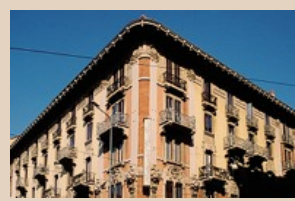


CONDOMINIO

In breve

ANACI Convegno a Stresa sulla proprietà



«La proprietà privata nel condominio» è il titolo del V convegno giuridico organizzato da Anaci Piemonte e Valle d'Aosta il 24 marzo a Stresa (Palazzo dei Congressi in p.le Europa 3), dalle 9 alle 18.30. Tra le relazioni quelle dei magistrati di Cassazione Roberto Triola (già presidente della II sezione) «Natura giuridica e la soggettività del condominio» e di Antonio Scarpa su «Interesse condominiale e interessi individuali nell'uso e gestione delle parti comuni». Per iscriversi scrivere a: info@anaci.piemonte.it

RISPARMIO ENERGETICO Riqualificare con ECondominio

Si terrà a Bologna, il 14 marzo dalle 9.30 alle 12.30 (Hotel Bologna Fiera), il convegno organizzato da ECondominio per fare il punto su contabilizzatori e riqualificazione energetica e presentare le proposte per la diagnosi energetica gratuita e il finanziamento a tasso zero. Il convegno è slittato dal 2 marzo per consentire ai professionisti di inviare alle Entrate la comunicazione per la «precompilata». Info: www.econdominio.eu

ASSOCIAZIONI Corsi per revisori condominali a Bari

L'interesse per la figura del revisore condominiale è forte: a Bari si sono mosse due associazioni quasi contemporaneamente per organizzare corsi di formazione. Anapi partirà il 15 marzo (info: tel. 800.032.155) con cinque incontri ed esercitazioni pratiche in aula; mentre Alac-Appc inizia sabato 11 marzo, sono previsti quattro incontri e un test finale con diploma (Info: 080.5234763).

CONDOMINIO Corso online per amministratori

L'associazione degli amministratori di condominio organizza corsi online di formazione (iscrizioni aperte sino al 22 marzo 2017) e di aggiornamento professionale, attraverso cinque moduli formativi, online, a 200 euro (gratis per gli associati). Info: www.sesamoamministratori.it

Responsabilità. Il coinvolgimento del condominio nel saldo dei debiti «di lavoro» quando l'impresa non ce la fa

Appalti, solidarietà sulle retribuzioni

Obbligo anche per i contributi omessi nel limite di due anni dalla fine dell'opera

Vincenzo Di Domenico

■ A dare il «la» ai lavori di manutenzione è la delibera condominiale, con la quale il condominio, per tramite dell'amministratore, stipula un contratto d'appalto con un'impresa che si obbliga, dietro compenso, a eseguire gli interventi concordati, utilizzando la propria forza lavoro, quindi i propri dipendenti. Ma cosa succede nel caso in cui – per svariati motivi – l'azienda appaltatrice si trovi nell'impossibilità di **retribuire i dipendenti**? In questo frangente è prevista la «responsabilità solidale», per cui ricade sul condominio stesso, in qualità di **committente**, il dovere di pagare il lavoratore, una volta venga dimostrato che l'azienda appaltatrice non ha i mezzi per farlo.

I riferimenti normativi sono l'articolo 1676 del Codice civile e l'articolo 29 del Dlgs 276/2003. Mentre il primo prevede la possibilità per i dipendenti dell'appaltatore di proporre **azione diretta** nei confronti del committente per ottenere quanto dovuto ma solo fino alla concorrenza dell'eventuale debito che il committente ha verso l'appaltatore,

ben più ampia e incisiva è la responsabilità contenuta nell'articolo 29, dove viene affermato che il committente è **obbligato in solido con l'appaltatore** e eventuali subappaltatori, entro il limite di **due anni** dalla cessazione dell'appalto, a corrispondere ai lavoratori i trattamenti retributivi, comprese le quote

IL «DURC»

È un documento essenziale ma non basta: l'amministratore dovrebbe sincerarsi dei pagamenti con i cedolini degli stipendi

di Tfr, i contributi previdenziali e i premi assicurativi dovuti in relazione al periodo di appalto.

Obiettivo della «responsabilità solidale» è evitare una potenziale dispersione delle responsabilità, che la particolare struttura dell'appalto potrebbe incentivare.

Per scongiurare il rischio che il condominio debba rispondere in solido con i dipendenti dell'appaltatore, l'amministratore prenderà alcuni accorgimenti (obbligatorie secon-

do il Dlgs 81/2008, articolo 26) quali la verifica dell'iscrizione alla Camera di Commercio e la verifica dei requisiti organizzativi e strutturali dell'impresa appaltatrice e degli eventuali subappaltatori.

Inoltre, sarà necessario verificare che l'azienda sia in possesso di un documento **Durc** regolare. Il Durc costituisce un documento essenziale per l'amministratore che voglia tutelarsi, poiché garantisce in merito all'assolvimento degli adempimenti nei confronti degli istituti previdenziali e assicurativi (Inps e Inail). Ma va detto che nemmeno tale documento può dare delle certezze assolute: prima di tutto, la sua data di emissione non coincide per forza con le date di svolgimento dei lavori (e tra i due periodi, potrebbe intanto essere cambiato qualcosa). In secondo luogo, come anche evidenziato dall'interpello 3/2010 del 2 aprile 2010 del ministero del Lavoro «le verifiche effettuate ai fini del rilascio del Durc sono riconducibili all'unicità del rapporto previdenziale tra impresa richiedente ed Ente rilasciante», dunque un'impresa che abbia un debito deri-



IN ASSEMBLEA

Non servono i millesimi per partecipare

di Paolo Accotti

È del tutto lecitalcuni la partecipazione all'assemblea (e il voto) del proprietario di un locale sottotetto trasformato in mansarda, che non risultava censita nelle tabelle millesimali. La qualità di condomino, per la Cassazione, si assume nel momento in cui si diviene comproprietario di una delle parti comuni del fabbricato a prescindere dalla esistenza, o meno, delle tabelle millesimali.

quotidianocondominio.ilsole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

vante da un vincolo di responsabilità solidale, ma che sia in regola con i versamenti contributivi, potrà comunque ottenere il Durc.

Il condominio potrà però richiedere anche copia dell'ultimo F24 o dei cedolini paga dei dipendenti, così da verificare l'effettiva retribuzione, fermo restando che, non essendoci obbligo di legge riguardo il fornire tale documentazione, l'appaltatore potrà rifiutarsi di mostrarla (ma questo non è un bel segnale). Il consiglio è dunque quello di evitare quelle società appaltatrici che giocano al ribasso, proponendo al condominio prezzi troppo concorrenziali, che potrebbero dipendere da un servizio scarso o da uno scorretto inquadramento del lavoratore.

Si tenga conto che un appalto genuino dovrebbe avere un costo superiore rispetto all'assunzione diretta, perché al costo medio orario di circa 14,79 euro del personale dipendente da impresa di pulizia andrà sommato il compenso dovuto dal condominio all'azienda per la fornitura e gestione del servizio.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Percorso a ostacoli

01 | LA TRASMISSIONE
La rigidità delle specifiche tecniche per l'invio della comunicazione non può essere superata: occorre reperire i dati

indebita da parte dei condomini

02 | LA SANZIONE
La sanzione di 100 euro è ridotta a 20 euro se la comunicazione è trasmessa entro 60 giorni dal 7 marzo. Per il 2017 niente sanzioni nei casi di lieve ritardo o di errata trasmissione dei dati, sempre che l'errore non determini una detrazione

03 | DETRAE SOLO CHI PAGA
In caso di rate pagate da condomini più abbienti per aiutare un vicino «povero», quest'ultimo, non avendo versato nulla, non potrà detrarre nulla

04 | IDATI CATASTALI
Con il codice fiscale del condomino l'amministratore che ha accesso a Entratel o Fisconline può ritrovare i dati catastali dei relativi immobili

Precompilata. Le informazioni catastali

Con il codice fiscale si trovano i dati

Saverio Fossati

■ Ancora una settimana per la comunicazione all'agenzia delle Entrate dei dati relativi a lavori di recupero edilizio o risparmio energetico sulle parti comuni condominiali. Dopo gli interventi chiarificatori dell'Agenzia, sollecitati dal Sole 24 Ore e da Confedilizia, è arrivata anche la breve proroga sino al 7 marzo (Anaci aveva chiesto quattro mesi. Confedilizia la sospensione dell'adempimento per il 2017).

Venerdì scorso il presidente di Anaci, Francesco Burrelli, dopo aver scritto a ministro Pier Carlo Padoa-Schioppa, si è incontrato con il viceministro dell'Economia Luigi Casero: «Abbiamo proposto la realizzazione di un tavolo permanente tra tutti i soggetti interessati. Occorre maggiore sinergia tra operatori ed istituzioni, che ora però sembra ben avviata». Permane la richiesta, avanzata da tempo dallo stesso Burrelli e dal presidente di Upi Gabriele Bruyère, di evitare le sanzioni per gli stessi amministratori. Burrelli elenca poi le ulteriori proposte avanzate al rappresentante del Governo: definizione di un **account nominativo** dei soggetti aventi i requisiti di legge per amministrare i condomini, che possa consentire una trasmissione dei dati più veloce e diretta; opportunità di accesso al credito ai condomini tramite i fondi europei; campagne informative mirate ai condomini.

L'esecuzione dell'adempimento richiesto dalle Entrate,

intanto, è in pieno svolgimento ora che è stato chiarito che si possono inviare i dati dei soli condomini (proprietari o titolari di diritti reali) tralasciando quelli (difficilmente recuperabili) degli altri «aventi diritto» come inquilini e conviventi.

Rimangono ancora parecchi problemi, alcuni relativi al **funzionamento informatico** della comunicazione: data l'infinita varietà di casi che si verificano in concreto, non sempre è possibile inquadrali nell'ambito delle «specifiche tecniche».

Alcuni quesiti pervenuti al Sole 24 Ore sono comunque prova della difficoltà di approccio a una dimensione rigorosa: come quello di un amministratore che prospetta il caso di rate pagate da condomini più abbienti per aiutare un vicino «povero»: ovviamente quest'ultimo, non avendo versato nulla, non potrà detrarre nulla. Comunque le maggiori difficoltà si riscontrano nel reperimento dei dati: ricordiamo che con il codice fiscale del condomino l'amministratore che ha accesso a Entratel o Fisconline può ritrovare i **dati catastali** dei relativi immobili.

La **sanzione** di 100 euro è ridotta a 20 euro se la comunicazione è trasmessa entro 60 giorni dal 7 marzo. Per il 2017 niente sanzioni nei casi di lieve ritardo o di errata trasmissione dei dati, sempre che l'errore non determini una detrazione indebita da parte dei condomini.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

A PADOVA

Amministratore «certificato» in una casa su tre

Vito Dibenedetto

■ Amministratore, una professione da certificare. Ma se la massa di chi svolge questo lavoro non se ne cura affatto, non mancano le eccezioni. Certificare le proprie conoscenze sottoponendosi ad un percorso di valutazione tramite un ente terzo diventa la migliore garanzia sulla effettiva preparazione. La sede Anaci di Padova ha

raggiunto già due anni fa l'obiettivo di certificarsi secondo le Iso 9001 tramite un ente accreditato (Imq). Ha iniziato un percorso volontario di certificazione personale dei propri associati secondo la norma Uni 10801 e ora ha raggiunto circa il 50% degli iscritti. Con lo scopo di certificarne il numero più elevato possibile. Se si considera che, di fatto, gli iscritti Anaci amministrano il 70% degli edifici della città, si ha la misura di quanti condomini vengano gestiti da professionisti certificati: circa 1.900, dove abitano ben 70 mila cittadini, uno su tre degli abitanti di Padova.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

PLUS PLUS

24

Diritto

L'UPGRADE DELL'AVVOCATO.

“ART. 2435 TER CODICE CIVILE?

LO TROVO COL MIO

search engine di next generation.

EASY!.”

Il Sole

24 ORE

www.ilsole24ore.com

24

Diritto

Cosa stai cercando?

CONDOMINIO
Professione di amministrazione
Sedici al piano: quanto costa? Qual è il modo di pagare?

PLUS PLUS 24 DIRITTO

IL MESTIERE DI SEMPRE, CON GLI STRUMENTI DI OGGI.

www.plusplus24diritto.com

adv: BIANCA MONTELLA

photo: PAOLO RUTIGLIANO

Il classico e le sue follie.



CRIERI
VESTIAMO DIAMANTI

La follia più creativa è frutto dell'esperienza più rigorosa.
Da sempre ogni bracciale Tennis Crieri è un'autentica
rivoluzione in oro e diamanti.

customer service +39 0131 955944
www.crieri.com

