

CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilssole24ore.com

In breve

FISCO
Doppia scadenza
il 31 marzo



Venerdì prossimo, 31 marzo, sarà un giorno caldo per i condomini: lo ricorda Confedilizia, spiegando che gli amministratori dovranno presentare all'agenzia delle Entrate (quest'anno per la prima volta) la comunicazione relativa alla cessione del credito dell'ecobonus 2016 da parte degli «incapienti» e consegnare a dipendenti, professionisti e fornitori la certificazione unica relativa alle somme corrisposte nel 2016 (CU).

ALAC BARI
Amministratori
senza compenso

Gli amministratori condominiali baresi dell'Alac sono sul piede di guerra: L'Arca (Ex Iacp) ha disposto (determinazione 197 del 6 marzo 2017) di rimborsare i ratei condominiali 2017 relativi agli assegnatari morosi delle quote servizi ma con esclusione degli emolumenti dovuti agli amministratori rappresentanti dell'autogestione. L'Alac sottolinea che il provvedimento è stato adottato senza coinvolgere la «commissione inquinata» e disattendendo l'articolo 129 del Codice civile, applicabile anche agli edifici di alloggi Erp.

UNAI
Convegni aperti
agli avvocati

L'Unai annuncia una serie di convegni giuridici aperti solo ai propri iscritti (nell'ambito dei corsi di aggiornamento obbligatori) e ai membri degli ordini degli avvocati e dei commercialisti: i prossimi sono l'8 aprile a Pescara, il 6 maggio a Cagliari, il 13 maggio a Roma e il 27 maggio a Milano. Info: www.unai.it

ANACI
La solidarietà
di scena a Stresa

Lo scorso 24 marzo, agli Stati Generali degli amministratori condominiali, organizzati da Anaci a Stresa, è emerso con particolare evidenza il valore delle pratiche condominiali solidali, sempre più rilevanti di fronte agli effetti della crisi economica. «In questo senso - spiega il Presidente Francesco Burrelli - appare decisiva la formazione verso i professionisti della categoria, chiamati a rappresentare un punto di riferimento sempre più importante per gli stessi cittadini».

CONFEDILIZIA
Amministratori
e codice penale

Si terrà a Saronno il 31 marzo alle 20,45, presso l'Auditorium scuola A.Moro, in viale Santuario 13, il convegno organizzato da Confedilizia Saronno su «Responsabilità penale degli amministratori di condominio e dei locatori».

ANAMMI
Prevenzione
sismica

Anammi organizza, in collaborazione con Alfaomega Company, dei seminari dedicati ai temi della prevenzione del rischio sismico. Il primo si svolgerà il 4 aprile (seconda sessione il 5 aprile) in via della Magliana Nuova 93 a Roma.

Servizi comuni. Le utenze possono essere disabilitate dopo il mancato pagamento del corrispettivo minimo di un anno

Acqua, sanzioni «soft» per morosità

Il gestore potrà stabilire piani di rateizzazione della fatture

Giulio Benedetti

Per chi non paga l'acqua la legge è precisa ma non troppo severa. Il Dlgs 152/2006 afferma che il servizio idrico integrato è un servizio a rete di rilevanza economica i cui costi efficienti di gestione e di investimento, compresi costi ambientali e della risorsa, devono essere coperti dalla relativa tariffa al fine di garantire l'equilibrio economico-finanziario della gestione e la sostenibilità per tutti gli utenti. Il Dpcm attuativo del 29 agosto 2016 enuncia i seguenti principi:
● l'interruzione della somministrazione di acqua all'utente moroso deve tenere conto di molteplici fattori di varia natura, da quelli alimentari, igienico-sanitari e di tutela della salute e della tipologia di utente a quelli di tutela della risorsa fino alla necessità di copertura dei costi del servizio a garanzia del-

l'equilibrio economico finanziario della gestione;
● il quantitativo minimo di acqua vitale necessario al soddisfacimento dei bisogni essenziali alimentari, igienico-sanitari e di tutela della salute è stabilito in 50 litri per abitante al giorno;
● nelle utenze in documentate condizioni economiche disagiate il quantitativo minimo vitale deve essere garantito anche in caso di morosità.

L'Autorità per l'energia elettrica e il gas definisce le direttive per il contenimento della morosità nel settore del servizio idrico integrato e disciplina le seguenti materie:
■ le modalità e le tempistiche di lettura e di autolettura dei contatori;
■ le modalità di ammodernamento dei sistemi di misura e di lettura dei consumi;
■ la periodicità e le modalità di fatturazione;
■ le procedure di pagamento anche con definizione di piani di rateizzazione per importi determinati;
■ le modalità di gestione delle controversie;
■ le procedure di messa in mora dell'utente e di recupero del credito, assicurando una congrua tempistica per il rientro della morosità;
■ le procedure per la disalimentazione degli utenti morosi.

Non è consentita la disalimentazione del servizio nei confronti dei seguenti soggetti:

■ agli utenti domestici che versano in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale, come individuati dall'Autorità per l'energia elettrica e il gas e il sistema idrico in coerenza con gli altri settori della stessa regolata, ai quali è in ogni caso garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante-giorno;
■ alle utenze relative ad attività di servizio pubblico, individuate sempre dalla Autorità in coerenza con gli altri settori della stessa regolata. L'autorità per l'energia elettrica e il gas e il sistema idrico nel definire le direttive per il contenimento della morosità nel settore idrico integrato prevede a tutela dell'utente che la sospensione del servizio sia applicata:
■ per le utenze domestiche residenti morose, diverse dalle utenze morose non disalimentabili, soltanto successivamente al

mancato pagamento di un importo pari al corrispettivo annuo dovuto relativo al volume della fascia agevolata;
■ per tutte le utenze morose, solo dopo la messa in mora da parte del gestore e all'escussione del deposito cauzionale.
L'Autorità stabilisce tra l'altro gli obblighi di comunicazione all'utente da parte del gestore prima di procedere alla sospensione del servizio;
■ le forme di rateizzazione che il gestore dovrà adottare per la definizione di piani di rientro in caso di morosità;
■ le modalità di riattivazione del servizio in caso di sospensione; e le modalità di reintegro da parte dell'utente del deposito condizionale escusso dal gestore, privilegiando forme di rateizzazione con addebito in fattura.

La soluzione all'assenza dei voucher potrebbe essere il contratto di lavoro a chiamata, che vanta una particolarità simile ai buoni: consente di chiamare e retribuire il lavoratore solo per i giorni e negli orari in cui è necessaria la sua prestazione. Ci sono dei vincoli, però: l'età del lavoratore, che deve avere meno di 24 anni oppure più di 55 anni e la durata della prestazione, che non può superare le 400 giornate di effettivo lavoro nell'arco di tre anni solari. Il datore deve inoltre ricordarsi di comunicare l'inizio di ogni prestazione all'ispettorato del Lavoro.

Attività occasionali. Dopo il Dl 25/2017

Senza più i voucher l'alternativa del lavoro a chiamata

Vincenzo Di Domenico

Sgombero cantine, pulizia autunnale del giardino, spazzatura: sono attività che, per il loro carattere occasionale, potevano essere pagate tramite voucher (a differenza del servizio di portineria, che invece ha caratteristiche tali per cui è sempre da annoverare tra i lavori di tipo subordinato). Ma quali forme alternative possono adottare i condomini che fino ad oggi hanno adottato i voucher, i cui acquisti sono bloccati dal 17 marzo e che comunque potranno essere usati solo sino a fine 2017?

Lavoro subordinato

La soluzione all'assenza dei voucher potrebbe essere il contratto di lavoro a chiamata, che vanta una particolarità simile ai buoni: consente di chiamare e retribuire il lavoratore solo per i giorni e negli orari in cui è necessaria la sua prestazione. Ci sono dei vincoli, però: l'età del lavoratore, che deve avere meno di 24 anni oppure più di 55 anni e la durata della prestazione, che non può superare le 400 giornate di effettivo lavoro nell'arco di tre anni solari. Il datore deve inoltre ricordarsi di comunicare l'inizio di ogni prestazione all'ispettorato del Lavoro.

Oppure, se si è sicuri di garantire al lavoratore un certo numero di ore lavorate alla settimana, esiste il part-time con clausole di flessibilità ed elasticità, che permette di modificare l'articolazione oraria a seconda della necessità del condominio: i costi aumentano rispetto al contratto a chiamata, perché va garantito un minimo di compenso, ma c'è la possibilità di

accedere alle eventuali agevolazioni per le assunzioni.

Lavoro autonomo

Tra i contratti di lavoro autonomo che si possono prendere in considerazione in alternativa al voucher ci sono il contratto d'opera (con un singolo soggetto) e l'appalto (con una azienda). Riguardo ai costi: un appalto genuino dovrebbe avere un costo superiore rispetto all'assunzione diretta, perché al costo medio orario di circa 14,79 euro del personale

FLESSIBILITÀ

Si può scegliere anche la collaborazione occasionale limitata a non più di 30 giorni e 5 mila euro annui

dependente da impresa di pulizia (come da tariffario pubblicato dal ministero del Lavoro), andrà sommato il compenso dovuto dal condominio all'azienda per la fornitura e gestione del servizio.

Da ultimo, esiste la formula della collaborazione occasionale, che prevede prestazioni non superiori ai 30 giorni e nei limiti di 5 mila euro di compenso annuo. Al compenso andrà applicata una ritenuta d'acconto del 20 per cento.

Voucher ancora da usare

Sino al 31 dicembre 2017, il ministero del Lavoro ha chiarito che per i voucher ancora in circolazione si applicano le disposizioni in materia di lavoro accessorio oggetto di abrogazione.

La parola alla Cassazione. Sul servizio idrico il blocco causerebbe «grave e irreparabile pregiudizio»

Distacco solo per l'energia elettrica

La Corte di cassazione ha ritenuto legittima l'ordinanza del Tribunale (ex articolo 700 del Codice di procedura civile) che ha ripristinato il servizio idrico nel condominio (sentenza 16894/2016). Con l'ordinanza venivano adottati i provvedimenti idonei ad evitare il prodursi di un grave e irreparabile pregiudizio conseguente al distacco delle forniture idriche.

In particolare, il Tribunale non definiva la controversia di merito al riguardo, ma teneva unicamente, e in via provvisoria, una delibazione sommaria dei fatti

di causa e dunque del «fumus boni iuris».

In relazione invece al distacco dell'energia elettrica la Corte di Cassazione (sentenza 25731/2015) ha sostenuto che il contratto di energia elettrica è un contratto di somministrazione e pertanto è legittima la

clausola contrattuale che prevede il distacco della fornitura in caso di ritardo al pagamento anche di una sola bolletta.

Attenzione: la sospensione della fornitura è legittima fin tanto che permane l'inadempimento ed è illegittima se la stessa è attuata quando l'utente ha pagato il suo debito.

In tale caso costituisce un inadempimento contrattuale che obbliga il somministrante al risarcimento del danno, in base agli articoli 1176 e 1218 del Codice civile, a meno che non sia fornita la prova che l'inadempimento sia stato

causato da causa non imputabile al somministrante, ovvero l'ignoranza incolpevole dell'avvenuto pagamento. «La mancata conoscenza del pagamento - afferma la Corte di cassazione - da parte dello specifico ufficio addetto alla sospensione e riattivazione del servizio, essendo un fatto interno alla società e non dipendente dall'utente, non esclude l'obbligazione risarcitoria se non sia fornita la prova che essa dipende da causa estranea alla società e alla sua organizzazione».

G. Ben.



QUOTIDIANO DEL CONDOMINIO
Destinazioni d'uso, al via l'analisi della riforma
di Francesco Schena

Con questo articolo prende il via una serie di interventi di analisi critica e pragmatica degli effetti della riforma a quasi quattro anni dalla sua attuazione.

quotidianocondominio.ilssole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

Lavori. La Cassazione sull'approvazione a consuntivo

Le variazioni all'appalto sono ratificabili ex post

Alessandro M. Colombo

Nell'appalto di opere edili in condominio si rendono spesso necessarie variazioni al progetto originario. Se si tratta di variazioni al progetto che comportino aumenti di spesa, l'amministratore deve preventivamente sottoporre ogni variante all'assemblea o quest'ultima può esserne interessata anche successivamente, in sede di approvazione del consuntivo?

L'articolo 1135 del Codice civile assegna all'assemblea la competenza a provvedere sulle opere di manutenzione straordinaria; allo stesso organo spetta, pertanto, di deliberare eventuali varianti al progetto originario, con la maggioranza degli intervenuti e almeno 500 millesimi. Diligente e prudente sarà, quindi, l'amministratore che sottoponga all'assemblea la variante prima che la stessa sia eseguita.

Tuttavia, la Corte di cassazione, con ordinanza 4430/2017, ha ritenuto legittimo l'intervento «ex post» dell'organo assembleare, affermando che lo stesso può «ratificare le spese straordinarie erogate dall'amministratore senza preventiva autorizzazione, anche se prive dei connotati di indifferibilità ed urgenza e, di conseguenza, approvarle, surrogando in tal modo la mancanza di una preventiva delibera di esecuzione». Quindi «non vi è ragione per cui alla ratifica di tale spesa ed all'approvazione del relativo riparto, con la necessaria maggioranza, non si possa procedere altresì in sede di rendiconto consuntivo». L'ordine del giorno della convocazione potrà in tal caso riferirsi alla mera approvazione del rendiconto, senza dover necessariamente dare evidenza alle varianti non ancora approvate e alle relative voci di spesa.

L'ordinanza 4430/2017 ricorda, poi, che i condomini non possono chiedere al giudice di sindacare il merito della delibera iniziale di approvazione dei lavori straordinari censurando l'utilità dei lavori.

Neppure, infine, è consentito al singolo condomino agire in via diretta verso l'appaltatore per far accertare il minor compenso che egli ritenga spettante a quest'ultima: è il condominio a rivestire il ruolo di committente dei lavori di manutenzione straordinaria dell'edificio, e non il singolo condomino, la tutela del quale, conclude l'ordinanza 4430/2017, può concepirsi soltanto nell'ambito dell'impugnazione della delibera di approvazione della spesa e «non sotto il profilo dei rimedi contrattuali» contro l'appaltatore.

Poteri. La decisione di impermeabilizzare le parti comuni compete all'amministratore

Gestione ordinaria senza delibera

Luana Tagliolini

Le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali, per essere vincolanti, non richiedono la preventiva approvazione da parte dell'assemblea. Così ha stabilito la Cassazione con la sentenza 454/2017, relatore Antonio Scarpa. La Corte di cassazione ha ribadito tale principio nel caso di alcuni condomini che avevano impugnato la delibera di approvazione dei consuntivi 1999 e 2000 perché, tra gli altri motivi, a loro dire, le spese in essi riportate non erano state oggetto di preventiva approvazione da parte dell'assemblea. Tribunale e cor-

te di Appello davano loro torto.

Dello stesso avviso la Corte di cassazione: «Le spese di manutenzione ordinaria e quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiedono la preventiva approvazione dall'assemblea dei condomini in quanto trattasi di esborzi ai quali l'amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle deliberazioni dell'assemblea». Le voci di spesa e di entrata per impermeabilizzazione di parti comuni, in contestazione, per la Corte non sono da ritenersi estranee alla gestione del condominio perché, per la loro natura e consistenza, sono da annoverarsi tra le opere

di ordinaria amministrazione destinate alla conservazione della cosa comune e rientrano, perciò, nelle attribuzioni dell'amministratore.

Anche i contratti di appalto dei servizi (come manutenzione dei giardini, derattizzazione e disinfezione) rientrano nella gestione ordinaria: tendono alla conservazione delle cose comuni e, quindi, sono nelle competenze dell'amministratore e vincolanti per tutti i condomini senza necessità di alcuna preventiva approvazione assembleare.

L'elemento distintivo dell'ordinaria amministrazione, come tale sottratta al presupposto autorizzativo dell'assemblea, risiede, pertanto, nella normalità dell'atto di gestione condominiale rispetto allo scopo dell'utilizzazione e del godimento dei beni comuni.

IN EDICOLA E IN LIBRERIA

Aspenia

Rivista di Aspen Institute Italia
diretta da Marta Dassù

Il futuro post globale

Nazionalismo, a ciascuno il suo

La Russia di mezzo

Il presidente e la sua automobile

E-BOOK DISPONIBILE SU WWW.SHOPPING24.IT
E SUI PRINCIPALI STORE ONLINE

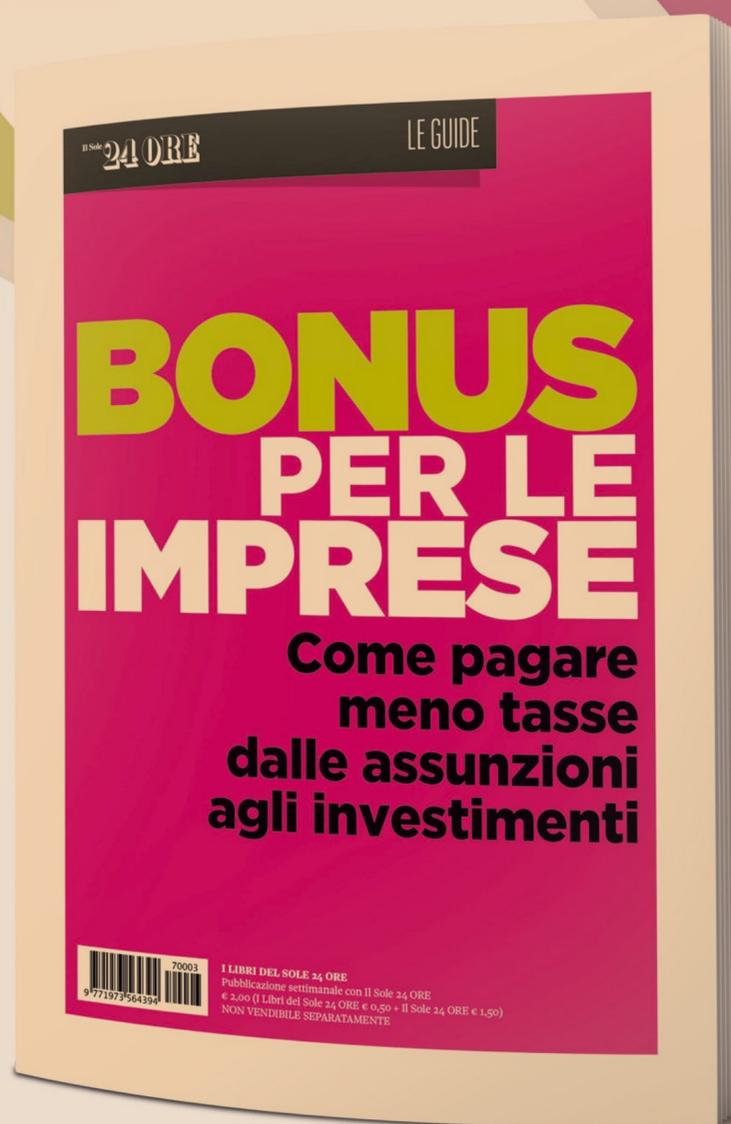
Per informazioni e abbonamenti tel. 02.30300600 oppure www.shopping24.it

GRUPPO 24 ORE

Il Sole **24 ORE**

TROPPE TASSE PER LA TUA AZIENDA?

SCOPRI COME PAGARE
MENO CON LA NUOVA
GUIDA DEL SOLE 24 ORE



* Oltre al prezzo del quotidiano.

Nella guida pratica "Bonus per le imprese" tutte le risposte per pagare meno tasse grazie agli sconti fiscali. Approfondimenti su agevolazioni, ricerca e sviluppo, sconti sul lavoro, investimenti.

**IN EDICOLA SOLO
MERCOLEDÌ 29 MARZO
A 0,50€* CON IL SOLE 24 ORE.**