichiarazione.

La dichiarazione precompilata è un tipo di dichiarazione dei redditi con cui il Fisco si propone di agevolare i contribuenti mettendo loro a disposizione tutti i dati già in possesso dell'Amministrazione finanziaria ed evitando così gli oneri legati alla elaborazione dei calcoli e alla presentazione della dichiarazione.

Per utilizzare la dichiarazione precompilata il contribuente deve essere dotato di un'identità digitale (es. SPID o CIE) per l'accesso alle aree dedicate del sito dell'Agenzia delle Entrate o dell'INPS. Se il contribuente non dispone di un computer e di una connessione ad Internet, l'accesso alla dichiarazione precompilata può essere effettuato presso un qualsiasi ufficio dell'Agenzia delle Entrate. La dichiarazione precompilata è dunque una speciale modalità di presentazione

della dichiarazione che è disponibile sia per il modello Redditi che per il Mod. 730.

La dichiarazione precompilata può essere presentata:

- senza modifiche direttamente all'Agenzia delle entrate o per il tramite del proprio sostituto di imposta;

- con o senza modifiche ricorrendo ad un CAF o professionista abilitato

Dati disponibili nella dichiarazione precompilata

- i dati contenuti nella Certificazione Unica, che viene inviata all'Agenzia delle entrate dai sostituti d'imposta: ad esempio, i dati dei familiari a carico, i redditi di lavoro dipendente o di pensione, le ritenute Irpef, le trattenute di addizionale regionale e comunale, il credito d'imposta APE, i compensi di lavoro autonomo occasionale, i dati delle locazioni brevi;

- gli oneri deducibili o detraibili che vengono comunicati all'Agenzia delle entrate, quali spese sanitarie e relativi rimborsi, spese veterinarie, interessi passivi sui mutui, premi assicurativi, contributi previdenziali, spese per il riscatto dei periodi non coperti da contribuzione (c.d. "pace contributiva"), contributi versati alle forme di previdenza complementare, contributi versati per i lavoratori domestici, anche tramite lo strumento del Libretto di Famiglia, spese per la frequenza di asili nido e relativi rimborsi, spese per la frequenza scolastica e relativi rimborsi, spese universitarie e relativi rimborsi, spese funebri, erogazioni liberali agli istituti scolastici, erogazioni liberali a favore di ONLUS, di associazioni di promozione sociale e di alcune fondazioni e associazioni riconosciute, spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e per interventi finalizzati al risparmio energetico, spese per

interventi di “sistemazione a verde”, quota detraibile del “Bonus vacanza”;

- alcune informazioni contenute nella dichiarazione dei redditi dell’anno precedente: ad esempio, i dati dei terreni e dei fabbricati, gli oneri che danno diritto a una detrazione da ripartire in più rate annuali, i crediti d’imposta e le eccedenze riportabili;

- altri dati presenti nell’Anagrafe tributaria: ad esempio, le informazioni contenute nelle banche dati immobiliari (catasto e atti del registro), i pagamenti e le compensazioni effettuati con il modello F24.

Ai fini dell’eventuale consultazione dei dati delle spese sanitarie indicati nella dichiarazione precompilata, a partire dal 30 aprile di ciascun anno il contribuente può verificare sul sito dell’Agenzia delle entrate nell’area autenticata, tramite il servizio di interrogazione puntuale in cooperazione applicativa (servizio web service puntuale) esposto dal Sistema Tessera Sanitaria, le informazioni di dettaglio relative alle singole spese sanitarie e ai rimborsi, anche con riferimento a alle spese e ai rimborsi relativi ai familiari a carico, ad esclusione delle spese sanitarie e dei rimborsi per i quali l’assistito abbia manifestato l’opposizione. Medesima consultazione è prevista per le singole spese veterinarie e relativi rimborsi.

Il contribuente, utilizzando le funzionalità rese disponibili all’interno dell’area autenticata, può effettuare, in relazione alla propria dichiarazione precompilata, le seguenti operazioni:

- visualizzazione e stampa;
- accettazione ovvero modifica, anche con integrazione, dei dati contenuti nella dichiarazione, e invio;
- annullamento, ove possibile, della dichiarazione inviata con dati errati oppure invio di una nuova dichiarazione per correggere e sostituire la dichiarazione già inviata;
- versamento delle somme eventualmente dovute mediante modello F24 già compilato con i dati relativi al pagamento da eseguire, con possibilità di addebito sul proprio conto corrente bancario o postale;
- indicazione delle coordinate del conto corrente bancario o postale sul quale accreditare l’eventuale rimborso;
- consultazione delle comunicazioni, delle ricevute e della dichiarazione presentata;
- consultazione dell’elenco dei soggetti delegati ai quali è stata resa disponibile la dichiarazione 730 precompilata.

*\*Dottore Commercialista, Consulente ARPE*

# MODELLO 770-2024

Il modello 770/2024 (anno d’imposta 2023) deve essere utilizzato dai sostituti d’imposta, per comunicare in via telematica all’Agenzia delle Entrate le ritenute operate su:

- redditi di lavoro dipendente e assimilati
- redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi
- dividendi, proventi e redditi di capitale, ricomprendendo le ritenute su pagamenti relativi a bonifici disposti per il recupero del patrimonio edilizio e per interventi di risparmio energetico (art. 25 del D.L. n. 78 del 31 maggio 2010)
- locazioni brevi inserite all’interno della CU (articolo 4, del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla legge 21 giugno 2017, n. 96)

L’invio del modello 770 è possibile a condizione che il sostituto abbia trasmesso - nei diversi termini previsti dall’art. 4 del D.P.R. 22 luglio 1998 n. 322 (18 marzo 2024) - la Certificazione unica e, qualora richiesto, la Certificazione degli utili.

È stato pubblicato sul sito dell’Agenzia delle Entrate il modello definitivo del 770/2024, con le relative istruzioni per la compilazione.

La scadenza dell’adempimento è fissata al 31 ottobre 2024.

La dichiarazione dei sostituti d’imposta si compone di due parti in relazione ai dati in ciascuna di esse richiesti: la Certificazione Unica e il Mod. 770.

La Certificazione Unica deve essere utilizzata dai sostituti d’imposta, per comunicare in via telematica all’Agenzia delle Entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell’anno 2023, nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti. Detta certificazione contiene i dati relativi alle certificazioni rilasciate ai soggetti cui sono stati corrisposti in tale anno redditi di lavoro dipendente, equiparati e assimilati, indennità di fine rapporto, prestazioni in forma di capitale erogate da fondi pensione, redditi di lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi, nonché i dati contributivi, previdenziali e assicurativi e quelli relativi all’assistenza fiscale prestata nell’anno 2023 per il periodo d’imposta precedente. La trasmissione telematica all’Agenzia delle Entrate deve essere effettuata entro il 18 marzo 2024, presentando la Certificazione



## BONUS 2024 NOVITÀ:

### Assego unico:

- è un assegno mensile riconosciuto dal settimo mese di gravidanza fino ai 21 anni di età del figlio, o oltre in caso di disabilità;
- l'importo base è variabile, da un massimo di 199,40 € per ciascun figlio minore con ISEE fino a 17.090,61 €, a un minimo di 57 € per ciascun figlio minore in assenza di ISEE o con ISEE pari o superiore a 45.574,96 €.

### Assego di inclusione:

- è una misura di sostegno al reddito per le famiglie con particolari caratteristiche;
- si ottiene con un ISEE inferiore a 9.360 € (in presenza di minorenni, si considera l'ISEE per prestazioni rivolte ai minorenni).

Unica 2024.

L'Agenzia delle Entrate, con la risoluzione n. 13/E del 4 marzo 2024, ha chiarito le CU contenenti esclusivamente redditi esenti o redditi non dichiarabili con la dichiarazione precompilata possono essere inviate entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta - Modello 770, ossia entro il 31 ottobre 2024.

Il Mod. 770 deve essere utilizzato dai sostituti d'imposta, per comunicare in via telematica all'Agenzia delle entrate i dati fiscali relativi alle ritenute operate nell'anno 2023, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni effettuate, il riepilogo dei crediti, nonché gli altri dati contributivi e assicurativi richiesti. Deve essere, inoltre, utilizzato dagli intermediari e dagli altri soggetti che intervengono in operazioni fiscalmente rilevanti, tenuti, sulla base di specifiche disposizioni normative, a comunicare i dati relativi alle ritenute operate su dividendi, proventi da partecipazione, redditi di capitale erogati nell'anno 2023 ovvero operazioni di natura finanziaria effettuate nello stesso periodo, i relativi versamenti e le eventuali compensazioni operate e i crediti d'imposta utilizzati.

Deve essere, infine, utilizzato per i soggetti che esercitano attività di intermediazione im-

mobiliare, nonché quelli che gestiscono portali telematici, qualora applichino una ritenuta sull'ammontare dei canoni e corrispettivi nelle locazioni brevi. La trasmissione telematica deve essere effettuata entro il 31 ottobre 2024 (i termini che scadono di sabato o in un giorno festivo sono prorogati al primo giorno feriale successivo).

La dichiarazione dei sostituti d'imposta, Mod. 770/2024, deve essere presentata, come indicato in precedenza, entro il 31 ottobre 2024 esclusivamente per via telematica: a) direttamente dal sostituto d'imposta; b) tramite un intermediario abilitato; c) tramite altri soggetti incaricati (per le Amministrazioni dello Stato); d) tramite società appartenenti al gruppo.

Le istruzioni rilasciate dall'Agenzia delle Entrate contengono tutte le indicazioni necessarie per la compilazione dei singoli quadri che sono prevalentemente:

- il frontespizio, con informativa sulla privacy e con i riquadri che riportano il tipo di dichiarazione, i dati relativi al sostituto, al rappresentante firmatario della dichiarazione, redazione e firma della dichiarazione, impegno alla presentazione telematica e visto di conformità;
- Quadro SS, relativo ai dati riassuntivi concernenti quelli ri-

portati nei diversi quadri del modello di dichiarazione;

- Quadro ST, concernente le ritenute operate, le trattenute per assistenza fiscale, le imposte sostitutive effettuate, nonché i versamenti relativi alle ritenute e imposte sostitutive;
- Quadro SV, relativo alle trattenute di addizionali comunali all'IRPEF e alle trattenute per assistenza fiscale, nonché ai relativi versamenti;
- Quadro SX, relativo al riepilogo dei crediti e delle compensazioni effettuate.

A cura di Alessandro Caneba

# ASSISTENZA TECNICO LEGALE GRATUITA e QUALIFICATA

TUTTO L'ANNO e SENZA APPUNTAMENTO

Tuteliamo i  
diritti dei proprietari  
di immobili da

80<sup>anni</sup>

## ORARI DEI SERVIZI OPERATIVI E DELLE CONSULENZE

### SERVIZI OPERATIVI

#### **CONTRATTI DI LOCAZIONE**

#### **A CANONE LIBERO O CONCORDATO**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:00-18:30

Venerdì 10:00-13:00

#### **STIPULA**

Mercoledì 15:30-18:00

#### **REDAZIONE TABELLE MILLESIMALI**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

#### **COMPILAZIONE E PRESENTAZIONE MOD. 770**

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

#### **ELABORAZIONE BUSTE PAGHE**

#### **DIPENDENTI CONDOMINIO**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

#### **ELABORAZIONE BUSTE PAGHE**

#### **COLF E BADANTI**

Dal Lun. al Giovedì 9:30-13:00

### CONSULENZE

#### **LEGALE GENERALE**

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

Dal Lun. al Giovedì 15:30-18:30

#### **DIRITTO AMMINISTRATIVO**

#### **E PENALE**

Mercoledì 15:30-18:30

#### **NOTARILE (COMPRESSE COOP EDILIZIE)**

1° e 3° Mercoledì di ogni mese

11:00-13:00 solo su appuntamento

#### **DIRITTO DEL LAVORO**

#### **PORTIERI E PULITORI**

Martedì e Venerdì 10:30-13:00

#### **DIRITTO DEL LAVORO**

#### **COLF E BADANTI**

Giovedì e Venerdì 10:30-13:00

#### **IMPIANTISTICA SICUREZZA**

#### **E PREVENZIONE INCENDI**

Lunedì 10:00-13:00

Giovedì 15:30-18:30

#### **URBANISTICA, EDILIZIA**

Martedì 10:00-13:00 e 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30

Venerdì 10:00-13:00

#### **CATASTO ED ESTIMO**

Martedì e Venerdì 10:00-13:00

Martedì e Giovedì 15:30-18:30

#### **DIRITTO TRIBUTARIO**

Martedì e Venerdì 11:00-13:00

Martedì 15:30-18:30

Giovedì 15:30-18:30



# ASSOCIATI: 06.485611



# **E.BIL.DI.**

— ENTE BILATERALE —

C.C.N.L. per i dipendenti da proprietari di fabbricati

## **Un contratto a tutela dei proprietari di casa e dei lavoratori**

**T**utte le associazioni firmatarie del CCNL che riguarda essenzialmente le figure del portiere e del pulitore: la FEDERPROPRIETÀ con il Presidente avv. Giovanni Bardanzellu, l'UPPI con il Vicepresidente geom. Angelo De Nicola, la FESICA CONFISAL con il Segretario Generale Dott. Bruno Mariani, con l'as-

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

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

Le principali novità consistono:

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

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

# Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2022

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

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

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

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

# Le nuove Tabelle retributive dal 1 gennaio 2023

## TABELLA C - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI B

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

## TABELLA D - LAVORATORI CON PROFILI PROFESSIONALI C

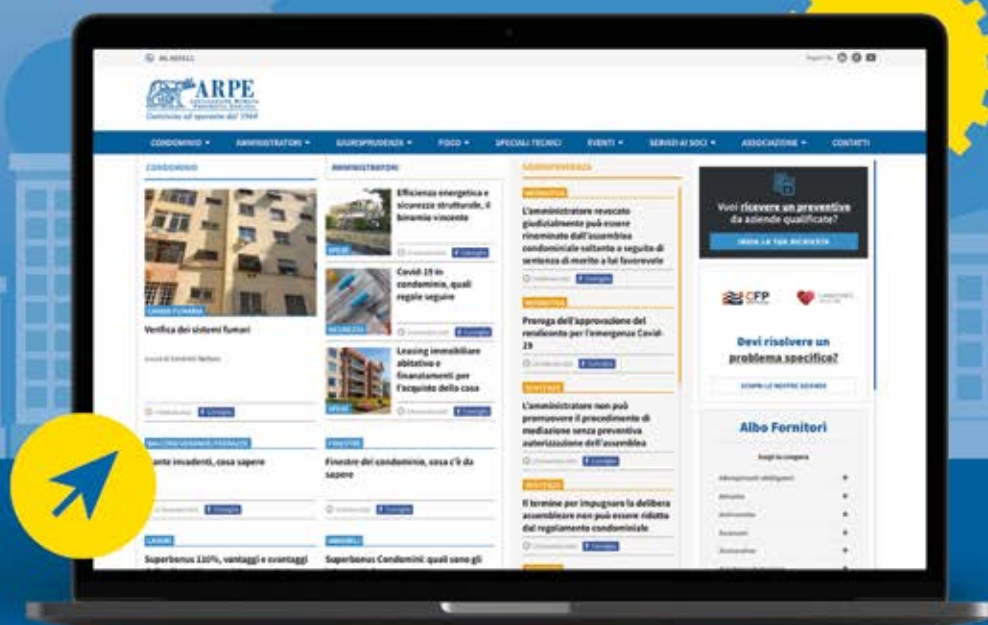
	DAL 1/7/11 AL 30/6/12	DAL 1/7/12 AL 30/6/13	DAL 1/7/13 AL 30/6/14	DAL 1/7/14 AL 30/6/15	DAL 01/01/2022
<b>C1 - Quadri</b>	1.803,55	1.836,01	1.869,06	1.902,70	1.950,00
<b>C2 - Impiegato alto contenuto professionale</b>	1.656,51	1.686,33	1.716,68	1.747,58	1.800,00
<b>C3 - Impiegato di concetto</b>	1.453,18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

## TABELLA E - LAVORATORI CON PROFILO PROFESSIONALE D

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







# Rimani aggiornato

su tutte le notizie riguardanti

**IL CONDOMINIO, ATTUALITÀ  
E GIURISPRUDENZA**

Visita il sito

**www.arperoma.it**

# Massimario di GIURISPRUDENZA

A cura dell'avv. GIUSEPPE BARDANZELLU

---

## **Crediti dell'ex-amministratore per compensi professionali ed anticipazioni**

Con la recentissima sentenza n. 3940 del 4 marzo 2024, il Tribunale di Roma – Sez. V - Giudice dott.ssa Berti - è tornato ad occuparsi di un argomento, sempre attuale, del quale anche in questa rubrica avevamo già precedentemente discusso e cioè in quali casi possa legittimamente parlarsi di riconoscimento del debito da parte del Condominio per gli esborsi effettuati dall'ex-amministratore, chiarendo, altresì, come quest'ultimo, di fronte all'eccezione di inadempimento per negligenza nel proprio operato mossagli dall'assemblea, possa dimostrare di aver regolarmente compiuto tutte le attività gestionali connesse all'incarico.

La controversia nasceva dall'opposizione che un Condominio interponeva al decreto ingiuntivo con cui gli veniva ingiunto di pagare in favore dell'ex-amministratore revocato la somma portata da alcune fatture rimaste insolute relative ad anticipazioni e compensi professionali. Quanto alle anticipazioni, il Condominio eccepiva l'attendibilità probatoria della documentazione depositata dal creditore nel procedimento monitorio anche sul presupposto che le somme ivi indicate non erano mai state riconosciute dall'assemblea; quanto ai compensi, eccepiva l'inadempimento derivante dalla negligenza dell'operato dell'ex-amministratore.

Quest'ultimo, costituitosi nel giudizio di opposizione, rappresentava di aver sempre svolto con la diligenza dovuta il proprio mandato, provvedendo alla riscossione degli oneri condominiali (anche nei confronti dei condomini morosi), nonché ad anticipare somme di denaro per far fronte al pagamento di fornitori (servizio idrico) ed altri servizi (assicurazione) in favore del Condominio; oltre a sottolineare che alla voce "passività" dell'ultimo bilancio approvato comparisse effettivamente il debito in suo favore.

Il Tribunale ha parzialmente accolto l'opposizione e revocato il decreto opposto analizzando separatamente le due distinte pretese dell'ex-amministratore in quanto basate su diversi presupposti e diversa causa petendi: quella sulle anticipazioni, sul presupposto del pagamento da parte dell'amministratore di debiti del Condominio con denaro proprio ed in tal senso ha ritenuto provati soltanto taluni esborsi effettuati per evitare l'interruzione dei servizi essenziali; quella sul compenso, sull'adempiimento del mandato gestorio, giudicando generica e non provata la dedotta irregolarità nella gestione dell'ex-amministratore.

In particolare, il Tribunale ha considerato ricognizione di debito, ai sensi dell'art. 1988 c.c., la dichiarazione di approvazione e ratifica dell'assemblea dell'anticipazione fatta dall'ex-amministratore, specificamente indicata in sede di approvazione del bilancio consuntivo e dello stato di ripartizione. Non anche, invece, l'indicazione tra le passività della voce "debito vs amministratore" contenuta nello stato patrimoniale dei bilanci approvati e la sottoscrizione del verbale di consegna, in quanto, anche per questa voce, occorre una specifica delibera di approvazione del consuntivo da parte dell'assemblea. Detta delibera, peraltro, ha valore di riconoscimento di debito solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; in assenza di essa, infatti, l'amministratore deve dimostrare concretamente quali pretese ha anticipato ed il loro ammontare. Ed invero, sul punto, la giurisprudenza ha più volte ribadito che il rapporto credito/debito asseritamente vantato dall'ex-amministratore non può trovare origine dalla accettazione di documenti da parte del nuovo amministratore in sede di passaggio di consegne, perché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un soggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale. In tal senso,

# DAI UNA SICUREZZA IN PIÙ alla sicurezza

ha statuito Cass. 15702/2020 che “l'accettazione da parte del nuovo amministratore della documentazione condominiale consegnatagli dal precedente non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condomini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando pur sempre all'assemblea di approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo, ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore. La sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore, non integra, pertanto, una ricognizione di debito fatta dal Condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata”.

Approfondendo la questione, peraltro, in ordine alle anticipazioni fatte nell'interesse del Condominio, il Tribunale ha specificato che l'ex-amministratore è chiamato ad offrire la prova degli esborsi effettuati ed il Condominio, per evitare il pagamento, dovrà fornire la prova del fatto estintivo. In tal senso, ha richiamato l'orientamento ormai consolidato della Corte di Cassazione (n. 7498/2006 e n. 20137/2017), secondo cui “poiché il credito per il recupero delle somme anticipate si fonda ex art. 1720 c.c. sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, l'amministratore deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini devono dimostrare di aver adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita”.

In ordine, invece, ai compensi professionali per i cui pagamento l'ex-amministratore agisca nei confronti del Condominio, il quale, a sua volta, eccepisce l'inadempimento ex art. 1460 c.c. derivante da negligenza dell'operato, il primo avrà l'onere di dimostrare il proprio adempimento, ovvero la non intervenuta scadenza dell'obbligazione, l'ente, invece, sarà onerato di allegare l'altrui inadempimento.

Con la conseguenza che, quando il Condominio si sia avvalso dell'operato dell'ex-amministratore confermandolo ogni anno senza muovergli alcuna contestazione o rimostranza nel corso del rapporto, come nel caso rimesso alla decisione del Tribunale, l'irregolarità della gestione, eccepita al solo fine di essere esentato dal pagamento del compenso professionale spettante all'ex-amministratore, non potrà che essere considerata generica e non provata.



**IMPIANTI  
ASCENSORE**



**IMPIANTI  
ELETTRICI**



**APPARECCHI  
DI SOLLEVAMENTO  
COSE/PERSONE**



**PORTE E CANCELLI  
AUTOMATICI**



**LINEE VITA**



**IMPIANTI  
FOTOVOLTAICI**



**CERTIFICAZIONE  
ENERGETICA**



**CERTIFICAZIONE  
AZIENDALE  
E PROFESSIONALE**

**E.L.T.I.**

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

Via Angelo Bargoni, 8 - 00153 Roma

Tel. 06/58334362 - 06/58333491

Telefax 06/58345440

www.elti.it - eltisrl@tin.it



# Interruzione dell'impegno al rispetto del sinallagma locatizio e onere di specificità in capo al conduttore recedente

ALBERTO CELESTE\*

**A** prescindere da un'eventuale previsione contrattuale in tal senso, l'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/1978 riconosce, in capo al conduttore, nelle locazioni ad uso diverso da quello abitativo, il diritto di recedere dal contratto, in qualsiasi momento, ove ricorrano "gravi motivi" (ovviamente, rispettando il termine di preavviso ivi stabilito).

Trattasi, però, di espressione volutamente ampia, tale da legittimare dubbi di natura esegetica, che gli interpreti hanno tentato di risolvere: in quest'ottica, si pone la recente sentenza della Cassazione (n. 26618 del 9 settembre 2022), che tenta di perimetrare l'ambito applicativo dei presup-

posti che legittimano una parte contrattuale ad interrompere anticipatamente l'impegno al rispetto del sinallagma locatizio.

La causa originava da un ricorso ex art. 447-bis c.p.c., proposto da un locatore, il quale, concessa in locazione un'unità immobiliare di sua proprietà per uso diverso da abitazione, a fronte della lettera del conduttore, che gli aveva comunicato la propria volontà di recedere dal contratto "per cessazione dell'attività ivi esercitata", aveva chiesto giudizialmente di dichiarare l'illegittimità di tale recesso, e, stante il tacito rinnovo contrattuale, la condanna dello stesso conduttore all'adempimento delle obbligazioni derivanti dal contratto

fino alla sua naturale scadenza.

Il Tribunale, in accoglimento della suddetta domanda, aveva dichiarato illegittimo il recesso operato dal conduttore - sia per mancato rispetto del termine di preavviso legalmente stabilito, sia per non conformità del recesso al contenuto dell'ultimo comma dell'art. 27 della legge n. 392/1978 - ed aveva condannato il conduttore al pagamento dei canoni dovuti fino alla scadenza contrattuale, così come prorogata.

La Corte d'Appello aveva riformato la sentenza di prime cure, ritenendo, invece, che la cessazione dell'attività costituisse motivo grave idoneo a legittimare il recesso.

## Confermato Bonus Mobili

*Ai contribuenti che fruiscono della detrazione per interventi di recupero edilizio è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, per le ulteriori spese documentate sostenute nel 2023 e 2024 per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A, per i forni, alla classe E per le lavatrici, le lavasciugatrici e le lavastoviglie, alla classe F per i frigoriferi e i congelatori. La detrazione, da ripartire tra gli aventi diritto in dieci quote annuali di pari importo, spetta nella misura del 50% delle spese sostenute ed è calcolata su un ammontare complessivo non superiore ad € 5.000,00.*

la causa del recesso anticipato dovesse rinvenirsi nella "cessazione dell'attività" esercitata nei locali oggetto di locazione.

La Corte d'Appello, nel valutare il motivo enunciato nella lettera di anticipato recesso, ha ritenuto che il conduttore avesse, seppure succintamente, indicato le ragioni del recesso, non essendo indispensabile una esposizione circostanziata degli elementi di fatto che sorreggevano il motivo esplicitato, sottolineando, peraltro, che, nella corrispondenza intercorsa tra le parti, non potesse rinvenirsi una contestazione "in fatto", da parte del locatore, in ordine alla veridicità o fondatezza del motivo addotto a causa dell'anticipato recesso.

Tuttavia - secondo il parere dei magistrati del Palazzaccio - la decisione impugnata era incorsa in un errore di sussunzione, giacché la ragione di recesso indicata nella comunicazione era assolutamente inidonea ad integrare, a

Il locatore aveva, quindi, proposto ricorso per cassazione.

Il Supremo Collegio ha ritenuto fondato il motivo di gravame, con cui si rimproverava al giudice distrettuale di aver affermato la ricorrenza dei gravi motivi per l'esercizio del recesso anticipato, laddove, invece, il suddetto recesso doveva essere collegato a fattori obiettivi ed indipendenti dalla volontà del conduttore e non a valutazioni soggettive del conduttore.

In buona sostanza, si trattava di verificare se la lettera, inviata dal conduttore al locatore ai fini della comunicazione del recesso dal contratto di locazione commerciale, fosse idonea a provocare l'anticipata cessazione del rapporto - come opinato nella sentenza gravata - oppure non lo fosse per non essere stati specificate le condizioni richieste dall'invocato art. 27, ultimo comma, della legge n. 392/1978.

Riguardo all'individuazione dei gravi motivi previsti da tale norma, a fondamento del legittimo esercizio del recesso dal contratto di locazione da parte del conduttore, i giudici di Piazza Cavour hanno insegnato che, in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, è sufficiente che il conduttore manifesti al locatore, con lettera raccomandata o altra modalità equipollente, il grave motivo per cui intende recedere dal contratto, senza avere anche l'onere di spiegare le ragioni di fatto, di diritto o economiche su cui tale motivo è fondato, né di darne la prova, perché queste attività devono essere svolte in caso di contestazione da parte del locatore.

Trattandosi di recesso "titolato", la comunicazione del conduttore, ancorché non espressamente previsto dalla norma, non può, però, prescindere dalla specificazione dei motivi.

La necessità della specificazione dei motivi inerisce, infatti, al perfezionamento della stessa dichiarazione di recesso e, al contempo, risponde alla finalità di consentire al locatore la precisa e tempestiva contestazione dei relativi motivi sul piano fattuale o della loro idoneità a legittimare il recesso medesimo - v., *ex multis*, Cass. 29 marzo 2006, n. 7241; Cass. 6 giugno 2008, n. 15058; Cass. 17 gennaio 2012, n. 549; Cass. 24 settembre 2019, n. 23639; Cass. 3 novembre 2020, n. 24266 - dovendo conseguentemente escludersi che il conduttore possa esplicitare successivamente le ragioni della determinazione assunta (v., per tutte, Cass. 30 giugno 2015, n. 13368).

Le ragioni, che possono giustificare la liberazione anticipata dal vincolo ai sensi del citato art. 27, devono essere, comunque, determinate da "avvenimenti sopravvenuti alla costituzione del rapporto, estranei alla volontà del conduttore ed imprevedibili", tali da rendere oltremodo gravosa per quest'ultimo la sua prosecuzione (v., tra le altre, Cass. 30 maggio 2014, n. 12291; Cass. 24 settembre 2019, n. 23639).

Pertanto, la "gravosità della prosecuzione", che deve avere una connotazione oggettiva, non può - ad avviso degli ermellini - risolversi nell'unilaterale valutazione effettuata dal conduttore in ordine alla convenienza o meno di continuare il rapporto locativo, e deve essere, non solo tale da eccedere l'ambito della normale alea contrattuale, ma anche consistere in un sopravvenuto squilibrio tra le prestazioni originarie, tale da incidere significativamente sull'andamento dell'azienda globalmente considerata (v., soprattutto, Cass. 13 dicembre 2011, n. 26711).

Nel caso di specie, con la comunicazione in atti, il conduttore si era limitato ad affermare che

livello di indicazione come motivo del negozio di recesso, una circostanza integrante “grave motivo”, giacché il dire che si vuole recedere per cessazione dell’attività nei locali (questo significa il “per cessazione dell’attività in essi”) sottende una motivazione che, non esternando la ragione giustificativa della cessazione, ne impedisce la riconduzione ad una ragione apprezzabile come idonea a determinare l’interruzione dell’impegno al rispetto del sinallagma.

Quindi, il giudice distrettuale non ha considerato che la ragione di recesso indicata dal conduttore costituiva una “mera dichiarazione di volontà” di cessare l’attività commerciale in quei locali, riconducibile ad una libera scelta della conduttore e non ad un fatto estraneo alla sua volontà, come tale non idonea ad integrare i gravi motivi di cui all’art. 27, ultimo comma, citato, posto che, in difetto di specificazione dei motivi sottesi alla volontà di non proseguire l’attività, essa non può che essere ricondotta ad una soggettiva valutazione imprenditoriale non conseguente a fattori obiettivi.

Neppure rilevava - diversamente da quanto ritenuto dal giudice di merito - che il locatore, nella corrispondenza intercorsa con il conduttore, non avesse mosso contestazioni “in fatto” in ordine alla fondatezza del motivo indicato nella comunicazione di recesso, atteso che, alla genericità del motivo addotto dal conduttore a giustificazione del recesso anticipato, non poteva corrispondere l’onere, della parte locatrice, di una contestazione tempestiva e specifica dello stesso, e ciò anche in chiave di tendenziale contenimento dei diritti e degli interessi delle parti del contratto, “in una prospettiva di equilibrio e di correttezza dei comportamenti

economici e di certezza delle situazioni giuridiche”.

In buona sostanza, secondo l’orientamento dei giudici di legittimità, la formula della legge deve essere interpretata rigorosamente, in base a criteri oggettivi e predeterminati, così da non consentire al conduttore di divenire arbitro della situazione e di potersi, quindi, liberare a suo piacimento dal contratto e dagli obblighi che ne derivano.

I gravi motivi, i quali devono insorgere dopo l’instaurazione del rapporto, devono essere di natura tale da rendere impossibile, o sommamente gravosa, la prosecuzione della locazione; essi, poi, non possono essere determinati dal comportamento dell’inquilino, dovendo essere ricollegabili a cause non prevedibili e, comunque, estranee alla sua sfera soggettiva.

I gravi motivi vengono generalmente distinti in soggettivi e oggettivi, a seconda che siano inerenti alla persona del conduttore, oppure al suo oggetto, cioè all’immobile.

Tra i motivi soggettivi, si è discusso, all’interno della giurisprudenza di merito, riguardo alle diverse vicende che potrebbero interessare l’attività imprenditoriale del conduttore: così, è stata esclusa la legittimità del recesso in ragione dell’antieconomicità della prosecuzione dell’attività per mancata acquisizione di commesse; dei negativi risultati della gestione economica; della mancata previsione della futura inadeguatezza, per le sue dimensioni, dell’immobile locato, essendo del tutto fisiologiche le esigenze di maggiore spazio conseguenti alla normale (ed auspicabile) espansione dell’attività imprenditoriale del conduttore; dell’incremento dell’attività imprenditoriale.

A fronte di tale indirizzo rigo-

rista, un diverso filone giurisprudenziale riconosce rilievo anche all’insufficienza e all’inadeguatezza dell’immobile, determinatesi in ragione dell’espansione dell’attività economica del conduttore.

In effetti - premesso che la decisione debba sempre essere assunta caso per caso, considerando le peculiarità della fattispecie - non si può negare che il concetto di “estraneità dei fatti”, legittimanti il recesso alla volontà del conduttore, va rapportato alle cause obiettive che impongano il ridimensionamento o l’incremento dell’attività, sicché dovrebbe ammettersi che il conduttore possa operare una scelta di adeguamento strutturale dell’azienda, per renderla rispondente alle sopravvenute esigenze di economicità e produttività, tanto più che l’andamento dell’attività imprenditoriale non rientra nell’ambito della prevedibilità, che spetta, comunque, al giudice di merito scrutinare.

Per quanto concerne i motivi oggettivi, a questi ultimi possono ricondursi: i vizi della cosa locata, poiché il conduttore può avere maggiore interesse al recesso che alla risoluzione prevista dall’art. 1578 c.c.; così lo scadimento delle condizioni dell’immobile, dell’edificio o del quartiere in cui questo è posto; parimenti, il diniego delle autorizzazioni amministrative necessarie per lo svolgimento dell’attività cui l’immobile deve essere destinato, sempre che ricorra il requisito dell’estraneità alla volontà del conduttore, sopravvenuto ed imprevedibile, per cui il recesso non è legittimo quando, già al momento della stipulazione del contratto, non sussistano i presupposti di fatto e di diritto per conseguire l’autorizzazione.

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

# Raccolta differenziata dei rifiuti a Roma e sanzioni per l'amministratore di condominio

ALBERTO CELESTE\*

**È** curioso che la Corte di Cassazione, di recente e per ben due volte, si sia occupata delle sanzioni amministrative correlate all'irregolare raccolta differenziata dei rifiuti, riguardo al regolamento del Comune di Roma e con riferimento allo stesso amministratore di condominio, giungendo in entrambi i casi - evenienza rara per il giudice di legittimità - a decidere nel merito, annullando le determinazioni dirigenziali opposte.

In tali occasioni, i giudici di Piazza Cavour hanno avuto modo di affermare importanti principi giuridici - relativi, rispettivamente, alla potestà sanzionatoria dell'Ente locale ed all'imputabilità della condotta illecita in capo al rappresentante del condominio - che, tuttavia, possono esportarsi al di fuori del perimetro capitolino, con notevoli ricadute sul versante pratico-operativo.

Nella fattispecie esaminata da Cass. 24 ottobre 2023, n. 29427, a seguito di un verbale ispettivo dell'AMA, si era inflitto all'amministratore di un condominio romano una sanzione pecuniaria per la violazione degli artt. 18 e 60 della delibera comunale n. 105/2005, costituente il regolamento per la gestione dei rifiuti

urbani, una volta verificato l'erroneo inserimento nei mastelli dei rifiuti differenziati.

I giudici di merito, investiti dell'opposizione, avevano rigettato il ricorso, ma il supremo consesso decidente, adito dal soccombente, ha ritenuto, in via preliminare, di verificare d'ufficio il rispetto del "principio di legalità" della norma sanzionatoria, stante che, in base a tale principio, lo stesso potere di irrogazione della sanzione amministrativa deve trovare il suo fondamento giuridico ineliminabile nella disposizione di legge che vieta e punisce la condotta sanzionata.

In quest'ottica, si osserva che tale condotta è prevista dagli artt. 14, comma 7, e 60 del regolamento del Comune di Roma, adottato con deliberazione n. 105 nella seduta del 12 maggio 2005; il suddetto regolamento, a sua volta, è stato emanato in virtù di quanto stabilito dall'art. 21 del d.lgs. 5 febbraio 1997, n. 22, il quale testualmente prevede che i Comuni disciplinano la gestione dei rifiuti urbani con appositi regolamenti che, nel rispetto dei principi di efficienza, efficacia ed economicità, stabiliscono - per quel che qui rileva - "le modalità del conferimento, della raccolta differenziata e del trasporto dei

rifiuti urbani al fine di garantire una distinta gestione delle diverse frazioni di rifiuti e promuovere il recupero degli stessi" (v. lett. c).

L'art. 14, comma 7, del regolamento del Comune di Roma n. 105/2005 prevede, poi, che: "è fatto obbligo agli utenti o all'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare correttamente i contenitori assegnati rispettivamente all'utenza o al condominio con le corrette modalità e in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati".

In termini generali, i giudici di Piazza Cavour hanno affermato che l'art. 1 della legge n. 689/1981, avendo recepito anche per le sanzioni amministrative il principio di legalità, impedisce che sanzioni siffatte possano essere direttamente comminate da disposizioni contenute in fonti normative subordinate, quale un regolamento comunale o un'ordinanza del Sindaco; è stato, altresì, chiarito che il principio di legalità fissato dall'art. 1 della legge n. 689/1981 si concreta in un regime di "riserva assoluta" di legge, ma l'efficacia di tale riserva non è di rango costituzionale, in quanto la materia delle sanzioni amministrative sul piano costituzionale è riconducibile all'art. 23 Cost., che stabilisce solo una riserva di legge di natura relativa.



Come confermato, di recente, dalla Corte Costituzionale (v. sent. n. 5/2021 e n. 134/2019), il potere sanzionatorio amministrativo - che il legislatore regionale ben può esercitare, nelle materie di propria competenza - resta comunque soggetto alla riserva di legge relativa di cui all'art. 23 Cost., in quanto anche rispetto al diritto sanzionatorio amministrativo - di fonte statale o regionale che sia - si pone, in effetti, un'esigenza di predeterminazione legislativa dei presupposti dell'esercizio del potere sanzionatorio, con riferimento sia alla configurazione della norma di condotta la cui inosservanza è soggetta a sanzione, sia alla tipologia e al *quantum* della sanzione stessa, sia, ancora, alla struttura di eventuali cause esimenti.

E ciò all'evidente fine di assicurare al consociato tutela contro possibili abusi da parte della Pubblica Autorità (v., altresì, sent. n. 32/2020): abusi che possono radicarsi tanto nell'arbitrario esercizio del potere sanziona-

torio, quanto nel suo arbitrario non esercizio, che, d'altronde, urterebbero anche il principio di imparzialità dell'amministrazione di cui all'art. 97 Cost.

Tutto ciò impone che, a predeterminare i presupposti dell'esercizio del potere sanzionatorio, sia l'organo legislativo (statale o regionale), il quale rappresenta l'intero corpo sociale, consentendo anche alle minoranze, nell'ambito di un procedimento pubblico e trasparente, la più ampia partecipazione al processo di formazione della legge (v. sent. n. 230/2012), mentre tale esigenza non può ritenersi soddisfatta laddove questi presupposti siano nella loro sostanza fissati da un atto amministrativo, sia pure di carattere generale.

Tutto ciò premesso - venendo al caso in esame - i magistrati del Palazzaccio evidenziano che la fonte attributiva del potere regolamentare dei Comuni nella materia della gestione dei rifiuti urbani nell'anno di entrata in vigore del regolamento del Comu-

ne di Roma (2005) era l'art. 21 del d.lgs. n. 22/1997, ma tale norma non contemplava la possibilità, né direttamente né indirettamente, nell'ambito della raccolta differenziata di cui alla citata lett. c) - "modalità del conferimento, della raccolta differenziata e del trasporto dei rifiuti urbani al fine di garantire una distinta gestione delle diverse frazioni di rifiuti e promuovere il recupero degli stessi" - di introdurre una sanzione per la violazione dell'obbligo degli utenti o dell'amministratore del condominio di custodire, mantenere e utilizzare con le corrette modalità e in luoghi idonei o in ambienti a ciò destinati i contenitori loro assegnati.

Sotto altro profilo, i giudici di ultima istanza sottolineano che la fonte regolamentare, come sopra riportata (art. 14, comma 7, regolamento comunale), è del tutto generica e priva di contenuto specifico e tipizzante la condotta sanzionabile e, dunque, illegittima anche sotto il profilo della "tipicità della condotta".

Viene richiamato, in proposito, il costante insegnamento secondo cui il principio di tipicità, fissato in materia delle sanzioni amministrative dall'art. 1 della legge n. 689/1981, impedisce che l'illecito amministrativo e la relativa sanzione siano introdotti direttamente da fonti normative secondarie, senza escludere, però, che i precetti della legge, sufficientemente individuati, siano eterointegrati da norme regolamentari, in virtù della particolare tecnicità della dimensione in cui le fonti secondarie sono destinate ad operare (v. Cass. n. 7371/2009).

La copertura legislativa dell'atto impugnato non può, peraltro, essere rinvenuta negli artt. 7 e 7-bis del d.lgs. n. 267/2000: infatti, l'art. 7 prevede che il Comune e la Provincia adottano



regolamenti nelle materie di propria competenza nel rispetto dei principi fissati dalla legge e dello statuto; invece, il potere regolamentare attribuito dall'art. 21 non ricomprendeva né direttamente, né indirettamente quello di prevedere in capo a soggetti privati, quali gli utenti e gli amministratori di condominio, il più volte citato obbligo di custodia e corretto utilizzo dei contenitori in luoghi di proprietà privata.

Inoltre, l'art. 7-bis, richiamato all'art. 64 del medesimo regolamento, prevede una diversa sanzione pecuniaria da applicarsi solo in via residuale "salvo diversa disposizione di legge", per le violazioni delle disposizioni dei regolamenti comunali e provinciali: infatti, tale norma indica la sanzione amministrativa pecuniaria da € 25 a € 500, mentre il regolamento del Comune di Roma ha introdotto una sanzione da € 50 a € 300 per il mancato adempimento agli obblighi di cui al comma 7 dell'art. 14, oggetto della contestazione in esame.

Parimenti, nella causa decisa, poi, da Cass. 14 febbraio 2023, n. 4561, entrambi i giudici di merito avevano rigettato l'opposizione, proposta dall'amministratore di un condominio romano, contro la determinazione dirigenziale ingiuntiva di Roma Capitale che, a seguito di verbali di accertamento dell'AMA, l'aveva sanzionato per la violazione del regolamento comunale sui rifiuti urbani, a causa della presenza, all'interno dei contenitori dei rifiuti per la raccolta differenziata assegnati al condominio, di rifiuti irregolarmente conferiti.

Nel ricorso per cassazione, si censurava soprattutto il riconoscimento, a carico dell'amministratore di condominio, di una "responsabilità solidale" per le violazioni contestate, sulla base del rilievo che i contenitori dei

rifiuti oggetto delle irregolarità riscontrate dagli operatori dell'AMA risultavano collocati in luoghi di proprietà condominiale.

Tuttavia, questa motivazione - secondo il Supremo Collegio - muove dall'errata premessa che l'amministratore del condominio sia, di fatto, responsabile solidalmente degli atti posti in essere dai singoli condomini, mentre, invece, lo stesso amministratore svolge l'incarico, riconducibile alla figura del mandato (art. 1129, comma 15, c.c.), di gestione ed amministrazione dei beni comuni, oltre che di tenuta della contabilità (art. 1130 c.c.), e, nell'ambito solo di tali attribuzioni, ha la rappresentanza dei condomini verso l'esterno (art. 1131 c.c.).

Ciò comporta che l'amministratore di condominio può essere chiamato a rispondere, anche nei confronti di terzi, per atti "propri", sia commissivi che omissivi, ma non per gli atti posti in essere dai condomini, mentre nessuna norma di legge o principio in materia autorizza la conclusione di imputare a titolo di responsabilità solidale all'amministratore di condominio violazioni poste in essere dai singoli condomini.

Né la responsabilità solidale dell'amministratore può trovare titolo - ad avviso dei giudici di legittimità - nella disposizione di cui all'art. 6 della legge n. 689/1981, secondo cui della violazione amministrativa risponde, oltre che il suo autore, anche il proprietario, l'usufruttuario e il titolare del diritto di godimento della cosa che è servita o fu destinata a commettere l'illecito, atteso che nessuna di queste situazioni può riscontrarsi riguardo alla posizione che assume o alle funzioni che svolge l'amministratore di condominio, il quale gestisce il bene comune ma non

ne ha alcuna disponibilità in senso materiale.

Di nessun rilievo, ai fini dell'affermazione di una responsabilità dell'amministratore di condominio, è anche la disposizione - richiamata, invece, dal giudice di merito - di cui al citato art. 14, comma 7, del regolamento per la gestione dei rifiuti urbani del Comune di Roma, approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 105/2005, che fa espressamente obbligo agli utenti ed all'amministratore di custodire ed utilizzare correttamente i contenitori assegnati al condominio.

Tali obblighi, di custodia e di utilizzazione, confermano, al contrario, la tesi opposta a quella fatta propria dal giudice *a quo*, ossia che la responsabilità dell'amministratore per la loro violazione può configurarsi soltanto "in via diretta", e non in via solidale, per il mancato o non corretto adempimento dei doveri di custodia e di utilizzazione.

Nello specifico, con riferimento all'utilizzazione ed alle violazioni contestate, consistite nell'inserimento di rifiuti non conformi nei contenitori predisposti per la raccolta differenziata, la norma regolamentare colpisce fatti propri, senza prospettare alcun collegamento a carico dell'amministratore in termini di solidarietà con l'autore della non corretta utilizzazione.

Risulta così confermato che l'amministratore di condominio non può essere chiamato a rispondere, per il solo fatto di rivestire tale qualità, delle violazioni *de quibus*, occorrendo, al contrario, dimostrare una sua responsabilità diretta, per avere materialmente concorso, con atti o comportamenti, alla commissione delle infrazioni.

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

# Superbonus e riduzione dei balconi privati: è nulla la relativa delibera assembleare

FRANCESCA PIZZAGALLI - NICOLA A. MAGGIO\*

**L**a realizzazione di un cappotto termico nell'edificio condominiale determina un aumento dello spessore dell'involucro e può ridurre la superficie calpestabile dei balconi e dei terrazzi di alcuni condòmini.

Sul punto è di recente intervenuto il Tribunale di Teramo che, nell'ambito di due delibere assembleari che autorizzavano l'esecuzione dei lavori di rifacimento delle facciate condominiali usufruendo delle agevolazioni del "Superbonus", ne dichiarava la nullità in quanto «viziate per "eccesso di potere" essendo in contrasto con l'art. 1135 c.c., in quanto l'assemblea condominiale eccede i propri poteri interferendo con la proprietà delle singole unità immobiliari» (Trib. Te., sez. I civ., 19 marzo 2024, n. 311).

Come noto, infatti, l'assemblea condominiale non può occuparsi dei beni appartenenti in proprietà esclusiva ai singoli condòmini o a terzi, dal momento che «qualsiasi decisione che non attenga alle parti comuni dell'edificio non può essere adottata seguendo il metodo decisionale

dell'assemblea, che è il metodo della maggioranza» (Trib. Cosenza, 2 marzo 2023, n. 374). Invero, il metodo da utilizzare è quello cd. "contrattuale", «fondato sul consenso dei singoli proprietari esclusivi».

In altre parole, per deliberare lavori che prevedono interventi nelle proprietà private dei singoli condòmini è necessario il consenso degli interessati; pertanto, «la delibera adottata in contrasto con la volontà di alcuni proprietari e che al contempo preveda lavori nella loro proprietà lesivi della stessa» è da ritenersi nulla poiché in contrasto con l'art. 1135 cod. civ. Tale norma, infatti, elenca le "attribuzioni dell'assemblea dei condòmini" accumulate dal non poter invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini.

Nel caso di specie, gli attori lamentavano che, nonostante non avessero «mai espresso il loro consenso all'esecuzione delle opere sulle loro proprietà esclusive», l'assemblea condominiale deliberava «l'esposizione e approvazione del progetto esecutivo degli interventi in "ecosismabo-

nus"». Nello specifico, l'assemblea approvava «la realizzazione del cappotto termico con l'installazione di pannelli isolanti e con spessore variabile senza la specifica indicazione nel capitolato delle modifiche da eseguire sui balconi di proprietà degli attori».

Al riguardo, occorre rilevare che già nel 2020 il Tribunale di Roma si era pronunciato in un caso analogo dichiarando che la delibera impugnata - avente ad oggetto «la realizzazione di un cappotto termico, che avrebbe però ridotto la superficie dei balconi e dei terrazzi di alcuni proprietari» - era nulla perché «appariva lesiva del diritto di proprietà dei condòmini, andando ad incidere sulla riduzione della superficie utile (piano di calpestio dei balconi)» (Trib. Roma, 16 dicembre 2020, n. 17997).

Sul punto si richiama, altresì, l'orientamento di legittimità secondo cui «i poteri dell'assemblea condominiale possono invadere la sfera di proprietà dei singoli condòmini, sia in ordine alle cose comuni sia a quelle esclusive, soltanto quando una siffatta inva-



## Consumatori finali e fattura elettronica

*Il Direttore dell'Agenzia delle Entrate con provvedimento 8 marzo 2024, ha modificato, con effetto dal 20 marzo 2024, il precedente provvedimento direttoriale n. 433608/2022, contenente anche facilitazioni per gli obblighi relativi alle fatture elettroniche.*

*Le fatture elettroniche sono ora consultabili fino al 31 dicembre del secondo anno successivo a quello di ricezione da parte del Sistema di Interscambio. Questa disposizione si applica anche ai consumatori finali, che possono accedere ai "dati fattura" fino al 31 dicembre dell'ottavo anno successivo alla presentazione della dichiarazione di riferimento.*

*La consultazione delle fatture elettroniche e dei dati fattura non può essere delegata da parte dei consumatori a un intermediario.*

*sione sia stata da loro specificamente accettata o in riferimento ai singoli atti o mediante approvazione del regolamento che la preveda» (si veda, ex multis, Cass. civ., 8 luglio 2020, n. 14300; Cass. civ., 14 dicembre 2007, n. 26468).*

*Conseguentemente, il condominio «può occuparsi esclusivamente della gestione dei beni e servizi comuni e qualsiasi decisione che non attenga strettamente alla propria competenza risulta viziata da "difetto assoluto di attribuzioni" determinando la nullità radicale della deliberazione».*

*Di altro avviso il Tribunale di Milano che, con sentenza n. 30843 del 2021 rilevava che «l'assemblea condominiale non può validamente assumere decisioni che riguardino i singoli condomini nell'ambito dei beni di loro proprietà esclusiva, salvo che non si riflettano sull'adeguato uso delle cose comuni (Cass. 7042/2020)». Di conseguenza, per quanto ri-*

*guarda la riduzione della superficie calpestabile dei balconi a causa della posa del cappotto termico, il giudice meneghino riteneva che tale sacrificio poteva ritenersi tollerabile «in ragione del fatto che esso risulta funzionale ad un più adeguato uso delle cose comuni (la facciata e in generale lo status energetico degli edifici) e risulta finalizzato al soddisfacimento di interessi, sia della collettività condominiale sia pubblicistici, altamente meritevoli di tutela (risparmio energetico) e in relazione ai quali il minimo sacrificio connesso alla riduzione della superficie disponibile dei balconi appare invero recessivo».*

*In sintesi, la sentenza in commento offre un importante spunto di riflessione circa la necessità di rispettare i diritti dei proprietari e di adottare preventivamente le soluzioni idonee a evitare la lesione dei loro diritti.*

*\*Avvocati, Federproprietà Milano*

# Immissioni rumorose: la Cassazione chiarisce i confini tra illecito penale e civile

AVV. LEONARDO LASTEI\*

**C**on due pronunzie cronologicamente ravvicinate la Suprema Corte è intervenuta a delineare i confini applicativi dell'art. 659 c.p., che prevede e punisce il reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone, fornendo contestualmente un criterio orientativo in merito all'eventuale azione di risarcimento danni in sede civile, ex art. 844 c.c..

La contravvenzione prevista dall'art. 659 c.p. è posta a tutela dell'ordine pubblico e della pubblica tranquillità, imponendo limitazioni alla libertà individuale di esercizio delle attività che possano arrecare disturbo ad altri e sanzionando lo svolgimento irregolare di professioni o mestieri rumorosi.

Secondo la giurisprudenza prevalente, l'interesse tutelato dalla norma è la pubblica quiete (Cass. pen., Sez. III, 17.04.2018, n. 17124; Cass. pen., Sez. I, 28.05.2013, n. 28874; Cass. pen., Sez. I, 29.11.2011, n. 47298), cioè quell'aspetto della pubblica tranquillità che implica l'assenza di cause di disturbo per la generalità dei consociati o comunque per un numero indeterminato di persone.

Un orientamento minoritario, tuttavia, ha individuato quale oggetto giuridico di tutela anche la quiete privata, in quanto manifestazione di presidio dell'or-

dine pubblico (Cass. pen., Sez. V, 05.05.1987; Cass. pen., Sez. V, 24.05.1982).

La contravvenzione, sempre in forza dell'interpretazione giurisprudenziale, costituisce reato di pericolo e non di danno, per la cui sussistenza non è necessario che un disturbo generalizzato si sia in concreto verificato (Cass. pen., Sez. III, 06.02.2019, n. 5800).

La prima sentenza, n. 2071 del 17.01.2024 della Sezione Terza penale, si è espressa in merito alla condanna di due condomini al pagamento di una ammenda, in quanto riconosciuti responsabili del reato di cui all'art. 659 c.p. per avere provocato all'interno del loro appartamento, nelle prime ore del mattino, emissioni rumorose eccedenti la normale tollerabilità in danno dei residenti dell'appartamento sottostante.

Dopo aver evidenziato la differenza tra la norma penale e le eventuali conseguenze in sede civile, ove venisse accertata la sussistenza di immissioni che superano la normale tollerabilità, la Cassazione ha chiarito come l'art. 659 c.p., diretto a tutelare l'ordine pubblico e, specificatamente, a preservare la tranquillità di gruppi di individui, si caratterizzi come reato di pericolo il cui agente è generalizzato ("chiunque mediante schiamazzi o rumori..."), così come il soggetto leso è indeterminato ("...disturba le

occupazioni o il riposo delle persone...").

Tutto ciò implica che, applicando la norma in ambito condominiale, le immissioni rumorose debbano necessariamente interessare più condomini ed essere percepite da più partecipanti di uno stesso edificio e non solo dall'occupante di un singolo appartamento.

Nel caso in oggetto la Corte ha accolto il ricorso promosso dai condomini, condannati per violazione dell'art. 659 c.p., dal momento che la fonte sonora era costituita da rumori di tacchi delle scarpe, spostamenti di sedie o trascinarsi di mobili sul pavimento, che costituivano fonte di disturbo per i soli proprietari dell'appartamento sottostante a quello da cui gli stessi provenivano.

"Tali rumori - scrivono i giudici di Piazza Cavour - sono privi della potenzialità diffusiva idonea ad integrare la rilevanza penale del fatto essendo evidente che gli stessi non possano propagarsi oltre l'unità immobiliare del piano inferiore, risultando pertanto insuscettibili di concreta percezione da parte degli altri soggetti residenti nella zona o, comunque, anche solo di altri condomini abitanti in appartamenti ubicati nel medesimo edificio".

"Il bene tutelato dall'art. 659 c.p. - precisa ancora la Suprema

Corte - è costituito dallo svolgimento delle attività e del riposo delle persone che il legislatore intende presidiare da indiscriminate attività di disturbo che, tuttavia, non possono essere identificate in un singolo soggetto, pur infastidito in ragione della prossimità della fonte sonora, bensì da un numero indeterminato di persone. Ciò non toglie che possa trattarsi di soggetti annoverabili in un ambito ristretto, come avviene in un condominio costituito da più palazzine o da più appartamenti ubicati in uno stesso stabile, ma in tal caso è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio, configurandosi, altrimenti, soltanto un illecito civile foriero di un eventuale risarcimento del danno e non certamente una condotta penalmente rilevante ai fini dell'art. 659 c.p.”

Considerazioni, queste ultime, che operano un esplicito richiamo all'accertamento del danno da immissioni che superino la normale tollerabilità in sede civile, ai sensi dell'art. 844 c.c., per il quale le immissioni di fumo o calore, le esalazioni, i rumori gli scuotimenti o simili propagazioni sono tollerabili se accettabili anche in relazione alla condizione dei luoghi.

Appena un mese dopo, sempre la Sezione Terza penale della Cassazione è tornata ad occuparsi di tale fattispecie, questa volta con riguardo ad un ricorso proposto avverso la sentenza di condanna del proprietario di un appartamento per il reato di cui all'art. 659 c.p., ritenuto responsabile di aver disturbato il proprio vicino avendo eseguito lavori

di ristrutturazione in fasce orarie non consentite dal regolamento condominiale.

La Corte, con la sentenza 22 febbraio 2024, n. 7717, nell'accogliere la tesi difensiva secondo cui il reato in questione è configurabile all'interno di un edificio condominiale laddove i rumori arrechino disturbo non solo agli occupanti degli appartamenti inferiori o superiori rispetto alla fonte di propagazione ma anche ad una consistente parte dei condomini, ha riaffermato che perché sussista la contravvenzione di cui all'art. 659 c.p. relativamente ad attività che si svolge in ambito condominiale, è necessaria la produzione di rumori idonei ad arrecare disturbo o a turbare la quiete e le occupazioni non solo degli abitanti dell'appartamento sovrastante o sottostante la fonte di propagazione, ma di una più consistente parte degli occupanti il medesimo edificio.

*\*Avvocato, Consulente ARPE*



## Bonus acqua 2024

È previsto un **credito d'imposta del 50%** delle spese sostenute per l'acquisto e l'installazione di sistemi di: filtraggio; mineralizzazione; raffreddamento e/o addizione di anidride carbonica alimentare finalizzati al miglioramento qualitativo delle acque per il consumo umano erogate da acquedotti.

L'importo massimo delle spese su cui calcolare l'agevolazione è fissato a: 1.000 euro per ciascun immobile, per le persone fisiche; 5.000 euro per ogni immobile adibito all'attività commerciale o istituzionale, per gli esercenti attività d'impresa, arti e professioni e gli enti non commerciali.

# L'amministratore è legittimato a sporgere querela nell'interesse del condominio

AVV. LEONARDO LASTEI\*

**C**on la sentenza n. 33813 del 1 agosto 2023 la Corte di Cassazione è tornata ad occuparsi delle attribuzioni riconosciute dagli artt. 1130 e 1131 c.c. all'amministratore di condominio, con particolare riguardo alle ipotesi in cui sia chiamato ad attivarsi a tutela dell'ente in sede penale.

Il caso prendeva le mosse da una querela sporta da un amministratore con la quale veniva denunciato il furto di acqua da parte dei locatari di un appartamento, i quali, dopo avere realizzato un allaccio abusivo all'impianto condominiale, si impossessavano di un bene che avrebbe dovuto servire la proprietà comune.

Un primo elemento di interesse della pronuncia in esame attiene all'inquadramento della fattispecie sopra descritta nel reato di furto e non di appropriazione indebita.

I giudici di piazza Cavour, seppur consapevoli di un diverso orientamento (Cass. Sez. V, sentenza n. 57749 del 15/11/2017) ritengono difatti integrato il delitto di furto, e non quello di appropriazione indebita, nella condotta del condomino che, mediante allaccio abusivo a valle del contatore

condominiale, si impossessi di energia destinata all'alimentazione di apparecchi e impianti di proprietà comune.

Tale principio - sancito in due recenti pronunzie della quinta sezione penale con riguardo ad ipotesi di sottrazione di energia elettrica (sentenza n. 17773 del 21/02/2022, Talarico, Rv. 283078; sentenza n. 115 del 07/10/2021, Insolia, Rv. 282394) - deve ritenersi esteso per analogia all'ipotesi di fornitura di acqua, in quanto il "bene" sottratto è sempre stato prelevato dopo il passaggio per il contatore condominiale, prima che lo stesso venisse addebitato ai singoli condomini attraverso il calcolo operato dai contatori divisionali, previsti per ciascun appartamento.

Nel caso in esame - puntualizza la Corte - la sottrazione avveniva abusivamente, con rimozione di sigilli e a mezzo di un tubo, per servire l'appartamento degli imputati, senza contratto con l'ente erogatore dell'acqua.

Ed è proprio nella condotta di sottrazione del bene che i giudici individuano la tipizzazione del reato di furto, in quanto "proprio per la destinazione assunta a servizio delle parti comuni, indisponibile ad un uso privato del condomino che non ne ac-

quisisce l'autonomo possesso ... solo attraverso una condotta di sottrazione, (egli) la distrae a proprio esclusivo vantaggio. In questa prospettiva solo la sottrazione consente di recuperare una disponibilità di fatto sulla cosa, che altrimenti resterebbe nella disponibilità materiale di altri".

Altra questione affrontata in questa sentenza è quella che attiene alla legittimazione dell'amministratore a sporgere querela a seguito della commissione di reati in danno del condominio, in assenza di una delibera assembleare che a ciò esplicitamente lo autorizzi.

Sul punto, la Cassazione non manca di dare conto di un consolidato orientamento contrario a riconoscere tale legittimazione, poiché il condominio negli edifici non è un soggetto giuridico dotato di una personalità distinta da quella dei suoi partecipanti, ma uno strumento di gestione collegiale degli interessi comuni dei condomini, attraverso il quale deve esprimersi la volontà di sporgere querela; ne consegue che la presentazione di quest'ultima, in relazione ad un reato commesso in danno del patrimonio condominiale, presuppone uno specifico incarico conferito all'amministratore dall'assembl-

ea dei condomini (Cass. pen., sez. II, 06/06/2023, n. 24279; Cass. pen., sez. IV, 08/10/2021, n. 36545; Cass. pen., sez. V, 13/02/2020, n. 12410; Cass. pen., sez. VI, 20/01/2016, n. 2347; Cass. civ., sez. II, 22/05/2013, n. 12599; Cass. pen., sez. II, 05/01/2001, n. 3031).

Pur tuttavia, l'art. 1130 c.c., come sostituito dalla L. 11 dicembre 2012, n. 220, art. 10, nel delineare le attribuzioni dell'amministratore del condominio, in ragione delle quali egli deve: "(...) 2) disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini; 3) riscuotere i contributi ed erogare le spese occorrenti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni; 4) compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio; (...) 10) redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione e convocare l'assemblea per la relativa approvazione entro centottanta giorni (...)", si rivela idoneo a fornire un'adeguata base giuridica a detta legittimazione.

Nel caso di specie è infatti emerso come l'amministratore abbia agito al fine di tutelare l'interesse del condominio a non vedersi addebitato il consumo di acqua, abusivamente fruito dagli imputati in assenza di contratto con l'ente fornitore.

L'erogazione dell'acqua - aggiungono i giudici - rappresenta senza dubbio un servizio comune per il quale spetta all'amministratore provvedere al pagamento delle spese necessarie, per poi renderne conto ai fini della approvazione del relativo documento, da parte dell'assemblea



condominiale.

È altresì onere dell'amministratore verificare le maggiori spese sostenute per i servizi comuni, anche al fine di evitare di dover rendere conto di spese indebitamente sostenute.

Nel richiamarsi a numerose pronunzie delle sezioni civili (Sez. II civ., sentenza n. 16260 del 03/08/2016 - Rv. 641005 - 01; Sez. II civ., sentenza n. 10865 del 25/05/2016 - Rv. 639968 - 01), la Suprema Corte ritiene pertanto che le attribuzioni proprie dell'amministratore, compiutamente individuate dall'art. 1130 c.c., consentano allo stesso di

agire in giudizio senza necessità della delibera assembleare.

Va dunque ritenuto legittimato l'amministratore di condominio a presentare la querela, anche in assenza di delibera condominiale, in ragione della previsione dell'art. 1131 c.c., comma 1, che recita: "Nei limiti delle attribuzioni stabilite dall'art. 1130 c.c. o dei maggiori poteri conferitigli dal regolamento di condominio o dall'assemblea, l'amministratore ha la rappresentanza dei partecipanti e può agire in giudizio sia contro i condomini sia contro i terzi".

*\*Avvocato, Consulente ARPE*

# Parla il tecnico: ultime novità sulla direttiva epbd (case green)

ANTONIO ANELLO\*

La Direttiva EPBD, approvata di recente dal Parlamento europeo, fissa con chiarezza alcuni punti essenziali, principi generali ed indirizzi finalizzati all'efficientamento energetico degli edifici residenziali e commerciali. Per quanto potuto verificare, il testo normativo appare considerevolmente ammorbidito rispetto alla versione iniziale. Tale approccio rappresenta sicuramente un passo in avanti rispetto al testo originario e pone le basi per affrontare in modo più credibile la questione dell'efficientamento energetico di un patrimonio edilizio ormai vetusto, non solo in Italia ma anche nel resto d'Europa.

È sicuramente innegabile che ci troviamo di fronte a cambiamenti climatici epocali che richiedono interventi incisivi per tentare di contrastare tali fenomeni, e questo potrà essere realizzato anche agendo sul parco edilizio. Risulta pertanto di fondamentale importanza il raggiungimento degli obiettivi di riduzione dei consumi energetici legati anche al patrimonio edilizio nei tempi stabiliti. C'è poi un ulteriore aspetto, che solo apparentemente risulta disgiunto dal precedente, che è quello dell'efficientamento strutturale e anti-

sismico.

È però più che opportuno intervenire in modo realisticamente graduale visto che la filosofia del "tutto subito" è materialmente ed economicamente impossibile da perseguire. Le sfide ed il carico che si pone su ciascun Paese e direttamente sulle famiglie proprietarie di immobili sono molto consistenti; vediamo in grandi linee di cosa si tratta.

Dal 2025 non sarà più possibile usufruire di incentivi per le caldaie a combustibili fossili, anche se questo appare l'elemento meno importante visto che dal 2040 gli impianti termici con generatori di calore di questo tipo sarà vietato; resteranno invece incentivabili i sistemi di riscaldamento ibridi (caldaie e pompe di calore). I Paesi membri dell'Unione, entro il 2030, dovranno provvedere a ridurre del 16% i consumi energetici degli edifici, considerando come anno di inizio il 2020; dovranno poi attestarsi ad una riduzione del 20-22% al 2035. Ma come sarà possibile realizzare tali obiettivi? Ciò sarà possibile sia attraverso la realizzate nuove costruzioni cosiddette ad "impatto zero" sia, soprattutto, attraverso opere di ristrutturazione di edifici esistenti. Secondo studi e valutazione eseguite sul

parco edilizio esistente si dovrà intervenire, in una prima fase, sul 43% di quelli più energivori.

A partire dal 2028 sarà la volta degli edifici pubblici di nuova costruzione e dal 2030, tutte le altre tipologie di nuovi edifici, dovranno essere ad emissione "zero" di combustibili fossili. Entro il 2025 ciascun Paese dovrà presentare alla Commissione Europea un Piano nazionale di ristrutturazione che individui l'esatto percorso e le metodologie di intervento finalizzate a raggiungere il taglio dei consumi energetici derivanti da fonti fossili.

Rimangono, tuttavia, molti punti essenziali da chiarire e soprattutto fondamentali questioni di metodo da definire.

I principi stabiliti nella Direttiva consentono ai singoli Stati, fortunatamente, di trovare la combinazione di strumenti e tecnologie per raggiungere i migliori obiettivi comuni.

Ma analizziamo quali tecniche e tecnologie è opportuno mettere in campo al fine del raggiungimento, in primo luogo, della riduzione del 16% di consumi energetici per il 2030 e poi il secondo step previsto per il 2035 considerato, per altro, che la Direttiva approvata lascia a ciascuno Stato la libertà di utilizzo di modalità e mix di strumenti



da utilizzare. Ad esempio, il doppio salto di classe energetica, se pur di fondamentale importanza, appare oggi troppo vincolante. Sicuramente è necessario mettere in campo mix di interventi differenti, opportunamente calati e progettati diversamente a seconda delle condizioni strutturali degli edifici, per raggiungere gli obiettivi fissati dalla Direttiva, garantendo efficienza tecnica e efficacia in termini di spesa. Sarà necessario individuare con precisione il campo di azione, definendo conseguentemente un mix di interventi di ristrutturazione profonda e di efficientamento energetico a seconda dello stato degli edifici.

Quello individuato e definito dalla Commissione non è un piano di massima. Sarà una prova estremamente difficile ed impegnativa sotto vari aspetti (tecnico, economico, burocratico, ecc.) ma sicuramente non mancano le competenze per elaborarlo.

C'è anche da auspicarsi che le Istituzioni predispongano un piano finanziario di supporto che renda fattibile un impegno e uno sforzo così consistente, che dovrà coinvolgere sicuramente anche i proprietari di immobili, evitando però cambi continui delle regole di finanziamento che comporterebbero effetti rovinosi.

Ma quali sono gli edifici più energivori? Per poter rispondere a questa domanda è necessario avere un quadro molto preciso delle condizioni di dispersione termica ed anche strutturale degli edifici su cui occorrerà intervenire. Sia la Direttiva, che un corretto approccio razionalmente efficace, prevede che gli interventi di ristrutturazione inizino dagli edifici più energivori, anche se in realtà non esiste con chiarezza un tale censimento. Sappiamo ad esempio, attraverso la banca dati Enea sulle Attestazioni di Prestazione Energetica, che

gli immobili residenziali nelle classi meno performanti, ovvero E, F e G rappresentano il 70,1% del totale dei 12 milioni di immobili presenti in Italia. Ragionando in termini di unità abitative occupate da residenti (escludendo quindi le case vacanza o seconde case), quelle più energivore, secondo la classificazione nazionale (classi E, F e G) sarebbero circa 13,4 milioni. Si tratta però di stime di massima che andrebbero approfondite e definite con maggiore accuratezza.

Ci aspetta una sfida importante, e per poter progettare nel modo più efficace possibile e senza sprechi di risorse finanziarie, un intervento così massiccio come richiesto dalla Direttiva Europea, è necessario un accurato livello di dettaglio sullo stato effettivo del patrimonio edilizio (non disponibile attualmente) in grado di definire una scala di priorità e un insieme di interventi differenziati a seconda delle condizioni dei singoli edifici su cui si intende intervenire.

Uno degli aspetti principali riguarda il rinnovo degli impianti termici. In un primo tempo saranno ammessi solo quelli ibridi e poi vietati quelli alimentati da fonti fossili (nel 2040). Anche se si tratta di un processo di medio-lungo termine occorre avere le idee chiare su molti aspetti, individuando cosa sia possibile e conveniente fare, nel breve e medio periodo. Quali scelte convenire adottare nel caso di urgente sostituzione degli impianti, anche perché le fonti alternative e non inquinanti per uso domestico (per es. idrogeno verde) non arriveranno molto presto nelle singole abitazioni in Italia. Occorre definire al più presto un modus operandi, perché non è possibile lasciare alle singole famiglie la definizione della scelta ottimale su aspetti tecnici che avranno peraltro costi considerevoli.

Altro aspetto di fondamentale importanza riguarda la predisposizione e definizione di un piano finanziario che consenta, attraverso un inevitabile affiancamento tra risorse pubbliche e private, di realizzare interventi di ristrutturazione nel lungo periodo.

Ovviamente, anche sulla scorta dell'esperienza del Superbonus, realizzare piani simili a totale carico dello Stato è assolutamente improponibile, così come è impensabile però immaginare che quote consistenti di un intervento che rientra nelle politiche per la tutela dell'ambiente, possano essere tutte poste a carico dei singoli proprietari degli immobili.

Dovrà necessariamente essere studiata ed individuata una soluzione di compromesso probabilmente più evoluta di una semplice detrazione fiscale considerando che i risvolti sociali di tale operazione non possono essere sottovalutati.

L'ultimo aspetto, non meno importante dei precedenti, riguarda i tempi dettati dalla Direttiva EPBD. Come detto la riduzione dei consumi di energia da fonti fossili vede una prima tappa (particolarmente consistente) nel 2030 ed una seconda tappa nel 2035.

Entro la fine del 2025 il nostro Paese dovrà definire e consegnare il Piano nazionale di ristrutturazione, documento particolarmente complesso.

I tempi operativi appaiono, dunque, particolarmente stringenti visto che per raggiungere i primi obiettivi del 2030 ci sono a disposizione meno di 4 anni e poi ulteriori cinque anni per il secondo step che, paradossalmente, sarà più complesso e oneroso del primo (interventi su edifici più nuovi da rendere ancora più efficienti).

*\*Ingegnere, Consulente ARPE*

Prestazioni **augmentate** a favore degli aderenti al Contratto di Lavoro **FEDERPROPRIETÀ - ARPE - UPII CONFAPPI - CONFISAL**

#### **A) RIMBORSO INDENNITÀ GIORNALIERA MALATTIA DEL PORTIERE**

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

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

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

#### **B) ASSEGNO PER LA NASCITA DI UN FIGLIO**

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 500,00 per ciascun nato

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

#### **C) CONTRIBUTO PER IL DECESSO DEL PORTIERE**

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 300,00

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

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

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 200,00

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

#### **E) BORSA DI STUDIO ISCRIZIONE I° ANNO UNIVERSITÀ**

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 600,00

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

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

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 1.000,00

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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

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

##### **ENTITÀ DELLA PRESTAZIONE**

Euro 1.290,00 per coniuge disabile

Euro 2.000,00 per figlio disabile

##### **DOCUMENTI NECESSARI**

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


il lavoro è un  
**DIRITTO**  
proteggerlo una  
**CONQUISTA**



**La ristrutturazione  
migliore,**

**CON IL SISTEMA**

**PIÙ ADATTO**



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

**SPECIALIZZATI IN EDILIZIA TRADIZIONALE  
E MEDIANTE FUNI**

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

**Chiamaci subito**  
 **393.9368257**

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



# RESTAURI EDILI

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

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

Via di Vannina, 84 - 00156 Roma

**info@romedil.it**  
**www.romedil.it**

Aderente a:

