

Mensile di approfondimento tecnico, normativo, giuridico

Il Quotidiano del Condominio

ITALIA CASA e CONDOMINIO

GIUGNO 2023

ISSN 2785-5368

**GESTIRE, Progetto Qualità
per l'amministratore
di condominio professionista**
pp. 22-23-24

Salgono ancora i tassi rate dei mutui alle stelle

pp. 6-7

**Amministrare
il patrimonio
immobiliare**
p. 21

**Rassegna
Giuridica**
p. 43

**L'Esperto
Risponde**
p. 57

**Tributi
e Contributi**
p. 65

IX Congresso Nazionale Confappi e Fna-Amministratori Il ruolo delle associazioni della proprietà immobiliare

Uno degli appuntamenti congressuali più significativi per il settore

A cura di:
Enza Sesti
con la collaborazione
dell'Avv. **Matteo Rezzonico**
Fna-Federamministratori

***Dall'associazione delle persone
alla condivisione delle idee***

I congressi rappresentano un importante momento di incontro e di confronto su temi di interesse comune anche tra professionisti di diversi settori di attività. Del resto sempre più spesso sono richieste competenze più ampie rispetto a quelle specifiche del proprio "ruolo". Dal che l'opportunità - a volte finanche la necessità - di dedicare sessioni di lavoro cosiddette a tema.

Uno degli appuntamenti congressuali più significativi per il mondo immobiliare si è tenuto lo scorso 24 Marzo a Milano, presso Palazzo delle Stelline, a cura della Confederazione della Piccola Proprietà Immobiliare (Confappi).

A un primo Congresso, svoltosi nell'arco della mattinata e intitolato "Il ruolo delle associazioni della proprietà immobiliare", ha fatto seguito, nel pomeriggio, analogo Congresso, a cura di



FNA-Federamministratori (Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari), dal titolo: "L'amministratore di condominio: una professione ... sempre verde").

Una sessantina di proprietari immobiliari (professionisti e non) sono stati presenti nella mattinata. Una sessantina di amministratori professionisti, oltre a proprietari immobiliari, sono stati presenti nel pomeriggio. Del resto i proprietari immobiliari e gli amministratori di condominio sono due figure complementari per la vita e per la gestione del condominio. Questi ultimi si sono riuniti per la nona volta in un congresso per sviluppare e approfondire aspetti critici delle proprie attività. >>>>

LA PRIMA SESSIONE DEL CONGRESSO

La prima sessione è stata animata dai vertici dell'associazione, per inquadrare il ruolo delle associazioni dei proprietari di casa, in termini di attestazione dei contratti a canone concordato e di profili di responsabilità.

Dopo l'introduzione a cura del Presidente Nazionale, geom. Flavio Chiodini, tali aspetti sono stati illustrati dall'avv. Matteo Rezzonico, Vice Presidente Confappi e Presidente della sede di Milano (la Confappi vanta oltre 50 sedi in tutta Italia).

Attestazione dei contratti a canone concordato

I contratti di locazione a canone concordato (con durata di 3 anni + 2) sono quelli nei quali - a fronte di un canone definito mediante Accordi locali tra associazioni di proprietari e sindacati inquilini - sono previste alcune agevolazioni fiscali per il locatore (tassa di registro o cedolare secca ridotta; IMU ridotta; Irpef ridotta, se dovuta). Altre agevolazioni sono previste per il conduttore.

La realizzazione degli Accordi locali per i contratti a canone concordato si basa sui criteri generali definiti a livello nazionale dalla relativa Convenzione prevista dalla Legge 431/1998. In particolare, l'art. 4 e l'art. 2, c. 3, disciplinano il coinvolgimento da parte delle Associazioni dei proprietari di immobili e dei Sindacati degli Inquilini nella definizione e sottoscrizione della Convenzione. È il Ministero dei Lavori Pubblici a convocare i soggetti maggiormente rappresentativi a livello nazionale, con cadenza - dall'entrata in vigore della suddetta Legge 431 - ogni quattro anni, per promuovere una "convenzione nazionale", che definisca i criteri generali per la determinazione dei canoni, sulla base di parametri oggettivi (durata dei contratti, rendita catastale dell'immobile, ubicazione e altro). L'uti-

lizzazione dei cosiddetti "contratto di locazione tipo", necessari alla stipula di contratti a canone concordato, trova riferimento giuridico nella stessa legge (cfr. art. 4-bis, recante condizione per l'applicazione dei benefici previsti per i contratti di locazione dall'art. 8).

Il concetto di rappresentatività delle associazioni a livello locale risulta invece introdotto dal DM 16/1/2017, di recepimento della convenzione (cfr. art. 1, c.8). Non è chiaro quali siano i requisiti o i criteri per il raggiungimento della maggiore rappresentatività a livello locale. Certo è che sono i Comuni a dover convocare le associazioni ai fini della formazione dell'Accordo territoriale. Una volta concluso l'Accordo territoriale, almeno una delle associazioni firmatarie può rilasciare l'Attestazione.

Il ruolo delle associazioni di categoria

Il DM 16/1/2017, del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti - di recepimento della Convenzione - definisce i criteri generali per la stipula dei contratti di locazione a uso abitativo a canone concordato (cfr. Legge n. 431 del 9/12/1998, art. 2, c.3); dei contratti di locazione transitori e dei contratti di locazione per studenti universitari (cfr. Legge 431/1998, art. 5, c.1 e c.2).

Il Decreto Ministeriale sopra citato prevede in particolare che le associazioni dei proprietari e i sindacati degli inquilini prestino assistenza in favore delle parti nella stipulazione del contratto di locazione.

Per i contratti non assistiti le organizzazioni rappresentative dei proprietari e degli inquilini - che abbiano firmato gli Accordi territoriali - possono rilasciare l'Attestazione di rispondenza del contratto cosiddetto "individuale", (cioè quello stipulato da locatore e conduttore).

Anche in relazione alle locazioni transitorie e alle locazioni per studenti ►►►

universitari occorre far riferimento allo stesso DM 16/1/2017, rispettivamente all'art. 2, c. 8, e all'art. 3, c. 5. In base a tale Decreto, l'Attestazione di rispondenza deve essere rilasciata da almeno una delle associazioni firmatarie dell'Accordo locale, salvo diversa disposizione contenuta nell'Accordo locale stesso.

Sull'argomento dell'Attestazione sussistono però interpretazioni discordanti: secondo i referenti Confappi, sarebbe consentito il rilascio dell'Attestazione di rispondenza anche da parte delle associazioni non firmatarie dell'Accordo locale, ma che l'avessero sottoscritto in un momento successivo (tale adesione "postuma" è prevista tra l'altro da alcuni Accordi locali e da una Nota ministeriale).

Associazioni e Presidenti: responsabilità da valutare

L'Attestazione di rispondenza è utile soprattutto dal punto di vista fiscale, in quanto permette di evidenziare sia all'Agenzia delle Entrate e sia al Comune che il contratto è in linea con i requisiti richiesti per le agevolazioni (cfr. Risoluzione n. 31/E del 20/4/2018), pena la perdita, per l'associato, dei benefici fiscali previsti di cui abbiamo detto, oltre eventuali sanzioni.

Dal punto di vista contrattuale, di eventuali danni verso gli associati conseguenti al rilascio dell'Attestazione, dovrebbe rispondere il presidente della sede dell'associazione che ha rilasciato l'attestato. Questo nel caso di danno al socio/utente, ma potrebbe sussistere anche una responsabilità di natura extra-contrattuale per il danno a un terzo non associato (es. un inquilino).

Altri danni possibili sono individuati dall'art. 13, c. 4, della Legge 431/1998, in termini di canoni superiori a quelli massimi definiti dagli Accordi a livello locale, che prevede l'obbligo del locatore di restituzione al conduttore delle eventuali somme percepite in eccesso rispetto al canone previsto dall'Accordo

locale.

Esistono interpretazioni che attribuiscono anche responsabilità penali a chi rilasci l'Attestazione, se in assenza di presupposti, per falsità ideologica da parte di persone esercenti un servizio di pubblica necessità in certificati (cfr. art. 481 del Codice Penale).

È stata poi la volta dell'avv. Mauro Bolla, Presidente della sede astigiana, che ha approfondito il tema delle locazioni transitorie e per studenti universitari. Per le locazioni transitorie è bene tenere presente: la durata sino a 18 mesi; l'obbligo di inserimento nel contratto del motivo di transitorietà; l'obbligo di attestazione e di assistenza quanto alla motivazione della transitorietà non prevista nell'Accordo locale.

Per le locazioni per studenti universitari, con durata da sei mesi a tre anni, rinnovabili salvo disdetta del conduttore, è bene tenere presente che l'inquilino deve essere iscritto ad un corso di laurea o parificato. Anche per tale tipologia contrattuale sussiste l'obbligo di attestazione.

Come tutte le attività articolate e complesse, in un'associazione come Confappi che si occupa di proprietà immobiliare non può essere trascurato l'aspetto fiscale.

Della Legge di Bilancio per il 2023 nel settore immobiliare si è occupato il dott. Roberto Quaranta, della Commissione fiscale Confappi – Fna: aiuti statali per il caro energia, mutui agevolati per giovani, bonus edilizi e tregua fiscale sono stati gli argomenti principali.

Contributi significativi al dibattito sono pervenuti dalle diverse sedi, offrendosi prospettive utili ad inquadrare la situazione del mercato immobiliare, anche in relazione alle normative europee sull'energia, le cui implicazioni sull'economia nazionale sono di estrema 

attualità.

Di questo tema si è occupato il dott. Severino Rigotti, Presidente della sede Confappi di Trento, che ha evidenziato da un lato le incertezze circa la portata delle normative europee sull'energia; dall'altro gli effetti potenzialmente negativi delle suddette norme sul mercato immobiliare nazionale, per i costi che esse comportano e le implicazioni sul tessuto urbano delle città italiane.

Di contro si evidenzia però che un edificio in classe energetica A (la più alta), vale di più e le Banche si stanno adoperando per favorirne il finanziamento con mutui a tassi agevolati.

Un aspetto a volte delicato da affrontare nella quotidianità del proprio lavoro riguarda i rapporti delle Associazioni di Proprietari con le Istituzioni.

Questo risvolto è stato affrontato dal dott. Raffaele Vosino, Presidente di Confappi Modena, che ha sottolineato il ruolo da sempre mantenuto dalle associazioni di proprietari nella gestione delle locazioni e del social housing.

Alla fine dei lavori hanno portato il proprio saluto agli ospiti, nello specifico il dott. Santino Taverna, Presidente nazionale FIMAA e i rappresentanti delle sedi.

Giova ricordare che FIMAA, il Collegio Agenti d'Affari in Mediazione, include professionalità di vario genere, tra cui Agenti Immobiliari e Mediatori Creditizi.

La partecipazione al Congresso Confappi, quindi, è indicativa e rappresentativa di interessi comuni, su cui confrontarsi e su cui condividere sviluppi e prospettive.

La presenza al Congresso di altri ospiti di rilievo, quali i Sindacati Inquilini Sunia e Uniat, contribuisce al dialogo costruttivo tra tutte le parti interessate.

Le relazioni hanno fornito una panoramica completa degli elementi critici, in termini di punti di forza e anche di debolezza, della proprietà immobiliare.

L'accurata gestione degli interventi da parte dei Moderatori - il geom. Flavio Chiodini e l'avv. Matteo Rezzonico - ha permesso ai partecipanti di condividere un momento di formazione, nel rispetto dello scopo principale dell'associazione: tutelare gli interessi dei proprietari di beni immobili, obiettivo che si basa anche sulla conoscenza e sulla consapevolezza dei soci.

IX CONGRESSO FNA-FEDERAMMINISTRATORI

L'amministratore di condominio: una professione ... "sempre verde"

L'Amministratore evergreen: una professione che non va "in pensione"

La FNA-Federamministratori (Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari) costituisce una consociata di Confappi, i cui membri svolgono attività sempre più complesse e in divenire, tanto da richiedere una formazione costante, in linea con nuove esigenze e cambiamenti di ampia portata.

Da qui il titolo del IX Congresso della FNA-Federamministratori, che considera quella dell'Amministratore di Condominio una professione ... "sempre verde", da intendersi in diverse accezioni del termine.

Anche la sessione pomeridiana dei lavori è stata introdotta e coordinata dal geom. Flavio Chiodini, Presidente Confappi Nazionale, e dall'avv. Matteo Rezzonico, questa volta in qualità di Presidente FNA-Federamministratori.

Lo status del condominio: può essere considerato un "consumatore"?

I temi affrontati rispecchiano i nodi della professione che richiede for- ➤➤➤

mazione continua obbligatoria, a partire dal rapporto dell'amministratore e del condominio con il Codice del Consumo.

Questo argomento è stato analizzato dal dott. Alberto Celeste, Presidente di Sezione della Corte di Appello di Roma. A lui si deve l'aver delineato il quadro normativo in cui si muove la realtà condominiale, riportando la soluzione delle fattispecie concrete e l'indagine sulla rappresentanza nel condominio.

Dalla considerazione se il Condominio possa essere considerato "consumatore", si sono dipanate riflessioni ancora non del tutto esplorate dalla dottrina e dalla giurisprudenza, i cui riferimenti includono la Legge n. 52/1996 (di recepimento della Direttiva 1993/13/CEE), il concetto di clausola vessatoria, il Codice del consumo (D. Lgs. n. 206/2005).

In particolare l'art. 3, lett. a), del Codice del consumo definisce chi sia un "consumatore" nei seguenti termini: *"la persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale eventualmente svolta"*.

La giurisprudenza nazionale riporta pronunce di merito anche recenti, non sempre univoche.

Le pronunce di legittimità distinguono tra il "condominio", come ente di gestione privo di personalità giuridica, e i "condòmini", da considerarsi, invece, consumatori, in quanto persone fisiche che operano per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale.

"L'odierno condominio è un consumatore", secondo il Tribunale di Milano (26/11/2020), ma i dubbi rimangono.

Il dott. Celeste ha ricordato che il condominio è parte *"soggettivamente complessa"*, sicchè occorrerebbe applicare il trattamento giuridico correlato alla "qualità" rivestita nel contratto dal singolo partecipante, ricordando la peculiarità dei contratti condominiali e privilegiando l'indagine oggettiva.

Amministratore di condominio: una professione... a ostacoli!

È stata poi la volta dell'argomento forse più noto agli addetti ai lavori e non, cioè quello dei bonus edilizi, la cui gestione risulta spesso complessa, come ha ben spiegato l'avv. Matteo Rezzonico, avvocato in Milano e anche giornalista pubblicitario.

Le responsabilità dell'amministratore di condominio sono evidenti nella gestione dei bonus edilizi, sol che si pensi al correlato diritto soggettivo dei condòmini di usufruire dei benefici fiscali connessi al recupero edilizio.

Tale diritto soggettivo non può essere messo in dubbio nemmeno da un'eventuale delibera assembleare di segno contrario.

I numerosi e precisi riferimenti normativi riportati hanno messo in evidenza come il contratto di gestione del condominio possa essere oggetto di interpretazione (prestazione d'opera intellettuale, contratto tipico, altro), con ricadute in termini di rappresentanza e di responsabilità.

Risulta chiaro che l'amministratore rappresenti il condominio a tutti gli effetti, quando le sue azioni rientrino nei poteri previsti dal Codice Civile (artt. 1129 e 1130); dal Regolamento di condominio o dall'Assemblea.

Quando fuoriesca dalle proprie attribuzioni o compia atti illeciti l'amministratore risponde in proprio (con responsabilità finanche di natura extracontrattuale).

Una volta approvati i lavori straordinari, quindi, compete all'amministratore suggerire all'assemblea come ottenere le relative agevolazioni fiscali anche mediante cessione del credito, sconto in fattura (se ne sussistano ancora i presupposti).

Sta all'amministratore, infine, procedere con le modalità previste dal Fisco per il conseguimento dei bonus: pa- ➡➡➡

gamento con bonifico, quote di detrazione in relazione ai millesimi di proprietà, tipologia di spese detraibili, tempi previsti, certificazione richiesta.

In caso di inadempienza l'amministratore può incorrere in azioni per danni da responsabilità professionale, come è successo nel caso di una vertenza in materia di violazione del dovere di diligenza (cfr. Cassazione 4/3/2020, n. 6086). Il richiamato provvedimento della Cassazione ha confermato che può sussistere la responsabilità contrattuale dell'amministratore verso i condòmini.

L'amministratore è responsabile, in termini extra-contrattuali, anche verso soggetti terzi che, pur non essendo condòmini, siano direttamente collegati al condominio (es. comodatari, inquilini e altri).

In qualità di rappresentante del condominio, all'amministratore compete la legittimazione passiva dell'azione di risarcimento danni.

Alla luce delle responsabilità che gravano sulla figura dell'amministratore di condominio, risulta comprensibile come ormai sia quasi indispensabile per lui stipulare una polizza assicurativa individuale per la responsabilità professionale.

Un caso che può accadere nella gestione dei bonus edilizi riguarda quello del "conflitto di interessi", che può sorgere quando, ad esempio, l'amministratore di condominio nomina - per l'esecuzione dei lavori - uno studio di cui faccia parte. Può anche accadere che l'amministratore nomini se stesso come esecutore delle opere. La giurisprudenza ha chiarito che il rappresentante deve sempre agire a favore del rappresentato: certo è che se l'amministratore agisca sulla base di una delibera dell'assemblea (che lo incarichi della nomina per interventi straordinari), non incorre nel conflitto di interessi e nel rischio di stipulare il contratto con se stesso.

Azioni di responsabilità possono infine riguardare anche i professionisti che lascino visti o attestati, per esempio nel

superbonus. In questo caso costoro - con l'eventuale corresponsabilità dell'amministratore - potrebbero incorrere in responsabilità persino di tipo penale: falso ideologico, truffa aggravata (nel caso di conseguimento di erogazioni pubbliche), fino al reato di malversazione o anche di illegittima percezione di erogazioni pubbliche. L'amministratore di condominio deve preoccuparsi anche di questi pericoli, salvo incorrere nel concorso nella causazione del reato di cui all'art. 110 del Codice Penale.

Il settore immobiliare è sempre più interessato dai cambiamenti in senso ecologico o comunque "green"; a questo portano tecnologie innovative e nuove prospettive, come ha messo in evidenza l'ing. Antonio De Marco, Perito del Tribunale di Milano e anche pubblicista.

Quali le alternative ai combustibili fossili? Sicuramente il fotovoltaico. Ma questa energia ad oggi non è quasi mai sufficiente a riscaldare un condominio. Il geotermico è costoso. L'energia eolica difficilmente è utilizzabile in pianura padana. Quanto all'efficientamento energetico degli edifici occorre attendere il recepimento della normativa europea da parte dello Stato italiano. Ma gli edifici a consumo "zero" sono ancora "lontani da venire". In termini macroeconomici si potrebbe anche pensare al nucleare di ultima generazione (a fissione o fusione), con tempi tuttavia lunghi.

Con i saluti da parte delle sedi e degli ospiti si è concluso anche il Congresso pomeridiano.

Tra gli ospiti in sala, erano presenti alcuni Presidenti di altre associazioni di Amministratori professionisti, segno che gli argomenti trattati sono stati realmente di interesse comune e che spesso una visione condivisa può contribuire a far migliorare non solo se stessi, ma anche tutto il proprio settore di attività. ■