

CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

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**  
Riquilibrare 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 riquilibratura 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 condominiali a Bari

L'interesse per la figura del revisore condominiale è forte: a Bari si sono mosse due associazioni quasi in contemporanea 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-Appè 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 ai periodi 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 (obbligatoriosi 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 l'impresa richiedente ed Ente rilasciante», dunque un'impresa che abbia un debito deri-



**IN ASSEMBLEA**  
Non servono i millesimi per partecipare

di Paolo Accoti

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.ilssole24ore.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.

Percorso a ostacoli

- 01 | LA TRASMISSIONE**  
La rigidità delle specifiche tecniche per l'invio della comunicazione non può essere superata: occorre reperire i dati
- 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 Uppi Gabriele Bruyère, di vietare 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 inquadriarli 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.

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

**Lotta al degrado.** Le misure del decreto legge 14/2017

## A chi imbratta i muri si può imporre la ripulitura

Giulio Benedetti

■ Il decreto legge 14 del 20 febbraio 2017 disciplina la promozione della sicurezza integrata e definisce (articolo 4) la sicurezza urbana quale bene pubblico che afferisce alla vivibilità e al decoro delle città da perseguire con interventi di riquilibratura e recupero delle aree o dei siti più degradati, l'eliminazione dei fattori di marginalità e di esclusione sociale, la prevenzione delle criminalità, in particolare di tipo predatorio, la promozione del rispetto della legalità e l'affermazione dei più elevati livelli di coesione sociale e convivenza civile.

È prevista (articolo 11) una procedura rafforzata da parte del prefetto, nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'autorità giudiziaria, concernenti occupazioni arbitrarie di immobili, sentito il Comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, per emettere le disposizioni per prevenire il pericolo di turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica. La durata della sospensione dell'attività dei pubblici esercizi, in caso di reiterata inosservanza delle ordinanze della pubblica autorità, è aumentata a giorni 15. Il questore (articolo 13) può disporre il divieto di accesso ai pubblici locali o esercizi analoghi ovvero di stazionamento nelle immediate vicinanze degli stessi nei con-

fronti delle persone condannate con sentenza definitiva o confermata in grado di appello nel corso degli ultimi anni per la vendita o la cessione di sostanze stupefacenti o psicotrope (sanzionate dall'articolo 73 del Dpr 309/1990). Il divieto non può avere durata inferiore a un anno, né superiore a cinque. Per tali soggetti, se condannati negli ultimi tre anni con sentenza definitiva, il questore può disporre, per la du-

**LE SANZIONI**

In caso di inosservanza delle ordinanze dell'autorità l'attività di bar e ristoranti può essere sospesa fino a 15 giorni

rata massima di due anni, l'obbligo di presentazione due volte alla settimana nei locali delle forze di polizia, l'obbligo di rientrare e di uscire entro una certa ora nella propria abitazione, il divieto di allontanarsi dal comune di residenza, l'obbligo di comparire in un ufficio o in un comando di polizia negli orari di entrata ed uscita dagli istituti scolastici. Tali divieti possono essere disposti anche nei confronti di soggetti minori di 18 anni che hanno compiuto il quattordicesimo anno di età e il provvedimento è notificato a co-

loro che esercitano la responsabilità genitoriale. La violazione degli obblighi è sanzionata con il pagamento di una somma da 10 mila a 40 mila euro e con la sospensione della patente di guida da sei mesi a un anno.

Nel caso di condanna per la commissione del reato di cui all'articolo 73 del Dpr 309/1990 (produzione, detenzione e spaccio di droga) commesso all'interno o nelle vicinanze di un locale di pubblico esercizio, il giudice può subordinare la concessione della sospensione condizionale della pena, in base all'articolo 163 del Codice penale, al divieto di accedere in locali pubblici e pubblici esercizi specificamente individuati. Al reato di cui all'articolo 639 del Codice penale (Deturpazione o imbrattamento di cose altrui) è aggiunta la facoltà (articolo 16) per il giudice di imporre al condannato, in base all'articolo 165 del Codice penale, l'obbligo di ripristino e di ripulitura dei luoghi ovvero, qualora ciò non sia possibile, l'obbligo di sostenere le spese o rimborsare quelle sostenute, o, se il condannato non si oppone, la prestazione di attività non retribuita a favore della collettività per un tempo determinato comune non superiore alla durata della pena sospesa, secondo le modalità indicate nella sentenza di condanna.

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

**Danno biologico.** Rumori molesti

## Sulle immissioni tolleranza zero

Alessandro M. Colombo

■ Il rumore del vicino supera la normale tollerabilità? Se il «danno biologico» va rigorosamente dimostrato (Cassazione civile 661/2017), il risarcimento del danno non patrimoniale scatta anche senza prova dell'effettiva esistenza dei danni stessi: in questi termini si è espressa la Cassazione con la sentenza 1606/2017 (relatore Antonio Scarpa).

Teatro della contesa, un cortile trevigiano: un fratello vi esercita attività di lavorazione del ferro; l'altro vi abita e ne subisce le immissioni, fin tanto che decide di rivolgersi al Tribunale, che gli dà ragione. Le immissioni superano di 3 dB il rumore di fondo, anche se solo in alcuni giorni ed orari: il Tribunale ordina la cessazione delle immissioni, l'inibizione al uso di determinati macchinari e il risarcimento dei danni.

La Corte d'Appello di Venezia conferma la condanna. E si configura il reato di cui all'articolo 659 del Codice penale (disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone) e scatta quindi l'obbligo di risarcire il danno non patrimoniale, a norma dell'articolo 2059 del Codice civile.

La Corte di Cassazione, con sentenza 1606/2017, conferma i due precedenti gradi e fa chia-

rezza nella materia: a) in tema di immissioni, i rapporti tra privati proprietari di fondi vicini vanno risolti sulla base dell'articolo 844 del Codice civile, anche se vi siano norme più permissive che disciplinino i rapporti con la pubblica amministrazione; b) il limite di tollerabilità non è assoluto ma relativo alla situazione ambientale, variabile da luogo a luogo e non può prescindere dalla rumorosità di fondo; c) solo un esperto, scelto dal giudice, è in grado di accertare strumentalmente l'intensità dei suoni o delle emissioni di vapori o gas, nonché il loro grado di sopportabilità per le persone, mentre i testimoni tendono ad esprimere giudizi valutativi di tipo soggettivo; d) il danno non patrimoniale da immissioni illecite è risarcibile anche in assenza di un danno biologico documentato, «quando sia riferibile alla lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiana, trattandosi di diritti costituzionalmente garantiti».

L'accertata esposizione ad immissioni intollerabili, invece, non costituisce di per sé prova dell'esistenza di danno agli immobili limitrofi.

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

**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.

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

PLUS PLUS 24 Diritto L'UPGRADE DELL'AVVOCATO.

“ART. 2435 TER CODICE CIVILE? LO TROVO COL MIO search engine di next generation. EASY!”

PLUS PLUS 24 DIRITTO IL MESTIERE DI SEMPRE, CON GLI STRUMENTI DI OGGI.

www.plusplus24diritto.com

photo: PAOLO RUTIGLIANO adv: BIANCA MONTELLA

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](http://www.crieri.com)

