

QEI

Quaderni

di ECONOMIA IMMOBILIARE

2013

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

Indagine Tecnoborsa 2013
Mercato immobiliare e imprese italiane

Indagine Tecnoborsa 2013
Mercato immobiliare e imprese – Focus Lazio

Confedilizia
La riforma del Condominio

Valorizzazione e dismissione
Patrimonio immobiliare pubblico

Valutatore immobiliare
Certificazione UNI CEI EN ISO

18

QUEI

**“Non è necessario
che tu esca di casa.
Rimani al tuo tavolo e ascolta.
Non ascoltare neppure,
aspetta soltanto.
Non aspettare neppure,
resta in perfetto silenzio
e solitudine.
Il mondo ti si offrirà
per essere smascherato,
non ne può fare a meno,
estasiato si torcerà davanti a te”**

Franz Kafka



Gennaio/Giugno 2013
n. 18 - Anno IX

QEI - Quaderni di Economia Immobiliare

Periodico semestrale di Tecnoborsa

DIRETTORE RESPONSABILE

Maria Annunziata Scelba

Direzione, redazione e amministrazione
Tecnoborsa S.C.p.A.

Sede legale: Via de' Burrò 147 - 00186 Roma

Sede operativa: Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Telefono (+39) 0657300710

Fax (+39) 0657301832

info@tecnoborsa.com

www.tecnoborsa.it

*Pubblicazione depositata per la protezione
della proprietà scientifica e letteraria.*

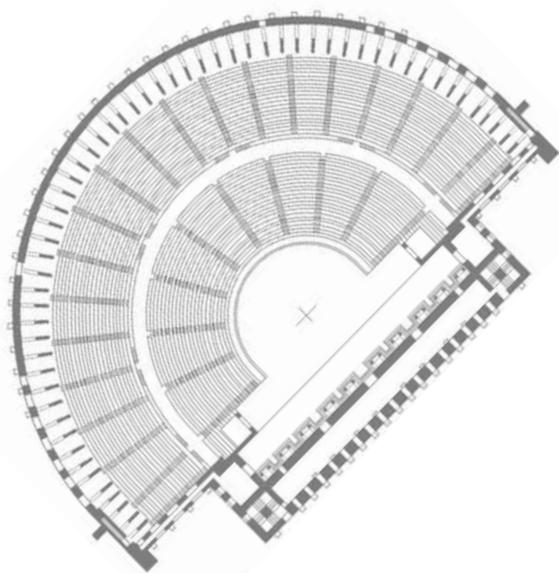
*Ogni diritto è riservato. La riproduzione degli articoli,
anche parziale, è permessa solamente citando la fonte.*

*L'Editore e gli autori della presente pubblicazione
non possono assumere alcuna responsabilità
conseguente a perdite subite da terzi in quanto
derivate dall'uso o dal mancato uso dei testi
o del materiale ivi contenuto.*

L'Editore è a disposizione per eventuali diritti di terzi.

Registrazione

Registrazione Tribunale di Roma
del 29 maggio 2003 n° 254/2003



IMPAGINAZIONE
Digitalialab - Roma

STAMPA
Grafica Giorgetti - Roma

Tecnoborsa è una società consortile per azioni istituita dal sistema delle Camere di Commercio per contribuire allo sviluppo, alla regolazione, alla trasparenza e alla ricerca nel campo dell'economia immobiliare italiana e internazionale.

Pertanto, **Tecnoborsa** è un ente istituzionale senza fini di lucro e vuole essere un mezzo per regolare il mercato immobiliare nazionale attraverso lo sviluppo di sistemi, strumenti e linee guida atti a favorire l'interazione di tutti i soggetti che raffigurano l'intero panorama della domanda e dell'offerta in Italia.

La stessa compagine societaria di **Tecnoborsa** dimostra la sua forte vocazione di rappresentanza e, ad oggi, annovera 26 soci, di cui 21 espressione del sistema delle Camere di Commercio, unitamente ad altri organismi:

- Borsa Immobiliare di Napoli S.r.l.
- Camere di Commercio di:
Ascoli Piceno, Bari, Brescia, Brindisi,
Cosenza, Matera, Milano, Novara, Parma,
Perugia, Pescara, Pisa, Ravenna, Rieti,
Rimini, Roma, Terni
- Confedilizia
- European Real Estate Institute - EREI
- FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- Geo.Val. - Geometri Valutatori Esperti
- Regione Lazio
- Unioncamere Regionale Lazio
- Unioncamere Molise
- Unione Nazionale delle Camere di Commercio



In linea con la propria *mission* e per consolidare le funzioni di analisi e approfondimento, **Tecnoborsa** ha istituito il proprio Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI, un nucleo di studio che cura la rilevazione, l'elaborazione e la diffusione di dati di importanza strategica per la pianificazione e l'attuazione di scelte nella sfera della politica economica, urbanistico-edilizia, creditizia e fiscale. Annualmente viene realizzata l'Indagine sul mercato immobiliare e le famiglie italiane.

L'attività di **Tecnoborsa** è supportata da un Comitato Tecnico-Scientifico rappresentativo di tutti i maggiori soggetti esperti in materia che, in particolare, contribuisce alla realizzazione del “Codice delle Valutazioni Immobiliari - *Italian Property Valuation Standard*”, un vero e proprio strumento di lavoro per gli operatori del settore. Attraverso i QEI - Quaderni di Economia Immobiliare, **Tecnoborsa** si propone, dunque, di affrontare da vicino temi, indagini, normative e processi, per ampliarne la circolazione e la conoscenza ma sempre in chiave di trasparenza e regolazione, per creare e accrescere una nuova cultura in ambito immobiliare, anche a livello internazionale.

COMITATO TECNICO-SCIENTIFICO TECNOBORSA

- ▶ ABI - Associazione Bancaria Italiana
- ▶ Agenzia del Territorio
- ▶ AIAV - Associazione Italiana per la Gestione e l'analisi del valore
- ▶ ANAMA - Associazione Nazionale Agenti e Mediatori d'affari
- ▶ ANIA - Associazione Nazionale fra le Imprese Assicuratrici
- ▶ ASPESI - Associazione Nazionale Società Promozione e Sviluppo Immobiliare
- ▶ ASSOVIAB - Associazione Società di Valutazioni Immobiliari Banche
- ▶ CENSIS - Centro Studi Investimenti Sociali
- ▶ Collegio Nazionale Agrotecnici e Agrotecnici Laureati
- ▶ Collegio Nazionale Periti Agrari e Periti Agrari Laureati
- ▶ Confedilizia - Confederazione Italiana Proprietà Edilizia
- ▶ Consiglio dell'Ordine Nazionale Dottori Agronomi e Dottori Forestali
- ▶ Consiglio Nazionale Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori
- ▶ Consiglio Nazionale Geometri e Geometri Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale Ingegneri
- ▶ Consiglio Nazionale Periti Industriali e Periti Industriali Laureati
- ▶ Consiglio Nazionale delle Borse Immobiliari Italiane
- ▶ Consiglio Superiore dei Lavori Pubblici - Ministero delle Infrastrutture
- ▶ E-Valuations-Istituto di Estimo e Valutazioni
- ▶ FIAIP - Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali
- ▶ FIMAA - Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari
- ▶ GEO.VAL - Associazione Geometri Valutatori Esperti
- ▶ INU - Istituto Nazionale di Urbanistica
- ▶ ISMEA - Istituto di Servizi per il Mercato Agricolo Alimentare
- ▶ Ministero dello Sviluppo Economico
- ▶ Ministero dell'Economia e delle Finanze - Dipartimento del Tesoro
- ▶ Terotec - Laboratorio Innovazione Manutenzione e Gestione Patrimoni Urbani e Immobiliari
- ▶ UNI - Ente Nazionale Italiano di Unificazione
- ▶ Unioncamere - Unione Italiana delle Camere di Commercio
- ▶ Università Bocconi - Newfin
- ▶ Università Luiss Guido Carli

SOMMARIO

PRESENTAZIONE	8
I - MERCATO IMMOBILIARE	
E IMPRESE ITALIANE 2013	10
1. Introduzione	11
2. Situazione immobiliare	12
3. Trasferimenti di sede	16
4. Il risparmio energetico	21
5. Conclusioni	23
II - MERCATO IMMOBILIARE	
E IMPRESE ITALIANE 2013 - <i>FOCUS LAZIO E ROMA</i>	26
1. Introduzione	27
2. Situazione immobiliare	27
3. Trasferimenti di sede	31
4. Il risparmio energetico	35
5. Conclusioni	40
III - CONDOMINIO:	
UNA RIFORMA CON LUCI E OMBRE	42
1. Introduzione	43
2. I compiti dell'amministratore condominiale	46
3. La durata dell'incarico dell'amministratore	49
4. Termini per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea	51
5. Infrazioni al regolamento e relatività sanzione	52
6. Riforma del condominio e dati sulla sicurezza	53
7. Assemblea andata deserta in prima convocazione e obbligo di redazione del relativo processo verbale	56

APPENDICE - LA NUOVA RIFORMA DEL CONDOMINIO IN ITALIA	58
• Il Vademecum del palazzo	58
• Tabella delle nuove maggioranze assembleari	62
• Dopo la riforma del condominio, chi può fare l'amministratore	70
• Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio	72
• Delitti previsti dal Codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore ai sensi dell'Art.71 bis, primo comma, lett. b, del testo di riforma del condominio	78
• Mansionario dell'amministratore condominiale	94
• Quando l'amministratore può essere revocato sulla base della Legge di riforma del condominio	99
• Regolamento di conciliazione delle controversie di natura condominiale	101
IV - VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: OPPORTUNITÀ INDUSTRIALE PER PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA CRESCITA DEL PIL	106
1. Introduzione	107
2. Casi di studio	107
3. Riorganizzazione funzionale di talune infrastrutture e servizi strategici	109
4. Promozione dello sviluppo economico nelle sue diverse declinazioni	110
5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo sostenibile	112
6. Valutazione economica di programmi e progetti	113
7. Conclusioni	115
V - VALUTAZIONI IMMOBILIARI: CERTIFICAZIONE SULLA BASE DELLE NORME UNI CEI EN ISO	116
1. Introduzione	117
2. La figura del valutatore	117
3. Il ruolo dell'Uni	119
4. Il processo di certificazione	122
5. Conclusioni	123
I NUMERI PUBBLICATI	124

Presentazione

a cura di Valter Giammaria
*Presidente **Tecnoborsa***



Valter Giammaria
*Presidente **Tecnoborsa***

Il presente *Quaderno* si apre con l'edizione 2013 dell'Indagine Mercato immobiliare e Imprese italiane a cura di **Tecnoborsa**, il nuovo lavoro di ricerca inaugurato nel 2012 per approfondire l'analisi del mercato immobiliare in tale comparto. Questa Indagine, che sonda da vicino i singoli settori produttivi che caratterizzano maggiormente la piccola e media imprenditoria italiana – commercio, turismo, servizi e artigianato – indaga sul tema dell'immobile d'impresa e il suo utilizzo; l'ulteriore novità di questa edizione consiste nel *Focus* sul Lazio e sul Comune di Roma, qui pubblicato in un secondo capitolo a parte con un confronto continuo rispetto ai dati nazionali.

A seguire, c'è un importante intervento della Confedilizia – unita a **Tecnoborsa** da una storica collaborazione e da una comune visione d'intenti. In questa occasione l'Ufficio legale ha formulato per i *QEI* un testo a caldo, praticamente all'indomani del 18 giugno 2013, data dell'entrata in vigore della Legge di riforma del condominio; si tratta di una lettura critica quanto obiettiva con un'attenta disamina su questa “*ri-forma con luci e ombre*” come, non a caso, è stato sottotitolato. L'articolo è corredato, inoltre, da una ricca Appendice che illustra i principali passaggi della riforma, dal Vademecum del palazzo alle nuove maggioranze assembleari, fino all'amministratore, figura centrale nell'amministrazione condominiale, ora chiamato a un ruolo più altamente professionalizzato e responsabile – si segnalano il Mansionario dell'amministratore condominiale e lo Schema tipo per la determinazione del compenso dello stesso, molto ben articolati – per finire con le principali norme del Codice penale, le norme della riforma in caso di eventuale revoca dell'amministratore, nonché il Regolamento di Conciliazione in caso di controversie. Per questo importante ed esaustivo contribu-

to, alla Confedilizia e al suo Presidente Corrado Sforza Fogliani vanno il mio grazie personale.

Le dismissioni del patrimonio pubblico attraverso la loro valorizzazione, al fine di riqualificare il territorio e accrescere il Pil del nostro Paese, sono il tema portante della riflessione offerta dal Responsabile delle attività scientifiche e internazionali di **Tecnoborsa**, Giampiero Bambagioni. L'Italia è, infatti, uno dei pochi Paesi a livello internazionale con un così elevato numero di beni immobili in mano allo Stato e agli Enti territoriali; dunque, sono qui presentati proposte, casi di studio ed esempi di riorganizzazione funzionale di talune infrastrutture, per ripensarne la destinazione d'uso e l'utilità effettiva e per arrivare al nodo della valutazione economica di programmi e progetti atti a dare un nuovo respiro al nostro territorio e all'economia nazionale.

In chiusura del *Quaderno* si torna a parlare di un tema sempre vivo per **Tecnoborsa** ovvero il ruolo chiave del Valutatore immobiliare altamente professionalizzato. Grazie all'intervento di Stefano Giangrandi, cui va il mio ringraziamento, viene posto l'accento sull'importanza fondamentale della norma UNI sulla certificazione delle competenze che sottolinea come non basti più che il professionista faccia e basta, bensì come debba dimostrare anche il "saper fare" con un attestato da parte di un organismo certificatore quale l'Ente Italiano di Unificazione. Ciò presuppone un apposito processo di certificazione che va a garanzia della qualità del servizio offerto e, dunque, del cliente finale, e costituisce un fattore distintivo per il Valutatore immobiliare che ha i requisiti per conseguire questo "sigillo di riconoscimento".



*Edicola in Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Rodolfo Clementi*

**L'Italia è uno
dei pochi Paesi
a livello
internazionale
con un elevato
numero
di beni immobili
in mano allo Stato**

I - MERCATO IMMOBILIARE E IMPRESE ITALIANE 2013

a cura di Gino Alisi, *Nexen Business Consultants*
e Alice Ciani, *Centro Studi sull'Economia Immobiliare di Tecnoborsa - CSEI*

Un'analisi delle piccole e medie imprese
del terziario e dell'artigianato
che operano nelle dodici aree metropolitane in Italia
per monitorare i cambiamenti in atto
nel mercato immobiliare *business*
e sondare le tendenze e le aspettative
per il prossimo futuro



*Singapore Arts School,
Singapore,
Architetti Woba*

1. Introduzione

L'economia italiana e, in diversa misura, quella di tutti i Paesi occidentali sta attraversando una delle crisi più gravi della propria storia: questo fenomeno è registrato con un senso di disorientamento tanto più drammatico in quanto per ora non si registrano segni di inversione di tendenza.

Sono 383.883 le imprese nate nel 2012 (il valore più basso degli ultimi otto anni e 7.427 in meno rispetto al 2011), a fronte delle quali 364.972 - mille ogni giorno - sono quelle che hanno chiuso i battenti, 24mila unità in più rispetto all'anno precedente. Come conseguenza, il saldo tra entrate e uscite si è attestato sul valore di 18.911 imprese, il secondo peggior risultato del periodo considerato - dopo due anni consecutivi di recupero - e vicino a quello del 2009, l'anno peggiore dall'inizio della crisi¹. Infatti, a febbraio 2013, l'indice composito del clima di fiducia delle imprese italiane scende a 77,4 da 80 di gennaio; la flessione dell'indice complessivo è determinata dal calo della fiducia delle imprese dei servizi di mercato e del commercio al dettaglio, mentre solo l'indice del clima di fiducia delle imprese manifatturiere aumenta lievemente².

In questa situazione, non sorprende che anche il mercato degli immobili nel nostro Paese stia registrando un anda-

mento estremamente negativo; ciò è vero per gli immobili residenziali ma anche per quelli non residenziali, e la crisi riguarda sia le locazioni che le compravendite. I dati che rileva continuamente l'Agenzia del Territorio - e che vengono testimoniati anche dalle indagini che periodicamente **Tecnoborsa** svolge sulle famiglie italiane - evidenziano un continuo peggioramento del mercato, che si manifesta non solo in una contrazione delle transazioni, ma anche dei valori; lo stesso mercato delle abitazioni dei Comuni maggiori, che negli ultimi due trimestri del 2011 aveva registrato una lieve ripresa, nei primi 9 mesi del 2012 indica decrementi superiori al 20% anno su anno.

Relativamente ai prezzi, le quotazioni medie annuali registrate dall'Agenzia del Territorio appaiono in lieve rialzo nel 2011, +0,7% mediamente rispetto al 2010, e analogo aumento risulta sia nei Capoluoghi sia nei Comuni non capoluogo. Peraltro, il livello dei prezzi non subisce particolari flessioni anche nei due anni peggiori, 2009 e 2010, e questo fenomeno si potrebbe spiegare con una prevalenza di transazioni di maggior pregio. Tuttavia, secondo le stime preliminari effettuate dall'Istat, l'Indice dei prezzi delle abitazioni (IPAB), acquistate dalle famiglie sia per fini abitativi sia per investimento, registra una diminuzione dell'1,1% rispetto al trimestre precedente e del 3,2% rispetto allo stesso periodo del 2011.

In un contesto così incerto **Tecnoborsa**, attraverso il proprio Osservatorio di Economia Immobiliare, ha voluto approp-

⁽¹⁾ "Natalità e Mortalità delle Imprese Italiane registrate presso le Camere di Commercio", Unioncamere-InfoCamere, Movimprese, anno 2012.

⁽²⁾ "Clima di fiducia delle imprese", Istat, marzo 2013.

fondire la conoscenza del fenomeno, esplorando il rapporto tra imprese e mercato immobiliare: per il secondo anno consecutivo viene, dunque, realizzata un'indagine sulle aziende italiane che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell'artigianato³, il cui scopo è quello di costituire una base di dati e informazioni utili alla comprensione di come sta cambiando il mercato immobiliare a supporto dell'attività dell'impresa.

Quali sono i driver che spingono o che hanno spinto un'impresa al cambiamento di immobile

In questo senso si sono approfonditi:
 a - i cambiamenti in atto nel mercato immobiliare *business*: immobili per uffici, vendita al pubblico, produzione (sono esclusi gli impianti industriali);
 b - le tendenze e le aspettative per il prossimo futuro.

L'indagine consente di comprendere meglio il mercato immobiliare non residenziale fornendo alcune chiavi interpretative per la lettura dei fenomeni (es. quali sono i *driver* che spingono o che hanno spinto un'impresa al cambiamento di immobile, quali sono le modalità di godimento dei beni più utilizzate da parte delle imprese, il ricorso al credito, ecc.).

Inoltre, nella presente indagine si è voluta anche analizzare l'attenzione che

le aziende dedicano al risparmio energetico e all'impatto ambientale, per verificare se e come le imprese italiane sono pronte a contribuire alla sfida lanciata dall'Unione Europea di incrementare l'efficienza energetica senza diminuire, bensì migliorando, gli *standard* di produzione e di vita del Paese.

2. Situazione immobiliare

Dall'indagine **Tecnoborsa** sulle aziende operanti nelle 12 aree metropolitane analizzate⁴ emerge che l'84% sono state fondate prima del 2000: il 5% prima del 1950, il 17,8% tra il 1951 e il 1975 e il 61,1% tra il 1976 e il 2000: si tratta, quindi, di un'articolazione temporale interessante, in quanto è possibile analizzare anche come si è evoluta nel tempo la situazione immobiliare delle imprese. L'88,2% dispongono di una sola sede, valore corrispondente alle caratteristiche del tessuto imprenditoriale italiano, costituito prevalentemente da micro e medie imprese. Inoltre, il 42,3% delle aziende intervistate si trovano in una zona centrale del Comune di collocazione, il 33% in una zona semi-periferica e il restante 24,7% in un'area periferica.

Andando a esaminare le funzioni d'uso cui sono adibite le sedi aziendali si rileva che il 28,5% di esse sono adibite a ufficio, il 21,5% a vendita al pubblico, il

³ Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 16, Gennaio/Giugno 2012, Cap. I.

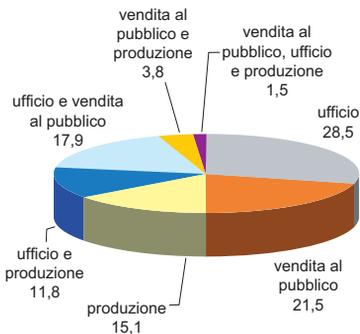
⁴ Roma, Milano, Napoli, Bari, Brescia, Parma, Perugia, Vicenza, Ancona, Pisa, Ascoli Piceno, Cagliari.

15,1% a produzione, l'11,8% sia a ufficio che a produzione, un ulteriore 17,9% a ufficio e vendita al pubblico, il 3,8% a vendita al pubblico e produzione; infine, l'1,5% delle sedi vengono utilizzate per tutte e tre le funzioni considerate; dunque, per il 65,1% delle imprese i locali sono utilizzati per un'unica funzione d'uso, mentre per il rimanente 34,9% la sede è plurifunzionale (*graf. 1*).

L'utilizzo della sede di riferimento come ufficio prevale ovviamente per aziende operanti nel ramo dei servizi (87,2%), mentre l'attività di produzione è logicamente diffusa per le attività manifatturiere di tipo artigianale (92,5%). Si ricordi che l'universo osservato esclude la manifattura industriale, essendo le problematiche immobiliari di questo settore estremamente peculiari e legate es-

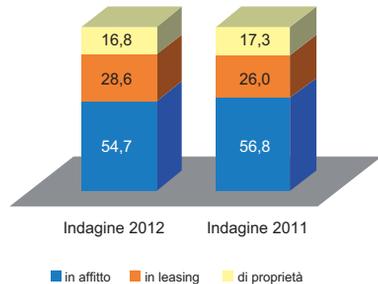
senzialmente alle opportunità di localizzazione degli stabilimenti produttivi. Per quanto concerne il titolo di utilizzo dei locali si rileva che ben il 54,7% delle aziende opera in sedi prese in affitto, fenomeno ormai consolidato nel tempo; il 16,8% è localizzato in strutture di proprietà e il 28,6% utilizza in *leasing* la sede analizzata. Rispetto all'Indagine precedente è in calo la quota di imprese che sono in affitto (-2,1 punti percentuali); viceversa, è in crescita la percentuale di quelle che lavorano in immobili di proprietà (+2,6 punti percentuali); infine, cresce la quota di chi dichiara di utilizzare la formula del *leasing* immobiliare (*graf.2*). Sembrerebbe, quindi, che le imprese italiane accentuino la tendenza a localizzarsi in immobili di proprietà o che comunque rientrano nella loro di-

GRAFICO 1
FUNZIONE D'USO DEI LOCALI
(val. %)



Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare – CSEI
Tecnoborsa

GRAFICO 2
TITOLO DI UTILIZZO DEI LOCALI
(val. %)



Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare – CSEI
Tecnoborsa

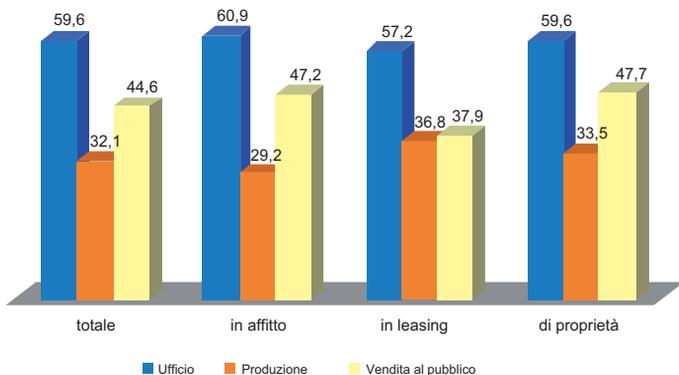
sponibilità, una scelta che in parte è dovuta a logiche di patrimonializzazione e di investimento ma oggi, verosimilmente, anche all'elevato costo degli affitti. L'affitto rappresenta, peraltro, un'opzione estremamente logica - oltretutto spesso necessaria - per motivi legati alla funzionalità della localizzazione: è il caso, in particolare, delle imprese commerciali e turistiche e, più in generale, nei servizi (dove peraltro la variabilità dei fatturati sconsiglia spesso l'acquisizione), mentre il *leasing* e la proprietà crescono nei settori artigiani. Da un'analisi a livello locale è emerso che le aziende in affitto prevalgono a Parma, Pisa e Napoli; quelle in *leasing* a Roma, Bari, Brescia, Perugia e Ancona; quelle di proprietà a Pisa, Ascoli Piceno e Cagliari. Invece, dalla relazione tra funzione d'uso e titolo

di utilizzo dell'immobile emerge, in particolare, come il *leasing* risulti superiore nel caso di utilizzazione dell'immobile come ufficio.

L'analisi che mette a confronto la tipologia di utilizzo della sede e il titolo di utilizzo di essa conferma che, tra le imprese che svolgono la loro attività in locali presi in affitto e di proprietà, prevale come utilizzo la vendita al pubblico, mentre in quelli in *leasing* è decisamente sopra la media la quota di aziende che li usano per la produzione (*graf.3*).

Tra le imprese che hanno dichiarato di operare in un immobile di proprietà, è molto interessante notare come nel 41% dei casi l'acquisto sia avvenuto attraverso il ricorso a un mutuo, nel 14,3% con mezzi propri e nel 4,3% si è utilizzata la

GRAFICO 3
TITOLO DI UTILIZZO E FUNZIONE D'USO DELLA SEDE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

formula del *leasing* con riscatto, mentre ben il 40,4% ha dichiarato che il locale era nelle loro disponibilità - rientrano nell'ambito di tale risposta anche le situazioni in cui l'immobile è di proprietà del titolare dell'impresa, di uno dei soci o delle loro famiglie, ma non propriamente dell'impresa stessa (*graf. 4*).

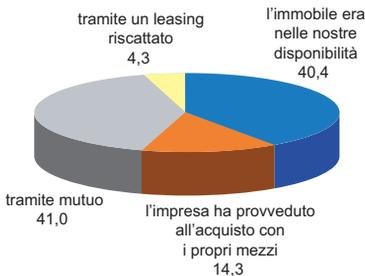
È interessante, peraltro, notare come il settore di appartenenza influisca nella scelta del ricorso al mutuo; infatti, le aziende che hanno fatto ricorso a un mutuo prevalgono nettamente nel commercio e nei servizi, mentre le imprese artigiane operano in locali nelle loro disponibilità - non infrequentemente prossimi all'abitazione. Inoltre, il ricorso a un mutuo per finanziare l'acquisto dell'immobile nel quale hanno sede le aziende in questione è risultato particolarmente

significativo nelle aree metropolitane di Milano, Brescia, Parma, Perugia, Pisa e Cagliari. Più in generale, il ricorso al mutuo prevale ampiamente nelle regioni settentrionali del Paese, certamente per una migliore *performance* economica ma anche per le note difficoltà di accesso al credito che si riscontrano nelle regioni del Sud (*graf. 5*).

L'impatto dei costi delle sedi sul *business* delle aziende intervistate evidenzia valori che dipendono strettamente dal titolo di godimento dell'immobile: infatti, il rapporto tra costi⁵ delle sedi - su base annua - su ricavi totali dell'impresa rileva un'incidenza inferiore al 10% per il

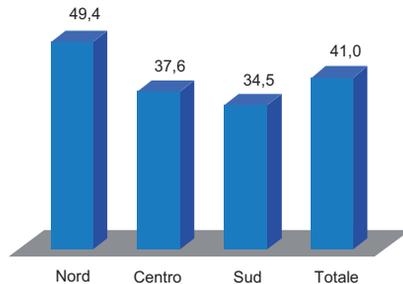
⁵ I costi si intendono al netto delle utenze e dell'Iva.

GRAFICO 4
MODALITÀ DI ACQUISTO O
DI GODIMENTO DELL'IMMOBILE
DI PROPRIETÀ
(val. %)



Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare - CSEI
Tecnoborsa

GRAFICO 5
RICORSO AL MUTUO
PER AREA GEOGRAFICA
(val. %)



Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare - CSEI
Tecnoborsa

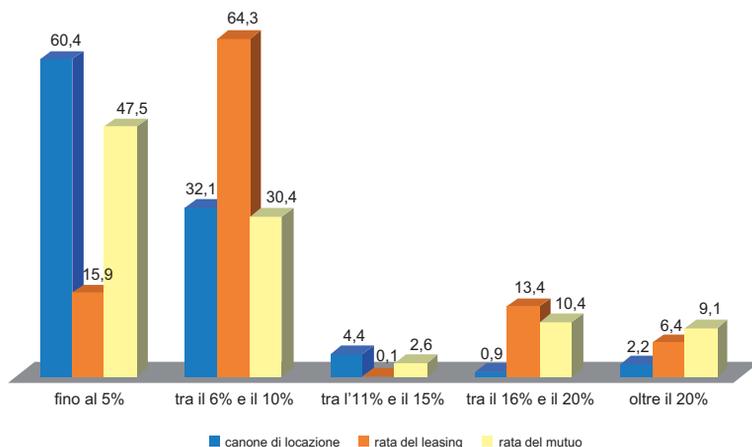
92,5% di coloro il cui immobile d'impresa è in locazione, per l'80,2% di chi è ricorso a un *leasing* e per il 77,9% di chi ha acceso un mutuo, fenomeno chiaramente comprensibile in una logica di investimento e di patrimonializzazione dell'impresa (graf. 6).

**Circa il 16,9%
delle imprese dichiara
di aver cambiato
la sede oggetto
di analisi negli ultimi
10 anni**

3. Trasferimenti di sede

Circa il 16,9% delle imprese dichiara di aver cambiato la sede oggetto di analisi negli ultimi 10 anni: il 10% lo ha fatto tra il 2002 e il 2007; il 5,2% tra il 2008 e il 2010 e l'1,8% nel biennio tra il 2011 e il 2012. Anche da questo dato si nota, quindi, un rallentamento nel cambiamento di sede dovuto verosimilmente alla congiuntura economica sfavorevole: l'azienda sceglie, infatti, di cambiare sede prevalentemente in una fase espansiva, mentre la scelta dello spostamento è più difficile o comunque più problematica in fase di contrazione delle ven-

GRAFICO 6
INCIDENZA DEL COSTO DELL'IMMOBILE SUI RICAVI ANNUI
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

dite. Va detto, peraltro, che una buona parte delle aziende del campione è di recente costituzione e, quindi, parzialmente fuori *target* rispetto a uno spostamento di sede (graf. 7).

Da un *focus* sugli ultimi due bienni, 2009-2010 e 2011-2012, si registra comunque un decremento di quasi il 50% tra chi ha dichiarato di aver cambiato la sede: infatti, si passa dal 3,4% all'1,7%. Andando a vedere l'aggregato delle aziende che negli ultimi dieci anni hanno cambiato almeno una volta la propria sede, il fenomeno ha riguardato il 21,8% di chi oggi è in affitto, il 12,9% di chi è ricorso a un *leasing* e solo l'8,1% di chi è in locali di proprietà.

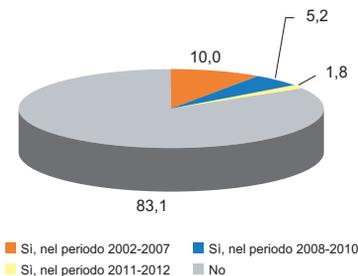
Rispetto all'uso cui sono adibiti attualmente i locali la mobilità è stata piuttosto elevata per gli uffici (il 21,8% ha cambiato sede almeno una volta nel-

l'ultimo decennio), e per le unità immobiliari destinate alla produzione (19,6%); viceversa, è bassa per quelli destinati alla vendita, fenomeno strettamente correlato al fatto che un cambiamento di sede può comportare una perdita o comunque un disorientamento della clientela, che è lenta e difficile da recuperare nel commercio.

Tra le aziende che hanno cambiato sede nel corso degli ultimi dieci anni prevalgono le aziende medio-grandi (con più di 50 addetti), le aziende artigiane e dei servizi. Con riferimento alle aree metropolitane osservate, quelle nelle quali il fenomeno è stato rilevato più frequentemente sono state Milano, Parma, Perugia, Vicenza e Pisa.

Le ragioni che hanno spinto negli ultimi dieci anni le aziende a cambiare sede sono sostanzialmente tre: l'esigenza di lo-

GRAFICO 7
CAMBIAMENTO DI SEDE
(val. %)



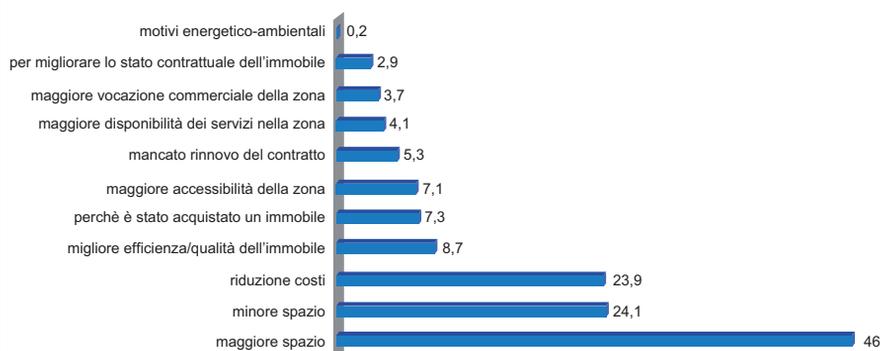
Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Cesare Panepuccia

cali più ampi, ragion per cui il 46% delle aziende ha cambiato sede; il 24,1% lo ha fatto per andare in locali più piccoli; il 23,9% per l'esigenza di ridurre i costi; infine, con un notevolissimo divario, seguono tutte le altre motivazioni (graf.8). Si conferma, dunque, la maggiore propensione alla mobilità in fase espansiva. Le prime due motivazioni indicate sono le stesse riscontrate nella precedente Indagine anche se, per quanto riguarda la necessità di spazi più grandi, si riscontra un calo di 8 punti percentuali.

Restringendo l'analisi agli ultimi due anni (2011-2012), la necessità di superfici maggiori continua a essere la motivazione prevalente del cambiamento (44,4%), seguita dalla riduzione dei costi (37%), dallo spazio minore (22,2%) e dal desiderio di trovare locali caratterizzati da un'effi-

cienza e una qualità maggiori (20,4%). Nell'ultimo decennio l'esigenza di locali più ampi è stata una delle ragioni determinanti del cambiamento di sede delle aziende di Brescia, Parma, Perugia, Ancona, Pisa e Ascoli Piceno. Inoltre, è risultata particolarmente sentita dalle aziende di piccole dimensioni (1-49 addetti), dalle aziende artigiane, nonché dalle aziende del commercio. Viceversa, la necessità di andare in locali più piccoli è stata una delle motivazioni principali per le imprese che operano sul territorio di Roma e Milano, non a caso le città in cui i costi legati agli immobili sono tra i più alti in Italia. Le aziende più attive sono state quelle più grandi (50-249 addetti), operanti nel settore del turismo e dei servizi, perché - molto probabilmente spinte dal perdurare della crisi e della

GRAFICO 8
MOTIVAZIONI PER IL CAMBIO DI SEDE
(val. %)



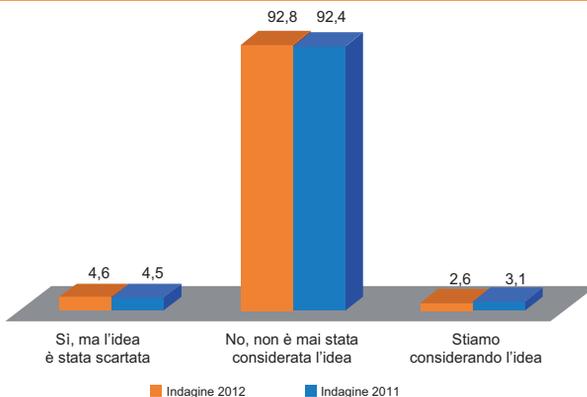
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

concorrenza del *web* - hanno effettuato tagli del personale e degli spazi. Infine, l'esigenza di ridurre i costi è stata particolarmente sentita dalle imprese situate a Milano, Napoli, Bari e Vicenza, di piccolissime dimensioni (da 1 a 9 addetti), operanti nel settore dell'artigianato.

A coloro che non hanno mai cambiato sede negli ultimi dieci anni è stato chiesto se hanno mai preso in considerazione l'idea: il 4,6% ha risposto positivamente ma afferma altresì di aver scartato l'idea in un secondo momento; ben il 92,8% ha detto di non aver mai considerato questa possibilità, pertanto solo il 2,6% ha preso in considerazione tale eventualità. Rispetto all'Indagine 2012 non si sono rilevate variazioni significative (*graf. 9*), confermandosi il dato di una mobilità estremamente intenziona-

le e consapevole da parte delle aziende. Alla base dell'abbandono del progetto di trasferimento ci sono prevalentemente le difficoltà organizzative che il cambiamento avrebbe comportato: le difficoltà nel trovare una sede adeguata alle proprie esigenze (37,2%), le difficoltà di trovare le risorse finanziarie necessarie per passare alla nuova sede (28,7%), la necessità di mantenere la clientela (25,9%) e i costi da sostenere (23%). Va sottolineato che la quota di coloro che hanno dovuto abbandonare il progetto di un trasferimento a causa delle difficoltà di trovare le risorse finanziarie necessarie è aumentata di ben 18,7 punti percentuali rispetto a quanto rilevato nell'Indagine precedente e sicuramente ciò è dovuto tanto alla crisi economica generale quanto all'ulteriore stretta cre-

GRAFICO 9
EVENTUALE CAMBIO DI SEDE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

ditizia attuata dagli istituti di credito negli ultimi anni. Tra le aziende che hanno scartato l'idea di cambiare *location* prevalgono quelle che operano nei settori dei servizi e dell'artigianato, situate nei Comuni di Roma, Brescia e Vicenza.

La quasi totalità di coloro che non hanno mai pensato di trasferirsi ha dichiarato di

Circa l'80% delle imprese ha dichiarato che ha influito poco il costo della gestione energetica dell'immobile

non averlo fatto perché l'attuale sede è adatta alle proprie esigenze (94,7%), mentre il 4,6% ha affermato che sta valutando l'idea di cessare l'attività e il restante 0,7% ha affermato che pensa di chiudere la sede di campionamento. Va sottolineato il fatto decisamente rilevante che, rispetto all'Indagine 2012, sono aumentate ovvero quasi raddoppiate le aziende che stanno valutando di chiudere l'attività. Tra queste imprese prevalgono quelle del settore del commercio localizzate a Milano, Bari, Parma, Ascoli Piceno e Cagliari.

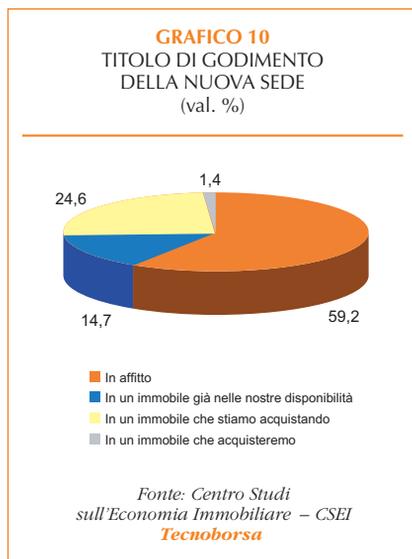
Infine, tra le (pochissime) aziende che hanno affermato di star considerando l'idea di cambiare la propria sede, il 7,6% ha dichiarato che certamente cambierà sede nei prossimi 12 mesi, il 90,5% probabilmente cambierà sede nei prossimi 12 mesi, mentre il restante 1,9% ha deciso di cambiare sede, ma più avanti nel tempo. Pensano di cambiar sede nel prossimo futuro prevalentemente le aziende del commercio e del turismo che operano a Na-

poli, Brescia, Vicenza e Cagliari.

Le ragioni principali che spingono le aziende a cambiare sede entro i prossimi 12 mesi e oltre sono risultate: l'esigenza di locali più ampi (44,4%); l'esigenza di ridurre i costi (30,4%) e la necessità di andare in zone più facilmente accessibili (23,4%).

Sempre considerando le sole aziende che hanno manifestato l'intenzione di voler cambiar sede, si è riscontrato che il 59,2% ha dichiarato che nella nuova *location* andrà in affitto, il 24,6% in un immobile che verrà acquistato, il 14,7% in uno che è già nelle disponibilità della società e il restante 1,4% in uno che si sta acquistando (*graf. 10*).

Andranno in affitto in una nuova sede, in particolare, le imprese del commercio di Milano, Napoli, Bari e Ancona, mentre si



sposteranno in un immobile già di proprietà soprattutto le aziende che operano nel settore del turismo di Roma, Bari, Perugia e Ascoli Piceno; infine, andranno per lo più in un locale che stanno già acquistando le imprese artigiane di Parma e Cagliari.

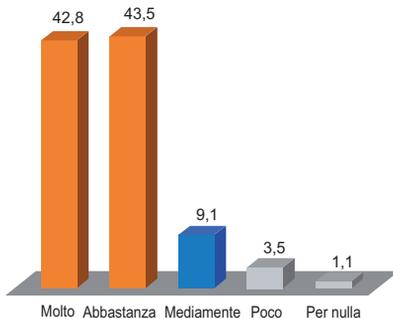
L'86,2% del campione delle aziende ha dichiarato di essere molto o abbastanza soddisfatto della sede utilizzata attualmente; il 9,1% ha affermato di essere mediamente soddisfatto e il 4,7% di essere poco o per nulla soddisfatto (*graf. 11*). Rispetto all'Indagine 2012 la percentuale di insoddisfatti è scesa di 1,7 punti percentuali. Il saldo in termini di soddisfazione (aziende soddisfatte meno aziende insoddisfatte), è risultato pari a 81,5 punti percentuali. Tra le aziende più soddisfatte prevalgono le piccole aziende (10-

49 addetti) e le medie aziende (50-249 addetti), che operano nei settori del commercio e del turismo. Con riferimento alle aree metropolitane osservate quelle più soddisfatte prevalgono a Milano, Napoli, Perugia, Ascoli Piceno e Cagliari, mentre le aziende meno soddisfatte sono state rilevate con maggiore frequenza nei Comuni di Roma, Parma, Vicenza e Pisa.

4. Il risparmio energetico

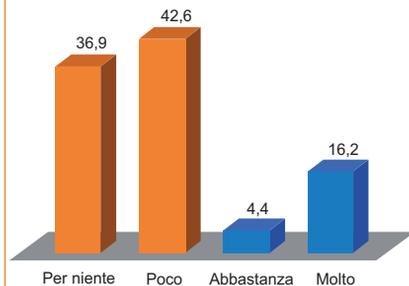
L'attenzione dell'impresa italiana ai temi energetici, esplorati per la prima volta in questa nuova Indagine, si conferma molto contenuta, nonostante il costo crescente della bolletta: circa l'80% delle imprese intervistate ha, infatti, dichiarato che nella scelta del locale ha influito poco o per niente il costo della gestione energetica dell'immobile (*graf. 12*).

GRAFICO 11
GRADO DI SODDISFAZIONE
PER LA SEDE ATTUALE
(val. %)



Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare – CSEI
Tecnoborsa

GRAFICO 12
COSTO DELLA GESTIONE ENERGETICA
NELLA SCELTA DELLA SEDE
(val. %)



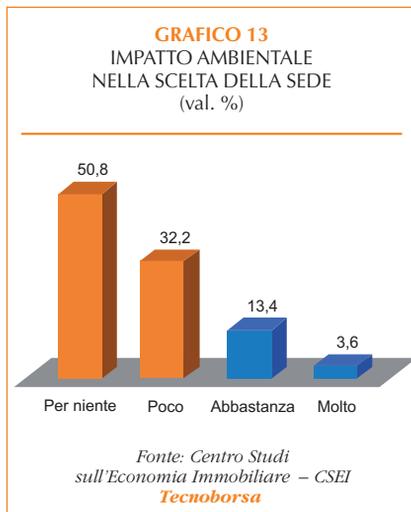
Fonte: Centro Studi
sull'Economia Immobiliare – CSEI
Tecnoborsa

In particolare, è stata data pochissima importanza alle spese energetiche nella valutazione delle dotazioni delle *location* nelle città di Brescia e Cagliari; viceversa, ha pesato abbastanza/molto a Milano, Ancona e Ascoli Piceno.

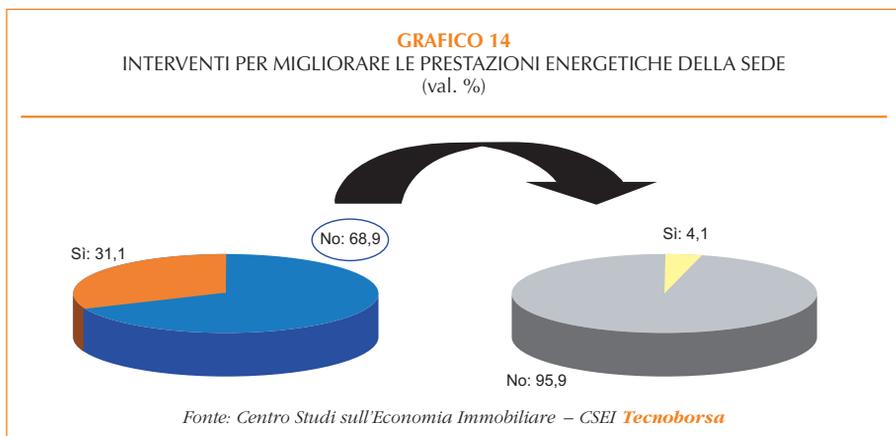
Non si riscontrano valori molto differenti a quelli medi studiando il fenomeno rispetto alla dimensione dell'impresa e al settore di attività - il che appare per certi versi paradossale, in quanto l'incidenza della bolletta energetica è molto diversa proprio a seconda della tipologia di attività.

Anche per quanto concerne i costi per la riduzione dell'impatto ambientale nel rispetto delle norme del costruire verde, più dell'80% delle aziende ha affermato che ha influito per niente/poco nella scelta dell'immobile (*graf. 13*).

Rispetto alle variabili descrittive (area, settore, dimensione), la situazione riscontrata è analoga a quella emersa riguardo l'attenzione al costo energetico.



Nel 68,9% degli immobili non sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede in cui risiede l'azienda; tuttavia, il 4,1% di queste stesse manifesta l'intenzione di farli entro il prossimo biennio (*graf. 14*).



Ben l'80,3% delle imprese non ha eseguito interventi per ridurre l'impatto sull'ambiente della sede in cui si trova l'azienda oggetto di campionamento. Tuttavia, le aree in cui è stata mostrata una maggiore sensibilità verso l'ambiente sono state Roma, Bari e Vicenza, mentre il settore più attivo è stato quello del turismo.

Le aree in cui è stata mostrata una maggiore sensibilità verso l'ambiente sono state Roma, Bari e Vicenza, mentre il settore più attivo è stato quello del turismo

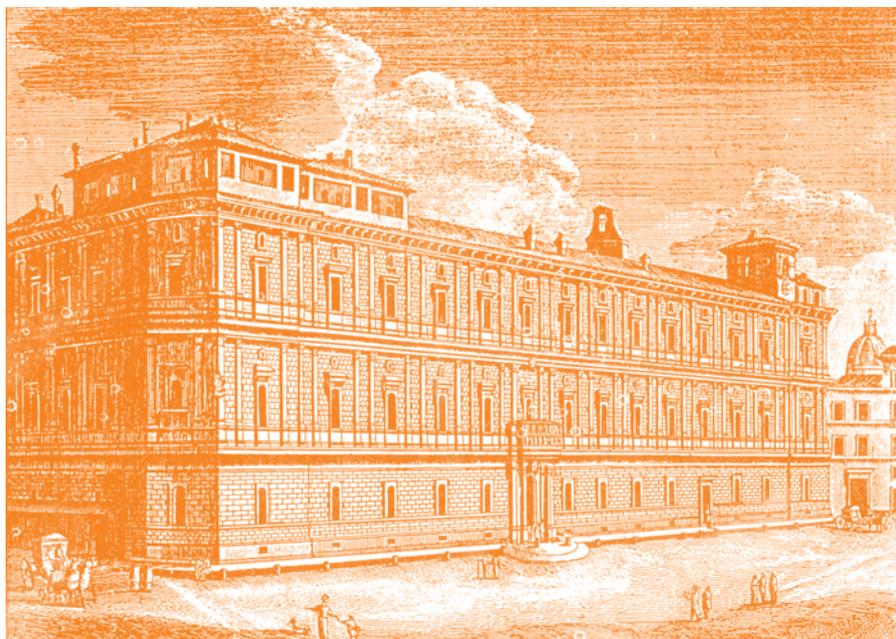
Da questi risultati emerge che circa il 20% delle imprese che operano sul territorio italiano sono attente alle tecnologie o ad accorgimenti finalizzati sia al risparmio economico che alla riduzione dell'impatto sull'ambiente della propria attività. Nel 35,9% dei casi il fattore mobilità/condizione dei trasporti ha influito nella scelta dell'immobile e le percentuali più alte sono state rilevate nelle aziende situate a Napoli, Vicenza e Cagliari.

Infine il 26,6% degli intervistati ha affermato che negli ultimi tre anni l'azienda ha cambiato l'operatore energetico e, in particolare, i valori più alti si sono registrati nei comparti dell'artigianato e del turismo di Roma, Napoli, Bari e Ascoli Piceno.

5. Conclusioni

Dall'indagine **Tecnoborsa** 2013 sulle imprese italiane che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell'artigianato è emerso che il 16% di queste sono state fondate negli ultimi dodici anni e, inoltre, la quasi totalità ha una sede unica, confermando che il tessuto imprenditoriale del nostro Paese è fortemente caratterizzato dalla presenza di micro e medie imprese. Inoltre, circa i tre quinti delle imprese usano i locali in cui operano per una sola funzione d'uso (vendita, produzione, ecc.), e più della metà si trova in sedi prese in affitto, anche se la percentuale risulta in calo rispetto all'indagine precedente del 2012. Viceversa, è cresciuta la percentuale di chi occupa locali di proprietà e ciò potrebbe dipendere dal fatto che, in un periodo di crisi come quello attuale, tendono a chiudere prevalentemente le imprese con costi di gestione maggiori; quindi, chi opera in locali di proprietà, avendo presumibilmente meno spese, riesce a far maggiormente fronte a un rallentamento dell'attività. Tra chi opera in beni di proprietà una buona percentuale è ricorsa al mutuo per l'acquisto (41% delle imprese del campione), mentre ricorrono all'affitto soprattutto le imprese del commercio e dei servizi.

Per quanto riguarda il cambiamento di sede si è rilevato che circa un sesto delle imprese ha traslocato nell'ultimo decennio e la mobilità, come è ovvio, è molto più marcata tra coloro che sono in affitto. Inoltre, il fenomeno è meno rilevante per i locali destinati alla vendita, in quanto un trasferimento, oltre a com-



*Palazzo della Cancelleria, Roma
Disegno di Giuseppe Vasi*

portare costi, può causare una perdita di clientela. La causa principale di un trasferimento di sede rimane, come nella precedente Indagine, la necessità di spazi minori, anche se la quota di chi ha indicato questa motivazione è scesa in modo significativo dal 2012.

Tra coloro che non hanno cambiato sede dal 2003 a oggi la quasi totalità ha dichiarato di non aver mai considerato l'idea di un trasferimento; tra coloro, invece, che hanno preso in considerazione l'idea per poi scartarla è emerso che le motivazioni che hanno portato a tale

decisione sono state, in primo luogo, la difficoltà di trovare una sede adeguata, la paura di perdere la clientela e le difficoltà economiche ovvero trovare i finanziamenti necessari e poter sostenere i costi di uno spostamento. Tra coloro che pensano di trasferirsi nel prossimo futuro più della metà opterebbero per locali in affitto.

Per quanto concerne il livello di soddisfazione, circa il 90% degli intervistati si è dichiarato molto o abbastanza soddisfatto dell'immobile in cui si trova attualmente la propria sede.

Infine, circa il 20% degli intervistati ha dichiarato che il risparmio energetico e l'impatto ambientale hanno influito abbastanza o molto nella scelta dell'immobile in cui attualmente opera l'azienda. Per quanto riguarda gli investimenti fatti a posteriori per la riqualificazione energetica degli edifici non si è riscontrata una situazione molto diversa: nel

Per quanto riguarda il cambiamento di sede si è rilevato che circa un sesto delle imprese ha traslocato nell'ultimo decennio

31% degli immobili sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede dell'impresa e nel 20% per ridurre l'impatto ambientale. Quindi, poiché le imprese italiane cominciano a manifestare una qualche attenzione verso la *green economy*, si evidenzia un ampio potenziale di crescita della consapevolezza e dell'interesse delle imprese verso i temi energetici. •

Nota metodologica

Campione rappresentativo dell'universo delle imprese italiane. Numerosità campionaria complessiva di 2.000 casi (2.000 interviste a buon fine). Intervallo di confidenza 95% (Errore +3,2%). Ulteriore sovracampionamento di 300 casi (300 interviste a buon fine) dell'universo delle imprese italiane che hanno cambiato sede negli ultimi 11 anni o che sono intenzionati a farlo entro i prossimi 5 anni. Intervallo di confidenza 95% (Errore +5,8%). Fonte delle anagrafiche delle imprese: Camere di commercio.

Domini di studio del campione: città metropolitane (Roma, Milano, Napoli, Bari, Brescia, Parma, Perugia, Vicenza, Ancona, Pisa, Ascoli Piceno, Cagliari); settore di attività: agricoltura (solo artigiani), manifattura (solo artigiani), costruzioni (solo artigiani), commercio, turismo, servizi; dimensione: 1-9 addetti, 10-49 addetti, 50-249 addetti, oltre 249 addetti (le imprese dell'agricoltura, della manifattura e delle costruzioni fino a 49 addetti).

Interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).

II - MERCATO IMMOBILIARE E IMPRESE ITALIANE 2013 FOCUS LAZIO E ROMA

a cura di Alice Ciani

Centro Studi sull'Economia Immobiliare **Tecnoborsa** - CSEI

Un'analisi nei confronti dell'immobiliare delle piccole e medie imprese del terziario e dell'artigianato che operano nelle Province del Lazio e nel Comune di Roma



*Saving Bank "Middelfart",
Mettelfart
Architetti 3XX*

1. Introduzione

Tecnoborsa, attraverso il proprio Osservatorio di Economia Immobiliare, ha sviluppato l'attività di monitoraggio e analisi sul rapporto tra il mercato immobiliare e le imprese italiane¹ che operano nei settori del commercio, dei servizi, del turismo e dell'artigianato e ha realizzato un approfondimento sulle cinque Province del Lazio con un *focus* specifico per il Comune di Roma.

L'obiettivo generale dell'attività di ricerca è quello di rilevare un *set* di informazioni in grado di analizzare il settore in funzione del contesto territoriale. Infatti, l'andamento congiunturale del segmento degli immobili ad uso non residenziale - così come quello residenziale - in un clima di crisi conclamata e globale quale quella che stiamo attraversando, presenta un forte rallentamento e non trapelano segnali di ripresa.

Il settore non residenziale che comprende i mercati terziario, commerciale e produttivo mostra, nel 2012, un consistente calo delle compravendite rispetto al 2011; a fronte della diminuzione del -25,8% registrata nel settore residenziale, il non residenziale² cala del -24,1% ma nel Lazio il calo è decisamente più sostenuto e, infatti, raggiunge il -30,6%. In particolare: è il -27,2% in Provincia di Latina; il -16,6% in quella di Rieti; il -29,1 % in quella di Viterbo; il -33,1% in quella di Roma; solo nella Provincia di Frosinone si registra un calo molto lieve, pari al -3,2%; viceversa, nel Comune di Roma si rileva la maggiore diminuzione delle transazioni relative ai settori del non residenziale considerati³.

La presente Indagine - come avvenuto per quella nazionale - mira a monitorare tanto il decennio trascorso quanto le intenzioni future in termini di funzione d'uso, titolo di godimento, incidenza dei costi, grado di soddisfazione e finanziamento per l'acquisto; il cambiamento di sede effettuato e previsto; infine, il risparmio energetico e l'attenzione all'impatto ambientale.

2. Situazione immobiliare

Dall'Indagine **Tecnoborsa** sulle imprese operanti nel Lazio è emerso che l'87,3% delle aziende hanno una sola sede e circa il 70% sono state fondate prima del 2000, mentre dall'Indagine sulle 12 aree metropolitane italiane queste ultime risultano l'84%, quindi il tessuto imprenditoriale del Lazio appare relativamente più giovane.

Il 29,6% delle aziende considerate utilizza la sede oggetto di analisi solo come ufficio; il 20,7% esclusivamente per la vendita al pubblico (essenzialmente attività commerciali), e il 22,5% solo per la produzione (es. capannoni, magazzini, ecc.); il 5,5% adibisce la sede sia a ufficio che a produzione; un ulteriore 12,4% a ufficio e vendita al pubblico; il 5,7% a

¹ Cfr. "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di **Tecnoborsa**", N. 18, Gennaio/Giugno 2013, Cap. I.

² Nel non residenziale vengono considerati i settori commerciale, terziario e produttivo, fatta eccezione delle pertinenze.

³ Elaborazioni Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa** su dati Agenzia delle Entrate.

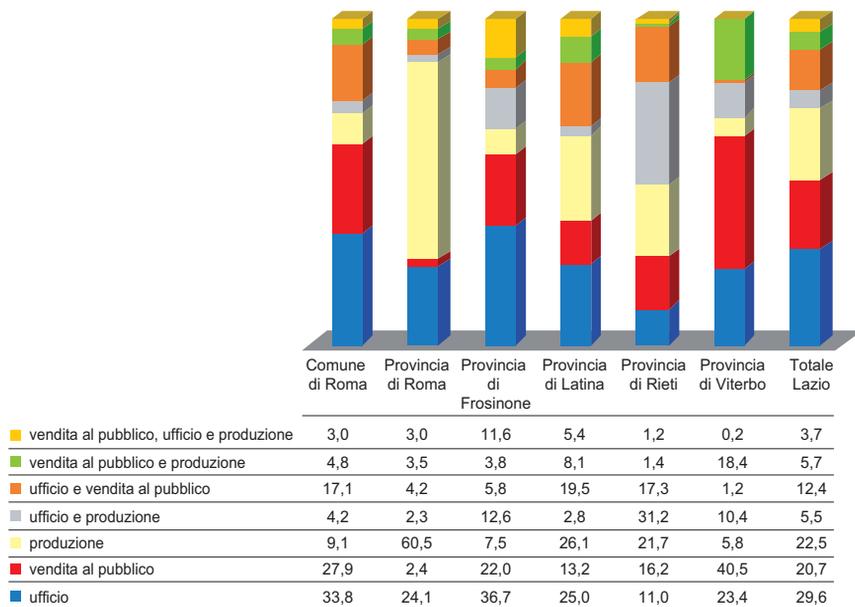
vendita al pubblico e produzione, mentre per il 3,7% sono utilizzate per tutte e tre le funzioni considerate; quindi, per il 72,8% delle aziende intervistate la sede ha una sola funzione d'uso.

L'utilizzo della sede di riferimento come ufficio prevale, ovviamente, nei servizi (49%) e nel turismo (37,1%); quella come vendita al pubblico nel commercio (37,5%) e nel turismo (38,6%). L'attività di produzione è invece maggiormente

diffusa nelle sedi oggetto di campionamento per le attività manifatturiere di tipo artigianale (24%).

Da un'analisi territoriale emerge che i locali adibiti a ufficio prevalgono nel Comune di Roma e nella Provincia di Frosinone, quelli alla vendita al pubblico nel Comune di Roma e nella Provincia di Viterbo; infine, quelli per la produzione nella Provincia di Frosinone e di Latina (*graf. 1*).

GRAFICO 1
FUNZIONE D'USO DEI LOCALI
(val.%)



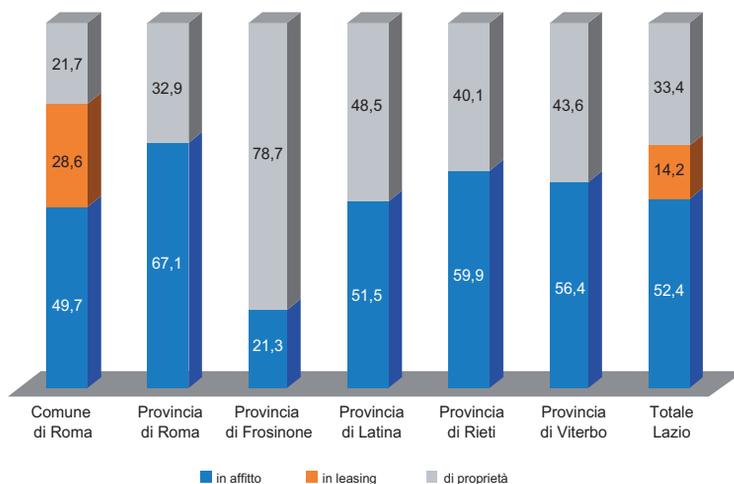
Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

Gli immobili nei quali operano le aziende, con riferimento alle sedi considerate, sono per lo più in affitto (52,4% delle aziende), sono in *leasing* per il 14,2% mentre, per il 33,4%, risultano nella proprietà o comunque nella disponibilità delle imprese; la percentuale molto alta del ricorso all'affitto (assai prossima alla media nazionale), è dovuta principalmente al fatto che nel Lazio opera un'elevata quota di imprese attive nei settori del commercio e dei servizi professionali. Da un'analisi a livello geografico si rileva che è sopra la media regionale l'utilizzo di strutture in affitto nelle Province di Roma, Rieti e Viterbo; quelle in *leasing*

nel Comune di Roma; quelle di proprietà nelle Province di Frosinone e Latina (*graf.2*).

Andando ad analizzare la situazione immobiliare delle sole imprese che sono localizzate in una sede di proprietà, il 56,5% afferma che l'immobile era nelle proprie disponibilità; rientrano nell'ambito di tale risposta anche le situazioni in cui l'immobile è di proprietà del titolare dell'impresa o di uno dei soci, ma non propriamente dell'impresa stessa; nel 15,1% dei casi, inoltre, l'impresa ha provveduto all'acquisto con i propri mezzi o, ad esempio, con i mezzi di una capogruppo, di un consorzio del quale fa parte, ecc.;

GRAFICO 2
TITOLO DI UTILIZZO DEI LOCALI
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

il 22,4% delle aziende, invece, ha fatto ricorso a un mutuo per acquistare l'immobile nel quale trova localizzazione la sede attuale; infine, solo il 6,1% ha utilizzato la formula del *leasing*.

Rispetto a quanto emerso a livello nazionale, nel Lazio è inferiore la quota di coloro che sono ricorsi a un mutuo, mentre è più elevata la percentuale di chi opera in locali nelle disponibilità dell'azienda.

Da un confronto tra il dato globale e quelli settoriali si riscontra che il ricorso al mutuo è al di sopra del valore medio nel commercio, nel turismo e nell'artigianato. A livello territoriale l'acquisto dell'immobile attraverso un mutuo è risultato particolarmente significativo nel Comune di Roma, mentre le imprese della

Provincia di Roma operano prevalentemente in immobili nelle loro disponibilità (*graf. 3*).

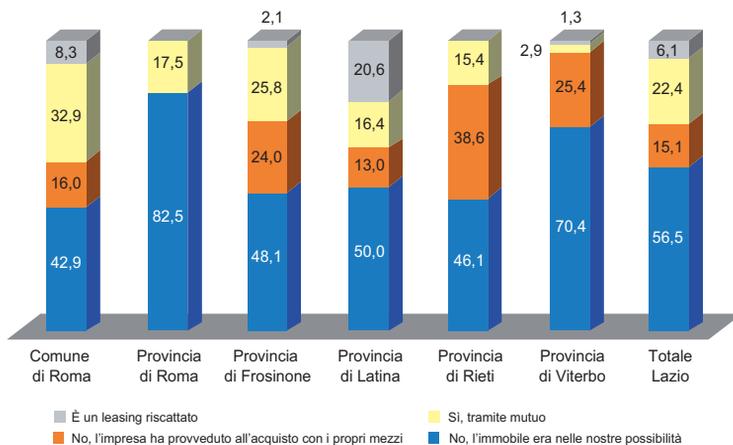
Da un'analisi dell'incidenza dei costi dei locali⁴ sui ricavi dell'impresa si è rilevato che incidono sul bilancio annuale meno del 25%:

- per l'89,7% di coloro il cui immobile d'impresa è in locazione;
- per il 100% di chi è ricorso a un *leasing*;
- per il 97,9% di chi ha acceso un mutuo.

A livello locale i valori non si discostano in modo significativo da quelli medi regionali.

⁽⁴⁾ I costi si intendono al netto delle utenze e dell'Iva.

GRAFICO 3
MODALITÀ DI ACQUISTO DELL'IMMOBILE DI PROPRIETÀ
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

3. Trasferimenti di sede

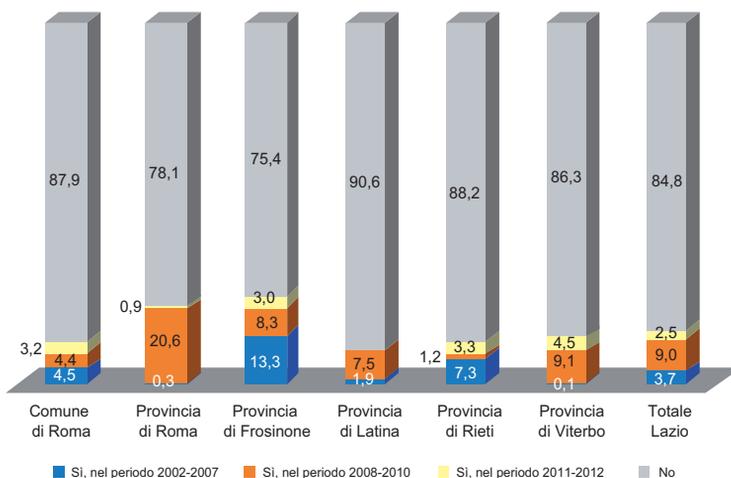
Negli ultimi dieci anni hanno dichiarato di aver cambiato sede almeno una volta il 15,2% delle imprese che operano nel Lazio, un valore leggermente inferiore a quello riscontrato nell'Indagine sul territorio nazionale (16,9%). Il 3,7% si sono trasferite tra il 2002 e il 2007, il 9% tra il 2008 e il 2010 e il restante 2,5% tra il 2011 e il 2012. Il settore in cui è stata rilevata una maggiore mobilità è stato quello dei servizi. Le aree in cui c'è stata maggiore mobilità sono state le Province di Roma e di Frosinone (graf. 4).

Da un confronto tra gli ultimi due bienni, 2009-2010 e 2011-2012, si riscontra un decremento del 10% circa di cambia-

menti di sede: si è passati dal 2,8% al 2,5%, mentre nell'analisi sulle 12 macroaree il calo era stato del 50%.

Il settore in cui nel decennio in esame è stata più forte la mobilità è stato quello dei servizi, mentre il commercio è quello con la percentuale più bassa, sia per i rischi di perdita della clientela sempre insiti nel cambiamento di localizzazione sia anche per le difficoltà e gli oneri relativi allo spostamento dei pubblici esercizi (ristoranti, bar, tavole calde, ecc.). Da un *focus* sulle aziende del Lazio che nell'ultimo decennio si sono trasferite risulta che il fenomeno ha riguardato il 46,7% di quelle che utilizzano la sede attuale come ufficio, il 20% di quelle che la utiliz-

GRAFICO 4
CAMBIAMENTO DI SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare - CSEI Tecnoborsa

zano per la vendita al pubblico e il 20% di chi la utilizza per la produzione.

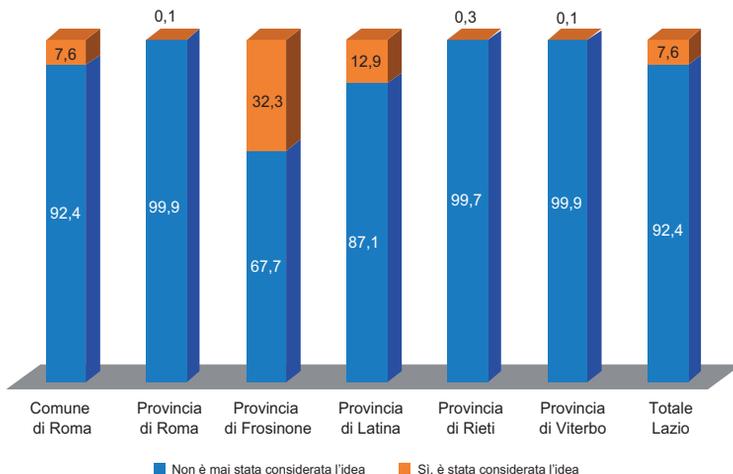
Invece, rispetto al titolo di utilizzo, il 60% sono in affitto, l'8,9% in *leasing* e il 31,1% in proprietà; rispetto al dato globale tra le aziende che si sono trasferite nell'ultimo decennio sale la quota di quelle in affitto, mentre scende quella di chi opera in sedi in *leasing* o di proprietà.

All'84,8% di coloro che hanno dichiarato di non aver mai cambiato sede negli ultimi dieci anni è stato chiesto se avessero mai preso in considerazione l'idea: il 4,9% ha risposto positivamente, ma di aver scartato l'idea in un secondo momento; ben il 92,4% ha detto di non aver

mai considerato questa possibilità; infine, il 2,7% ha preso genericamente in considerazione tale eventualità. La situazione rilevata nel Lazio è allineata con quella emersa a livello nazionale; a livello locale, invece, la situazione risulta essere piuttosto disomogenea: nelle Province di Roma, Latina e Viterbo quasi la totalità di chi non ha cambiato sede non ha neanche mai considerato l'idea di farlo, mentre nella Provincia di Frosinone un'impresa su tre ha considerato l'idea di un eventuale trasferimento (*graf.5*).

La quasi totalità delle imprese che non hanno mai considerato l'idea di cambiare sede ha dichiarato di non averlo

GRAFICO 5
EVENTUALE CAMBIO DI SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

fatto perché l'attuale localizzazione è adatta alle proprie esigenze (96,6%), mentre il 2,9% ha affermato di non aver preso in esame la questione perché pensa di cessare l'attività e lo 0,5% pensa di chiudere la sede oggetto di analisi; anche in questo caso la situazione non è differente da quella rilevata sul resto del territorio nazionale.

Negli ultimi dieci anni hanno dichiarato di aver cambiato sede almeno una volta il 15,2% delle imprese che operano nel Lazio un valore leggermente inferiore a quello nazionale

A coloro che hanno preso in considerazione un eventuale cambiamento di sede per poi rinunciarvi è stato chiesto il motivo di tale scelta e l'81,7% ha indicato come causa i costi troppo elevati dello spostamento.

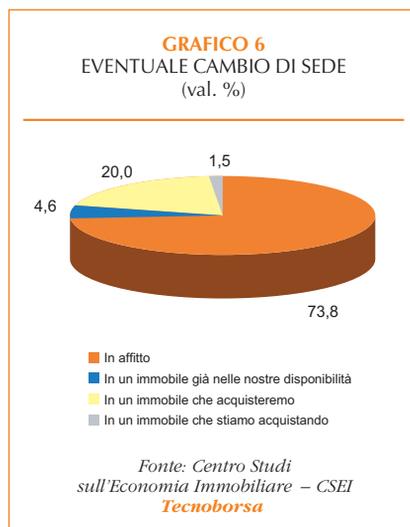
Tra le imprese che stanno ancora valutando l'ipotesi di un eventuale trasferimento l'1,4% è certo di cambiare *location* nei prossimi 12 mesi, il 4,3% ritiene di farlo nei prossimi 12 mesi ma non ne è sicuro, mentre ben il 94,3% pensa di farlo in un futuro più lontano. Così come rilevato a livello nazionale, le ragioni prevalenti che spingono le aziende a cercare una nuova postazione sono la necessità di spazi maggiori (49,2%), la necessità di ridurre i costi (26,2%) e il bi-

sogno di andare in zone in cui l'accessibilità è maggiore (13,8%); anche a livello locale il quadro emerso non presenta differenze significative.

Considerando ancora le sole imprese che pensano di trasferirsi, si è rilevato che il 73,8% ritiene che la nuova sede sarà in affitto, il 20% andrà in un immobile che verrà acquistato, il 4,6% in uno che è già nelle disponibilità della società e l'1,5% in uno che si sta acquistando (*graf. 6*).

Rispetto a quanto rilevato a livello nazionale, nel Lazio appare più alta la quota di imprese che prevedono di andare in affitto, mentre è inferiore la quota di quelle che si trasferiranno in una *location* che è già nella disponibilità aziendale.

Infine, agli intervistati è stato chiesto quanto sono soddisfatti della sede che

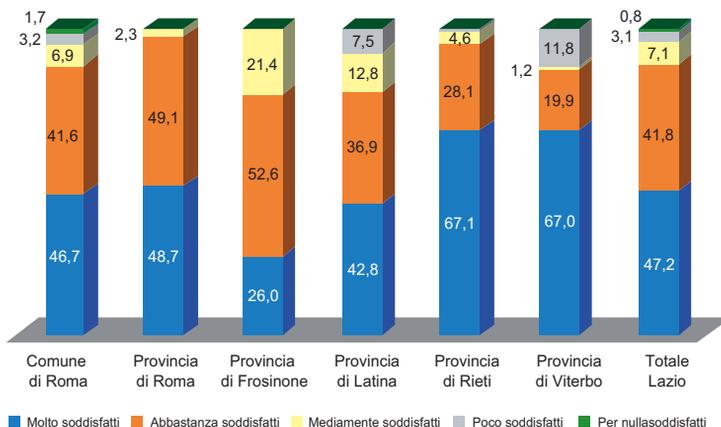


occupano attualmente ed è emerso che l'88,9% ha affermato di essere molto o abbastanza soddisfatto, il 7,1% mediamente soddisfatto e solo il 3,9% si è dichiarato poco o per niente soddisfatto. Tali percentuali subiscono notevoli variazioni a livello locale: nelle Province di Roma e Rieti la quota di coloro che si dichiarano molto o abbastanza soddisfatti sale sopra il 95%, mentre nelle Province di Frosinone e Latina scende sotto l'80% (*graf. 7*). Anche da un'analisi settoriale si riscontrano valori sensibilmente differenti: si passa dal settore dei servizi dove il livello di soddisfazione più elevato è raggiunto dal 93,5% delle imprese a quello più basso registrato nel settore del turismo che arriva al 78,4%.



*Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Rodolfo Clementi*

GRAFICO 7
GRADO DI SODDISFAZIONE PER LA SEDE ATTUALE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

4. Il risparmio energetico

Come riscontrato nell'Indagine nazionale, per circa l'80% delle imprese del Lazio il costo della gestione energetica ha influito poco o per niente nella scelta dell'immobile. A livello locale sale leggermente la quota di chi ha dato molto o abbastanza peso a questo fattore nelle Province di Viterbo e Frosinone (*graf. 8*), mentre da un'analisi settoriale è risultata decisamente sopra la media la percentuale delle imprese che hanno dato una scarsa importanza a tale fattore nella valutazione delle dotazioni delle *location*.

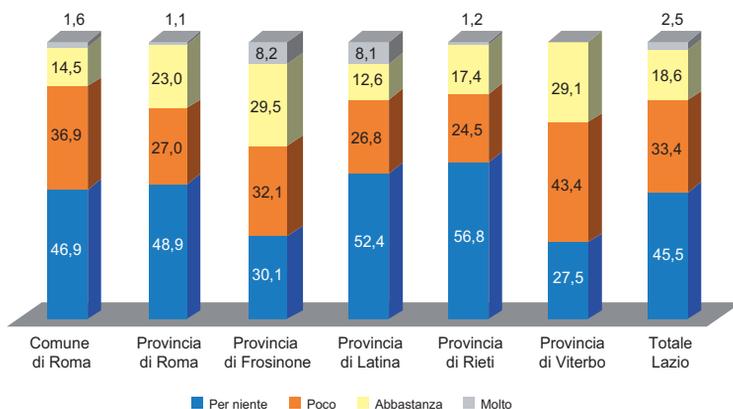
Ancora meno attenzione è stata dedicata ai costi per la riduzione dell'impatto ambientale, infatti circa l'85% delle im-

prese che operano nel Lazio hanno affermato di aver considerato poco o per niente questo fattore nella scelta della sede attuale.

**Per circa l'80%
delle imprese del Lazio
il costo della gestione
energetica ha influito
poco nella scelta
dell'immobile**

Tale percentuale sale tra le imprese dei servizi e quelle che operano nella Provincia di Roma, viceversa hanno manifestato una maggiore sensibilità a questo

GRAFICO 8
COSTO DELLA GESTIONE ENERGETICA SULLA SCELTA DELLA SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

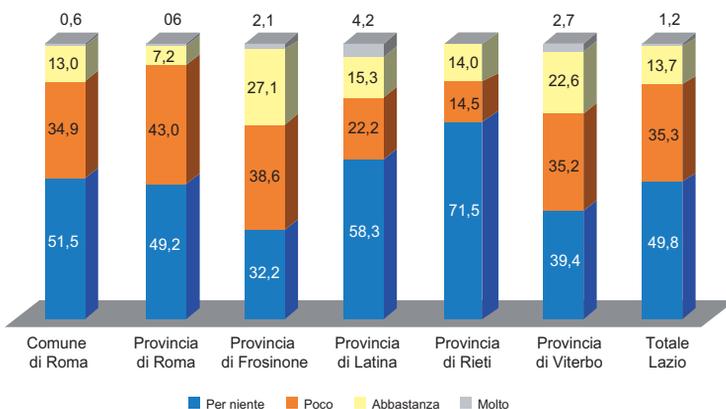


Wakefield Waterfront, Regno Unito
Architetti FaulknerBrowns

fattore quelle localizzate nelle Province di Frosinone e Viterbo (graf. 9). Così come riscontato nell'Indagine nazionale, solo un terzo delle imprese ha effettuato interventi che mirano a mi-

gliorare le prestazioni energetiche della sede in cui opera. A livello locale la situazione è piuttosto eterogenea, infatti è emerso che nella Provincia di Latina la quota delle aziende che hanno investi-

GRAFICO 9
IMPATTO DEL FATTORE AMBIENTALE SULLA SCELTA DELLA SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

to sul risparmio energetico sono state il 44,7% e in quella di Rieti il 56,1%. Per quanto riguarda i settori di appartenenza, è emerso che le imprese più sensibili al risparmio energetico sono state quelle che operano nel commercio (42,5%) e nel turismo (40,9%).

Per quanto concerne il Comune di Roma il 37,7% delle imprese ha scelto la *location* tenendo conto anche della situazione dei trasporti

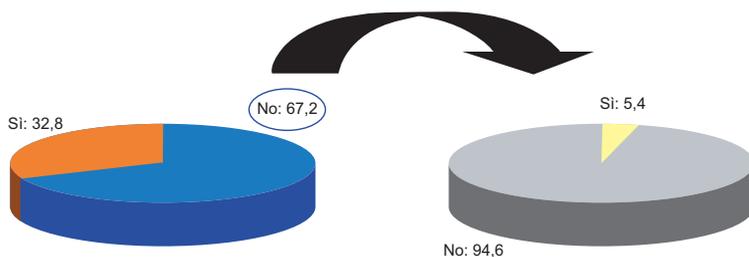
Alle aziende che hanno dichiarato di non aver mai effettuato interventi miranti a ridurre il consumo energetico (67,2%) sulla propria *location*, è stato chiesto se

prevedono di eseguirne nel prossimo biennio e il 5,4% ha risposto affermativamente (*graf. 10*).

Tale percentuale sale all'8,9% tra le imprese del commercio e all'11,9% tra quelle del turismo. Sopra la media la quota delle aziende che pensano di attivarsi in questa direzione nei prossimi due anni nelle Province di Frosinone (10,4%) e Latina (9,7%).

Solo il 15% delle imprese ha dichiarato di aver effettuato interventi che mirano a ridurre l'impatto sull'ambiente della sede in cui si trovano attualmente e il valore rilevato nella Regione Lazio è più basso di quello riscontrato sul territorio nazionale di ben 5 punti percentuali. I settori che si sono dimostrati più attenti al fenomeno sono quelli del commercio (21,2%) e del turismo (24,9%), mentre le aree in cui si è riscontrata una maggiore sensibilità sono state le Pro-

GRAFICO 10
INTERVENTI PER MIGLIORARE LE PRESTAZIONI ENERGETICHE DELLA SEDE
(val. %)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI **Tecnoborsa**

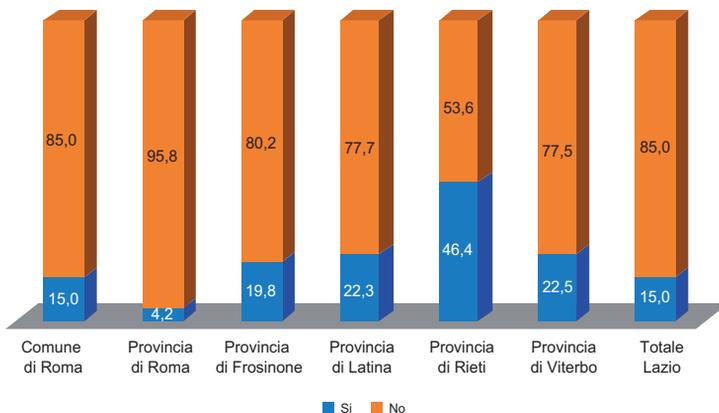
vince di Rieti (46,4%), di Viterbo (22,5%) e di Latina (22,3%); viceversa, il primato negativo spetta al Comune di Roma (4,2%) (graf. 11).

Per il 28,8% delle imprese che operano nel Lazio il fattore mobilità ha avuto un peso rilevante nella scelta della sede ma, a livello nazionale, la percentuale è di sette punti più elevata. Scendendo a livello provinciale la situazione è abbastanza eterogenea: le più sensibili a questo fattore sono state Rieti (51,4%) e Frosinone (41,1%); mentre le meno attente sono state Latina (18,7%) e Roma (5,7%); per quanto concerne il Comune di Roma, il 37,7% delle imprese ha scelto la *location* tenendo conto anche della situazione dei trasporti (graf. 12). I settori più attenti a questa problematica

sono quelli del commercio (39,4%) e del turismo (39,3%).

Infine, il 24% delle imprese intervistate dichiara di aver cambiato l'operatore energetico negli ultimi tre anni e il valore è leggermente più basso di quello riscontrato a livello nazionale. Nella Provincia di Rieti sono stati il 42,4%, in quella di Frosinone il 34%, in quella di Latina il 27,6%, nella Provincia di Viterbo il 16% e in quella di Roma solo il 12,9%. Nel Comune di Roma la quota è di 12 punti percentuali superiore a quella del resto della Provincia e di 2,9 punti di quella regionale (graf. 13). In tutti i settori, fatta eccezione dell'artigianato, la quota di imprese che nell'ultimo triennio hanno cambiato il proprio operatore energetico è superiore al valore medio regionale.

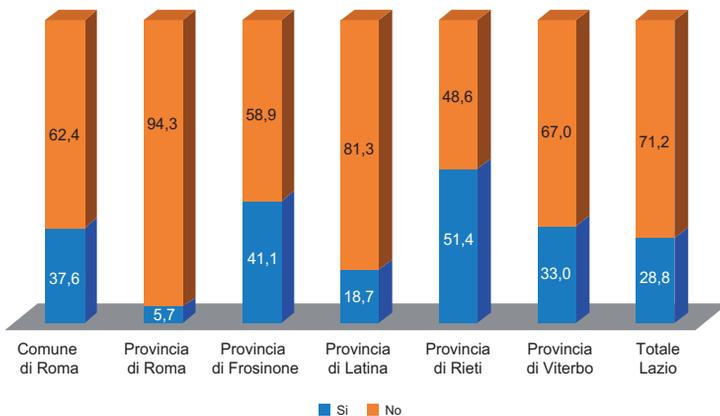
GRAFICO 11
INTERVENTI PER RIDURRE L'IMPATTO SULL'AMBIENTE DELLA SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

GRAFICO 12

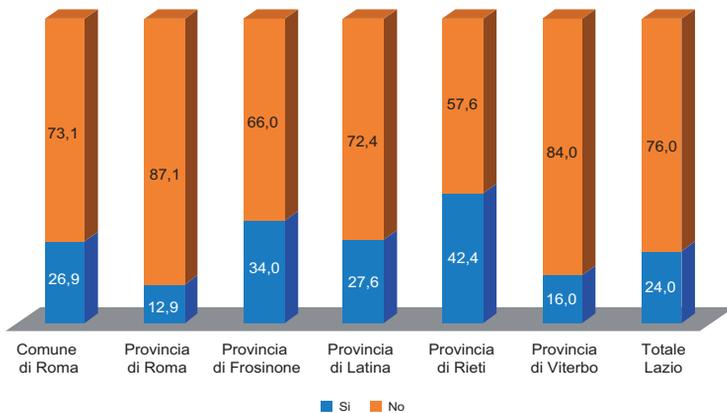
FATTORE MOBILITA' SULLA SCELTA DELLA SEDE
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

GRAFICO 13

SOSTITUZIONE OPERATORE ENERGETICO
(val.%)



Fonte: Centro Studi sull'Economia Immobiliare – CSEI *Tecnoborsa*

5. Conclusioni

Dall'Indagine **Tecnoborsa** sulle imprese del Lazio che operano nei settori del commercio, del turismo, dei servizi e dell'artigianato emerge che il 70% di queste hanno più di dodici anni, quindi da un confronto con l'Indagine nazionale si è riscontrato che le imprese laziali sono di costituzione leggermente più recente. Inoltre, in linea con quanto emerso a livello nazionale, circa i tre quinti delle imprese usano i locali in cui operano per una sola funzione d'uso e più della metà si trova in sedi prese in affitto. Tra chi opera in beni di proprietà è molto alta la percentuale di imprese che operano in immobili che erano già nelle loro disponibilità, mentre è bassa la percentuale di coloro che sono ricorsi al mutuo per l'acquisto; l'unica eccezione che si riscontra è per il Comune di Roma, dove la quota delle aziende che hanno fatto ricorso a un finanziamento sale di 10 punti percentuali rispetto al valore medio regionale.

Per quanto riguarda il cambiamento di sede si rileva, come a livello nazionale, che circa un sesto delle imprese laziali ha cambiato sede nell'ultimo decennio e il 60% di esse è andata in locali presi in affitto; la mobilità risulta maggiore nelle Province di Roma e Frosinone. Inoltre, il fenomeno è meno rilevante per i locali destinati alla vendita e/o alla produzione in quanto un trasferimento, oltre a comportare costi, può causare una perdita di clientela.

Tra coloro che non hanno cambiato sede dal 2003 a oggi, in linea con quanto riscontrato a livello nazionale, la quasi to-

talità ha dichiarato di non aver mai considerato l'idea di un trasferimento, in quanto ritiene che l'attuale *location* è adatta alle proprie esigenze; l'unica eccezione è rappresentata dalla Provincia di Frosinone, dove più del 30% delle imprese ha affermato di aver considerato l'idea di un eventuale trasferimento.

Tra le aziende che, invece, hanno preso in considerazione l'idea per poi scartarla emerge che la motivazione che ha portato a tale decisione è dovuta, in primo luogo, ai costi che comporta uno spostamento.

Tra le imprese che pensano di trasferirsi, circa il 90% pensa di farlo tra più di un anno e le ragioni sono legate prevalentemente alla necessità di spazi maggiori oppure all'esigenza di una riduzione dei costi. Prevale, in caso di spostamento di sede, la quota di chi andrà in affitto (73,8%).

Per quanto concerne il livello di soddisfazione, circa il 90% delle imprese intervistate si dichiara molto o abbastanza soddisfatto dell'attuale localizzazione.

Infine, analogamente a quanto riscontrato a livello nazionale, solo il 20% delle imprese ha rilevato che fattori quali il risparmio energetico o l'impatto ambientale abbiano influito abbastanza o molto nella scelta dell'immobile aziendale.

Per quanto riguarda gli investimenti eseguiti a posteriori per la riqualificazione energetica degli edifici, non si è riscontrata una situazione molto diversa: nel 32,8% degli immobili sono stati fatti interventi per migliorare le prestazioni energetiche della sede dell'impresa e

nel 15% per ridurre l'impatto ambientale. Quindi, anche nel Lazio, così come su tutto il territorio nazionale, si registra un'attenzione a tali temi tutto sommato ancora piuttosto contenuta. •

Nota metodologica

Campione rappresentativo dell'universo delle imprese del Lazio. Numerosità campionaria complessiva di 736 casi (736 interviste a buon fine). Intervallo di confidenza 95% (Errore +3,7%). Ulteriore sovracampionamento di 110 casi (110 interviste a buon fine) dell'universo delle imprese che hanno cambiato sede negli ultimi 10 anni o che sono intenzionate a farlo entro i prossimi 5 an-

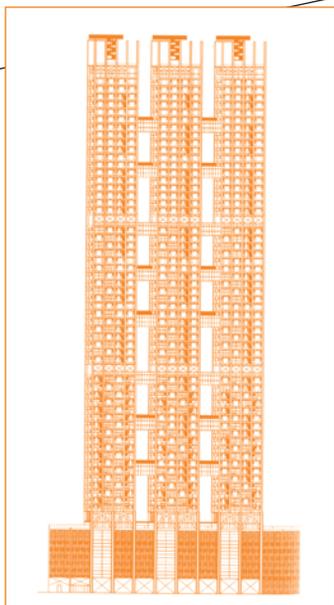
ni. Intervallo di confidenza 95% (Errore +9,5%). Fonte delle anagrafiche delle imprese: Camere di Commercio.

Domini di studio del campione Provincia, + Province di: Roma, Frosinone, Latina, Rieti, Viterbo e Comune Roma; settore di attività: agricoltura (solo artigiani), manifattura (solo artigiani), costruzioni (solo artigiani), commercio, turismo, servizi; dimensione 1-9 addetti, 10-49 addetti, 50-249 addetti, oltre 249 addetti (le imprese dell'agricoltura, della manifattura e delle costruzioni fino a 49 addetti).

Interviste telefoniche somministrate con il Sistema Cati (*Computer assisted telephone interview*).

III - CONDOMINIO: UNA RIFORMA CON LUCI E OMBRE

a cura dell'Ufficio legale della Confedilizia



**Un'analisi della riforma sul condominio
entrata in vigore il 18 giugno 2013
con una ricca Appendice**

*The Met, Bangkok, Thailandia
Architetti Woba*

1. Introduzione

Quella sul condominio in vigore dal 18 giugno è una riforma destinata a cambiare la vita a 30 milioni circa di italiani e ad alcune migliaia di amministratori condominiali (la cui attività viene in ogni aspetto disciplinata). Ma che è, ciò nonostante, una riforma pigra, un *re-styling* più che altro.

L'occasione che il legislatore poteva cogliere, era grande. Negli Stati Uniti, 57 milioni di americani vivono in comunità autoregolate¹, nella gran parte dei casi vivono come in enormi condomini o, se vi sono parti comuni, come in supercondomini. La loro legge è un regolamento contrattuale, approvato da tutti. Comunità di questo tipo esistono anche in Italia e tutte hanno una specifica caratteristica: che in esse la spesa pubblica insostenibile non esiste. A queste comunità avrebbe potuto ispirarsi il legislatore della riforma, facendo del regolamento (contrattuale, quindi: approvato da tutti) il perno del condominio. Ancora 77 anni dopo, il legislatore ha invece preferito riferirsi nuovamente al modello varato nel 1935 (a quell'anno risale la nostra prima legge sul condominio), e mantenuto intatto nel 1942, allorchè fu trasfuso nel nuovo Codice civile: un modello che, pur attenuato fin dall'origine dalla distinzione (mantenuta dalla riforma), fra norme derogabili (dal regolamento condominiale), e norme inderogabili, racchiude comunque il

condominio in un involucro calato dall'alto, col quale lo Stato si arroga il diritto di regolare la vita condominiale anche nei suoi più minuti aspetti (perfino – e con norma inderogabile – in quello della durata dell'incarico dell'amministratore scelto dai condòmini). Un'impostazione che risente dell'epoca (accentratrice) in cui fu concepita e varata, anche in reazione alla regolamentazione

**77 anni dopo
il legislatore
ha preferito riferirsi
nuovamente
al modello varato
nel 1935 e mantenuto
intatto nel 1942
quando fu trasfuso
nel nuovo Codice civile**

– se vogliamo chiamarla così – prevista dal Codice liberale del 1865, sostanzialmente basata su servitù volontarie (e su tre norme in tutto – gli articoli 562, 563 e 564 – che, negli edifici con piani appartenenti a differenti proprietari e in mancanza di accordi fra questi ultimi, regolavano la sopraelevazione e il riparto delle spese in genere e per i lastrici solari in particolare). Un'impostazione – quella del '35 e '42 – che il timido (per non dire neghittoso), legislatore del 2012 non s'è sentito di abbandonare, forse non avvertendo che – come accade anche in tanti altri casi – bisognava tornare indietro per andare avanti.

¹ Silvio Boccalatte, "La città sussidiaria - Vivere oltre lo Stato", Ed. Ass. Carlo Cattaneo.

Allo stesso modo, il legislatore della riforma non ha affrontato il problema di attribuire al condominio – così come s'è fatto in diversi Paesi europei – la capacità giuridica (la capacità, quindi, di agire come una persona o una società, senza scomodare ogni volta i condòmini per l'esecuzione di particolari delibere assembleari). La solita, provinciale dietrologia (ma cosa si cela mai dietro questa proposta?) ha avuto il sopravvento, impedendo all'istituto condominiale di aggiornarsi, di mettersi veramente al passo coi tempi. Impedendogli, soprattutto, di semplificarsi e di semplificare la vita a condòmini e amministratori, salvo oggi lamentarsi – anche, paradossalmente, da parte di oppositori dell'attribuzione della capacità giuridica – dei troppi ag-

gravi che si sarebbero aggiunti (e che dovrebbero, a loro avviso, comportare la revisione dei compensi), in una con l'aumento delle spese in generale. Il condominio rimane così un semplice “ente di gestione” (ma per certa dottrina e giurisprudenza, neppure questo), basato – in particolare – sul rapporto di mandato condòmini-amministratore.

Nonostante tutto questo (che ha comunque fatto la gioia di molti editori, che ci hanno invaso di pubblicazioni semplici rifritture di testi precedenti), la riforma ha anzitutto il merito di aver recepito, e ufficializzato, l'orientamento dei giudici espresso in decenni di giurisprudenza. Non solo. Si sono, anche, meglio precisati particolari aspetti della vita condominiale (distacco dal riscal-



Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Rodolfo Clementi

damento centrale, installazione di impianti di videosorveglianza, ripartizione delle spese dell'ascensore, modalità e condizioni per la modifica delle tabelle millesimali, previsione di specificazione analitica del compenso dell'amministratore e così via). Al pari – per fare alcuni esempi – si è modificata la tabella delle maggioranze assembleari richieste, si è stabilita l'obbligatorietà della nomina dell'amministratore solo negli edifici con più di 8 condòmini, si sono adeguati gli importi delle sanzioni per la violazione di norme condominiali, si è precisato che le delibere possono essere impugnate anche dagli astenuti. Il regolamento di condominio (per il quale è rimasto fermo l'obbligo di adozione da parte dei soli condominii con più di 10 condòmini), resta poi, allo stato, un documento di fondamentale importanza, da consultare – specie se approvato all'unanimità o comunque da tutti accettato – ancor prima delle norme di legge. Ancora, la legge di riforma ha espressamente sancito l'applicabilità delle disposizioni sul condominio anche ai condominii orizzontali nonché ai supercondominii (caratterizzati entrambi dall'esistenza di spazi comuni a più unità immobiliari, edifici o condominii), precisando altresì che la proprietà comune dei beni indicati nella legge di riforma sussiste anche in caso di multiproprietà. Da ultimo, è di fondamentale importanza – e, quasi, una rivoluzione, finalmente semplificatrice com'è – la piena legittimazione che fornisce agli amministratori del proprio condominio (nel senso di essere in esso proprietari di al-

meno una unità immobiliare, pur in esso – magari – non risiedendo), amministratori esonerati dalla formazione sia iniziale che periodica, invece ritenuta necessaria per gli amministratori professionali e semiprofessionali (con, quindi, gestioni ben più complesse). In sostanza, la normativa di riforma rappresenta un semplice *restyling* – come

La riforma ha il merito di aver recepito l'orientamento dei giudici espresso in decenni di giurisprudenza

già detto – della vecchia legge, ma un *restyling* importante e appieno rispettoso (nonostante i tempi), dei diritti proprietari, così da ottenere – nella sua forma attuale e superati, quindi, alcuni 'sbandamenti' che essa aveva subito nell'*iter* parlamentare – il convinto consenso della Confedilizia. Di questa normativa, addirittura ancor prima che essa entrasse in vigore e fosse debitamente roduta, si sono chieste da qualche parte modifiche e, addirittura, financo la sospensione. Però, a rimediare ad alcuni problemi (come per il fondo spese lavori), forse basterà anche la sola prassi attuativa o, al massimo, qualche iniziativa di interpretazione. A riaprire il cantiere della riforma (dagli esiti in gran parte imprevedibili), pare il caso di pensare solo se si vorrà effettivamente fare opera nuova, guardandosi intorno e, comunque, almeno all'Europa.

2. I compiti dell'amministratore condominiale

La riforma dell'istituto condominiale contiene diverse previsioni che riguardano l'attività dell'amministratore: alcune codificano obblighi già previsti dalla legge; altre recepiscono prassi e giurisprudenza consolidata; altre, ancora, introducono *ex novo* adempimenti volti, in taluni casi, a semplificare il lavoro di chi amministra.

Limitando la nostra analisi alle previsioni principali, è agevole osservare come rientri senz'altro nella prima categoria – quella cioè degli obblighi già previsti dalla legge e che la nuova disciplina sul condominio si è limitata a inserire nel Codice – l'esecuzione, da parte dell'amministratore, degli “*adempimenti fiscali*” (art. 1130, n. 5, c.c.). Come chiarito dal Dossier del Servizio studi del Senato (il n. 398 del 10.'12), si tratta, infatti, di adempimenti che si traducono nell'obbligo: di tenere la “*contabilità e di rispondere a eventuali richieste degli Uffici finanziari in relazione a dati, notizie e documenti relativi alla gestione condominiale*” (art. 32, comma 1, n. 8-ter, d.p.r. n. 600/'73); “*di comunicare annualmente all'anagrafe tributaria l'ammontare dei beni e servizi acquistati dal condominio e i dati identificativi dei relativi fornitori*” (art. 7, comma 9, d.p.r. 605/'73); di operare la “*ritenuta d'acconto Irpef sui pagamenti effettuati dal condominio nonché sui compensi professionali percepiti dallo stesso amministratore*” (artt. 23 e 25, d.p.r. 600/'73). Tutti incombenti, quindi, che un ammi-

nistratore di condominio era già da tempo tenuto a eseguire sulla base di normative preesistenti.

Nella seconda categoria – quella, cioè, delle previsioni che recepiscono prassi e giurisprudenza consolidata – rientra, invece, certamente il diritto da parte dei condòmini, di accedere alla documentazione condominiale, con il correlativo obbligo, da parte dell'amministratore, di attivarsi per consentire l'esercizio di tale diritto (art. 1129, secondo e settimo comma, c.c., e art. 1130-*bis*, primo comma, c.c.). Il principio introdotto è in linea, infatti, con quanto da anni affermato in molteplici sentenze (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 15159 del 29.11.'01), e il legislatore della riforma non ha fatto altro, quindi, che prenderne atto. Stesso discorso per la consegna di tutta la documentazione afferente il condominio da parte dell'amministratore uscente (art. 1129, ottavo comma, c.c.): i giudici già da tempo hanno precisato che, alla scadenza del suo incarico, “*l'amministratore è tenuto a restituire ciò che ha ricevuto nell'esercizio del mandato per conto del condominio*” (Cass. sent. n. 10815 del 16.8.'00); sicché, pure in tal caso, si è trattato semplicemente di elevare tale principio a norma codicistica.

L'apertura, poi, di un conto corrente bancario o postale intestato al condominio (art. 1129, settimo comma, c.c.), oltreché essere un adempimento ritenuto obbligatorio in diverse pronunce (cfr., da ultimo, Cass. sent. n. 7162 del 10.5.'12), è anche pratica assai diffusa. Non a caso, l'obbligo in questione è sancito nei codici deontologici di alcune



Złote Tarasy, Polonia
Architetti The Jerde Partnership

organizzazioni della proprietà e degli amministratori. Il legislatore anche qui, dunque, si è limitato a cristallizzare nel Codice civile concetti già noti.

Quanto ai nuovi adempimenti volti a semplificare il lavoro di chi amministra, la più importante previsione che rientra in questa categoria deve ritenersi essere quella che introduce il registro di anagrafe condominiale (art. 1130, n. 6 c.c.). Sul punto – precisato che si tratta di un registro che deve contenere specifiche informazioni *“le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della resi-*

denza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza” – non può non sottolinearsi come la formazione e l’aggiornamento di tale registro sia un adempimento che, a ben guardare, gravi non sull’amministratore ma sui condòmini. Sono questi ultimi, infatti, i soggetti a cui la riforma fa carico di comunicare le prescritte informazioni. All’amministratore viene riservato solo un ruolo suppletivo in caso di inerzia degli interessati o di incompletezza dei dati comunicati. Per questo è possibile affermare che tale nuovo registro sia uno strumento destinato ad agevolare il

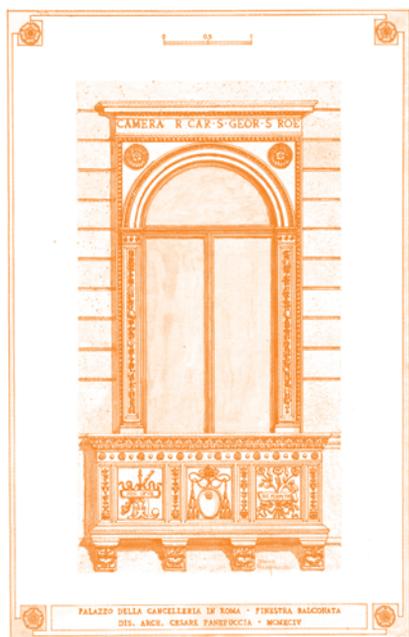
lavoro dell'amministratore, il quale – avendo a disposizione i nominativi dei singoli condòmini con i loro indirizzi – sarà, all'evidenza, sollevato dal compito di ricercare tali dati, allorché debba, ad esempio, inviare le convocazioni assembleari o richiedere i contributi condominiali.

La più importante previsione deve ritenersi essere quella che introduce il registro di anagrafe condominiale

Sempre nella categoria dei nuovi adempimenti volti a semplificare il lavoro di chi amministra, vi sono poi da annoverare anche l'obbligo di agire per il recupero dei crediti condominiali entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso (art. 1129, nono comma, c.c.), e il dovere di fornire ai creditori i dati dei condòmini morosi (art. 63, primo comma, disp. att. c.c.): si tratta di previsioni, infatti, che tolgono l'amministratore dall'impaccio circa il problema di come comportarsi in caso di morosità e che, di conseguenza, lo facilitano nella gestione del condominio. Da non sottovalutare, infine, è anche la nuova disposizione che prevede la conservazione per dieci anni della documentazione contabile (art. 1130-bis, primo comma, ultimo periodo, c.c.); la norma, portando chiarezza su un argomento così delicato, non può che agevolare l'attività di amministrazione.

Ciò posto, occorre anche sottolineare, in argomento, che tra gli adempimenti introdotti *ex novo* e contenuti nella principale disposizione che si occupa di disciplinare i compiti dell'amministratore, l'art. 1130 c.c., ve ne sono alcuni che una gestione attenta e scrupolosa degli affari condominiali già implicitamente imponeva. Ci riferiamo, in particolare, alla conservazione, da parte dell'amministratore, di tutta la documentazione inerente alla propria gestione; alla disposizione che prescrive di fornire, al condominio che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso; alla convocazione dell'assemblea, non oltre un determinato termine, per l'approvazione del rendiconto condominiale annuale. Sempre con riguardo all'art. 1130 c.c., non si può, poi, non accennare all'obbligo di curare la tenuta del registro "*dei verbali delle assemblee*" e di quello "*di nomina e revoca dell'amministratore*" (gli altri due sono quelli di anagrafe condominiale, di cui si è detto, e di contabilità). Oltre al fatto che si tratta di registri già previsti dalla precedente normativa (anche se la riforma ha introdotto importanti novità, in particolare, con riferimento al predetto registro di nomina e revoca, prevedendo che esso venga ora tenuto dall'amministratore, in luogo della disciolta "*associazione professionale dei proprietari di fabbricati*", motivo per cui era caduto in desuetudine), la circostanza che la nuova disciplina condominiale imponga di allegare, al primo, il regolamento di condominio (ove esi-

stente) e di annotare, nel secondo, in ordine cronologico le date della nomina e della revoca di ciascun amministratore (nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale), non può che costituire una facilitazione per chi svolge l'attività di cui si tratta. Si pensi, ad esempio, al caso di subentro tra vecchio e nuovo amministratore: quest'ultimo avrebbe immediatamente il quadro delle regole che disciplinano l'edificio e dei soggetti che prima di lui ne hanno curato la gestione.



Finestra balconata
Palazzo della Cancelleria in Roma
Disegno di Cesare Panepuccia

Alla luce di quanto precede, l'ovvia conclusione è allora – come detto all'inizio della presente riflessione – che le previsioni contenute nella riforma che vanno a incidere sui compiti dell'amministratore, introducono adempimenti che in molti casi non costituiscono vere e proprie novità; e, quando invece ciò accade, non poche volte siamo di fronte ad adempimenti obiettivamente destinati a semplificare il lavoro di chi amministra un condominio.

3. La durata dell'incarico dell'amministratore

La riforma del condominio è intervenuta anche sulla disposizione che si occupa di disciplinare la durata dell'incarico dell'amministratore. Infatti, l'art. 1129 c.c. prevede adesso, al primo periodo del decimo comma, che *“l'incarico di amministratore ha durata di un anno e si intende rinnovato per uguale durata”*. Il testo previgente dell'art. 1129, si limitava a fissare invece, com'è noto, in un anno la durata dell'incarico in questione, nulla disponendo in ordine a un'eventuale rinnovo.

Ciò posto, viene dunque da interrogarsi sul significato di questa nuova formulazione. Al riguardo, occorre, anzitutto, osservare come l'interpretazione letterale del dato normativo (*“l'incarico di amministratore ha durata di un anno”*), non possa che condurre alla conclusione che la riforma abbia confermato in un anno la durata (certa) del mandato di amministratore. Questo salvo – beninteso – rinnovo (tacito); salvo, cioè, che i condòmini non provvedano



*Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Cesare Panepuccia*

tempestivamente a stabilire in assemblea (eventualmente convocata da o a richiesta di due di essi, *ex art. 66*, primo comma, disp. att. c.c.), e a comunicare formalmente all'amministratore (che, in ogni caso, potrà anche prenderne formalmente atto – quindi a verbale – in sede di riunione condominiale), il “*diniego di rinnovazione*” dell'incarico (mutuando l'espressione dalla normativa delle locazioni).

Alla suddetta conclusione porta, del resto, anche l'andamento dei lavori parlamentari che hanno accompagnato la nascita della disposizione che ci occupa: in prima lettura il Senato aveva, infatti, innalzato a due anni la durata dell'incarico in parola, sicché l'odierna formulazione si pone, evidentemente, come una soluzione di com-

promesso fra chi avrebbe preferito una durata biennale e chi voleva, al contrario, mantenerne una annuale.

Sostenere altro, come ad esempio il fatto che dopo la riforma, in mancanza di espressa richiesta di revoca, l'amministratore prosegue nel suo incarico, di anno in anno, non trova, quindi, alcun riscontro né nel testo di legge né nella genesi della norma. Tanto più che l'istituto della revoca, ove non esercitato in presenza di giusta causa, esporrebbe il condominio a eventuali richieste di risarcimento.

Chiarito questo importante aspetto circa la durata dell'incarico dell'amministratore resta da affrontare, adesso, la questione di che cosa si verifichi al termine del secondo anno allorché, cioè, l'as-

semblea non abbia esercitato il predetto diniego e l'incarico si sia, di conseguenza, rinnovato tacitamente per un altro anno.

La risposta si rinviene – come in passato – nell'art. 1135, primo comma, n. 1, c.c., dove è previsto che l'assemblea provvede alla “*conferma*” dell'amministratore dopo, evidentemente, il rinnovo tacito. Ove così avvenga (e a tal fine – come chiarito dalla prevalente giurisprudenza con riguardo alla disciplina previgente – occorrerà lo stesso *quorum* utile per decidere sulla nomina o sulla revoca: cfr. Cass. sent. n. 71 del 5.1.'80, e Cass. sent. 4269 del 4.5.'94), allora, scatterà nuovamente un incarico della durata di un anno rinnovabile (tacitamente) per un altro anno. Ciò che accadrà, ovviamente, anche nel caso in cui l'assemblea decida di non confermare il vecchio amministratore e di sceglierne uno nuovo. In entrambi i casi, comunque, l'amministratore, nuovo o confermato, dovrà comunicare i propri dati anagrafici e le altre informazioni di cui all'art. 1129, secondo comma, c.c., nonché specificare analiticamente, ai sensi del quattordicesimo comma del medesimo art. 1129 c.c., l'importo del compenso richiesto.

In ipotesi di inerzia dell'assemblea, o nel caso in cui non si raggiungano le maggioranze necessarie per deliberare in punto, non potranno che trovare applicazione, infine, i consolidati principi espressi dalla giurisprudenza per casi del genere: l'amministratore continuerà a esercitare tutti i poteri attribuitigli dall'ordinamento “*attinenti alla vita nor-*

male ed ordinaria del condominio, fino a quando non sia stato sostituito con la nomina di altro amministratore” (cfr., *ex multis*, Cass. sent. n. 3588 del 25.3.'93), e avrà diritto alla corresponsione del compenso già pattuito, proporzionato al tempo della *prorogatio* (cfr. Cass. sent. n. 2214 del 14.6.'76).

4. Termini per la comunicazione dell'avviso di convocazione dell'assemblea

Ai sensi dell'art. 66, terzo comma, primo periodo, disp. att. c.c. “*l'avviso di convocazione, contenente specifica indicazione dell'ordine del giorno, deve essere comunicato almeno cinque giorni prima della data fissata per l'adunanza in prima convocazione, a mezzo di posta raccomandata, posta elettronica certificata, fax o tramite consegna a mano, e deve contenere l'indicazione del luogo e dell'ora della riunione*”.

Ciò posto, interessa, in questa sede, soffermarsi sul fatto se i “*cinque giorni*” di cui sopra debbano intendersi liberi o meno: se, cioè, dal calcolo vadano o no espunti il giorno della convocazione e quello della ricezione dell'avviso.

Premesso che si tratta di un argomento sul quale si discute da tempo, dato che anche il testo previgente del citato art. 66 nulla diceva in proposito, si segnala – a livello di giurisprudenza di legittimità – una lontana sentenza della Cassazione, la n. 955 del 27.3.'69, nella quale si afferma che il giorno di ricezione dell'avviso, ai fini del computo del termine di cui trattasi, deve essere calcolato e

che, pertanto, si tratta di giorni “*non liberi*”. In dottrina, al contrario, è stato sostenuto che si tratta di “*giorni liberi*”². Essendo, all’evidenza, la situazione incerta e dibattuta (con alterne vicende a livello di giurisprudenza di merito), si comprende bene perché i maggiori testi di commento, sia alla nuova sia alla vecchia disciplina, si incentrano nel dire che debbano essere giorni liberi: si evita, così, di coinvolgere gli amministratori in situazioni che potrebbero sfociare, sul piano pratico, in diatribe giudiziarie dall’esito incerto.

In conclusione, per tranquillità, e in attesa che si pronunci nuovamente la Cassazione, appare consigliabile considerare senz’altro “*liberi*” i cinque giorni in parola.

5. Infrazioni al regolamento e relativa sanzione

Il nuovo testo dell’art. 70 disp. att. c.c., prevede, al primo periodo, che “*per le infrazioni al regolamento di condominio può essere stabilito, a titolo di sanzione, il pagamento di una somma fino ad euro 200 e, in caso di recidiva, fino ad euro 800*”. La stessa norma aggiunge, poi, al secondo periodo, che “*la somma è devoluta al fondo di cui l’amministratore dispone per le spese ordinarie*”.

Rispetto alla formulazione previgente il legislatore della riforma ha, quindi, adeguato il valore della sanzione (che poteva arrivare sino alla cifra irrisoria di 0,052 euro), e previsto una maggiorazione della stessa in caso di recidiva: per il resto nulla ha innovato. Rimangono, così, aperti i problemi posti dal testo precedente, tra i quali, in particolare, se spet-

ti all’amministratore o all’assemblea irrogare concretamente detta sanzione. Sul punto non risulta che la giurisprudenza di legittimità si sia pronunciata. Si è espressa, invece, la dottrina che, trattando di questa specifica questione con riguardo alla vecchia dizione della norma in parola, ha osservato che – in difetto di diversa disposizione contenuta nel regolamento – “*l’irrogazione della sanzione pecuniaria è di competenza dell’assemblea*”, non potendo tale compito farsi rientrare “*nella mera esecuzione del regolamento di condominio*”, cui, ai sensi dell’art. 1130, primo comma, n. 1, c.c., deve provvedere l’amministratore³. Il medesimo concetto si trova espresso anche fra i commenti alla nuova disciplina, laddove, in particolare, si sostiene che – sempre salve differenti disposizioni del regolamento di condominio – “*l’organo deputato alla concreta irrogazione delle sanzioni è l’assemblea*”, contro le cui deliberazioni al proposito potrà ricorrersi così ex art. 1137 c.c.⁴.

Si tratta di una tesi senz’altro da condividere che ha, peraltro, il duplice effetto, da un lato, di valorizzare il ruolo del-

⁽²⁾ Cfr. fra gli altri, F. Tamborrino, “*Come si amministra un condominio*”, Ed. Il Sole 24 Ore, pag. 216, 2004.

⁽³⁾ Cfr. R. Triola, “*Il condominio*”, Giuffrè editore, pag. 362, 2007.

⁽⁴⁾ Cfr. C. Sforza Fogliani, “*Codice del nuovo condominio dopo la riforma*”, Ed. La Tribuna, pag. 234, 2013, e, nello stesso senso, cfr., ancora, R. Triola, “*Il nuovo condominio*”, Giappichelli editore, pag. 465, 2013.

l'assemblea come organo decisionale del condominio (in linea, all'evidenza, con l'impianto codicistico); dall'altro, di non esporre l'amministratore (in particolare, a causa della graduazione della sanzione prevista dalla norma), al rischio di essere coinvolto in azioni giudiziarie avviate da condòmini che si ritenessero ingiustamente sanzionati.

Proprio in ragione di quanto precede, è bene allora che, anche quando si decidesse, in sede assembleare, di affidare all'amministratore il compito di irrogare la sanzione di cui trattasi, ciò avvenga fissando, al contempo, precisi criteri: l'amministratore, così, non sarà messo in difficoltà e l'assemblea manterrà il potere decisionale che le compete.

6. Riforma del condominio e dati sulla sicurezza

L'art. 1130 c.c., così come scaturente dalla legge di riforma del condominio, prevede al n. 6, primo periodo, che l'amministratore debba *“curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza”*.

La previsione, all'evidenza, non pone particolari problemi interpretativi, se non con riferimento ad uno specifico punto: quale sia l'esatto significato da at-



*Doba Giardini, Arabia Saudita
Architetti Nabil Gholam Architecture and Planning*

tribuire all'espressione "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza".

Nel silenzio del legislatore, l'indagine non può che prendere l'avvio da un esame letterale dell'espressione d'interesse e, in particolare, dal termine "dato". Tale parola, utilizzata come sostantivo maschile, ha il significato – secondo il "Dizionario" del Devoto Oli della lingua italiana – di "informazione", vocabolo quest'ultimo – sempre secondo il citato dizionario – che a sua volta sta ad indicare "notizia o nozione raccolta e comunicata ai fini di un'utilizzazione pratica e immediata".

In mancanza di una norma che disponga il contrario non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale

Che il termine "dato" vada letto come sinonimo di "informazione" trova conferma, del resto, anche nella formulazione della disposizione in questione la quale, sempre al n. 6, dopo aver trattato del registro di cui sopra, così prosegue: "Ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni. L'amministratore, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, richiede con lettera raccomandata le informazioni necessarie alla tenuta del registro di anagrafe. Decorso trenta giorni, in caso di omessa o

incompleta risposta, l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili".

È, dunque, lo stesso legislatore a parlare di "informazioni" con riguardo a ciò che i condòmini sono tenuti a comunicare; "informazioni" che, tuttavia, possono ritenersi fornite, in relazione segnatamente alle "condizioni di sicurezza", dando conto – deve ritenersi – di eventuali elementi negativi relativi a queste ultime, elementi riscontrabili nelle unità immobiliari (ad es.: segnali di pericolo, come crepe nei muri ecc.), richiedendo all'evidenza la legge la comunicazione di dati afferenti – in buona sostanza, e per meglio esprimersi – alla insicurezza. La presentazione da parte dei condòmini di documentazione concernente la sicurezza dei loro immobili, non troverebbe alcuna valida giustificazione nel testo di legge (che, infatti, non parla di allegazione – del resto di pratica, difficile attuazione – al registro di anagrafe). Non solo, ma la documentazione potrebbe anche essere superata e non svolgere, quindi, alcuna funzione così come potrebbe addirittura essere un modo per dribblare quanto la legge prescrive (chiamando questa i condòmini a dichiarare i dati attuali di sicurezza e a comunicare ogni variazione degli stessi). Al di là delle considerazioni che precedono, vi è poi da rilevare che quando il legislatore della riforma ha inteso far riferimento ad eventuale "documentazione" o "documenti", lo ha fatto esplicitamente, senza giri di parole. Si pensi, solo per fare qualche esempio, all'art. 1129, ottavo comma, c.c. nel quale si

prevede espressamente che l'amministratore, alla cessazione dell'incarico, è tenuto alla consegna di tutta la "documentazione" in suo possesso. Ovvero al successivo punto 8) dello stesso art. 1130 c.c. in cui si impone a chi amministra di conservare tutta la "documentazione" inerente alla propria gestione. O, ancora, all'art. 71-ter disp. att. c.c. che obbliga l'amministratore ad attivare – su richiesta dell'assemblea – un sito Internet del condominio che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei "documenti" previsti dalla delibera assembleare.

Insomma, se la *voluntas legis* fosse stata quella di pretendere dai condòmini documenti sulla sicurezza, sarebbe stato certo più chiaro e semplice ricorrere a espressioni quali "ogni documento relativo alle condizioni di sicurezza" oppure "tutta la documentazione relativa alle condizioni di sicurezza". Così però non è stato. Il che porta all'ovvia conclusione che la legge non prevede alcun obbligo di produzione documentale, e affermare il contrario, quindi, significherebbe introdurre un inutile aggravio a carico dei condòmini e degli stessi amministratori. Ciò senza considerare, peraltro, che la presentazione di eventuale documentazione sulla sicurezza firmata da professionisti eluderebbe lo scopo della norma, che è quello, indubbiamente, di un'assunzione di responsabilità diretta da parte dei proprietari degli immobili; assunzione di responsabilità che può essere garantita solo da una dichiarazione sottoscritta dagli stessi interessa-

ti circa l'esistenza o meno di segnali di pericolo al momento della comunicazione all'amministratore.

A ulteriore conferma della bontà delle conclusioni cui sta conducendo la presente riflessione, c'è infine da considerare che la previsione che qua ci occupa precisa – come già visto – che ogni variazione dei dati deve essere "comunicata" all'amministratore, il quale, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle "comunicazioni", deve attivarsi con lettera raccomandata. È chiaro che, se nei dati da comunicare si fosse voluto ricomprendere anche un'eventuale documentazione (nello specifico, sulla sicurezza), da presentare, sarebbe stato appropriato stabilire che ogni variazione concernente tali dati fosse "trasmessa" (e non "comunicata"), all'amministratore. Il termine "comunicazioni", poi, utilizzato, all'evidenza, come sinonimo di "informazioni" (in conformità, del resto, al suo significato: si veda, ancora, il "Dizionario" *Devoto Oli* della lingua italiana), non fa che avvalorare la correttezza della lettura offerta, inizialmente, del termine "dato".

Dunque, è da ritenersi che l'espressione d'interesse non rechi con sé alcun obbligo di produzione documentale a carico dei condòmini e, di conseguenza, che la comunicazione concernente le condizioni di sicurezza sia da riferirsi a eventuali pericoli riscontrabili in relazione a tali condizioni al momento di detta comunicazione. Ogni altra diversa interpretazione, infatti, non potrebbe dirsi rispettosa – per ciò che abbiamo potuto osservare – del dettato normativo.

7. Assemblea andata deserta in prima convocazione e obbligo di redazione del relativo processo verbale

Di prassi la prima convocazione dell'assemblea condominiale viene fissata in orari particolari (es.: in notturna o alle prime luci dell'alba), di modo che vada deserta e così, nell'adunanza di seconda convocazione, si possano assumere decisioni con maggioranze più basse. È legittimo tutto questo? E come si pone detta prassi con le novità introdotte dalla riforma riguardo la redazione del processo verbale e le annotazioni da effettuarsi nel registro dei verbali delle assemblee?

Iniziamo subito col dire che, al primo quesito, la giurisprudenza ha dato risposta positiva. In proposito, infatti, la Casazione, con sentenza n. 697 del 22.1.'00, ha osservato che *“in mancanza di una norma che disponga il contrario, non esistono limiti di orario alla convocazione di un'assemblea condominiale; né la fissazione dell'assemblea in ora notturna può ritenersi completamente preclusiva della possibilità di parteciparvi”*.

Ciò posto, resta da vedere, a questo punto, come la prassi di riunire l'assemblea in prima convocazione in orari particolari si concili con le novità introdotte dalla riforma; novità che – come accennato – sono due. La prima è costituita dalla modifica recata all'art. 1136, ultimo comma, c.c., in conseguenza della quale la redazione del *“processo verbale”* deve dar conto, adesso, delle *“riunioni”* e non più delle *“deliberazioni”* dell'assemblea. La seconda riguarda l'obbligo, posto a carico dell'amministratore, di curare – ex

art. 1130, n. 7, c.c. – la tenuta del registro dei verbali delle assemblee in cui annotare *“le eventuali mancate costituzioni”* dell'organo assembleare.

Al riguardo si osserva che tale nuova cornice giuridica rende, all'evidenza, non più attuale l'orientamento assertore dell'inesistenza di un obbligo di redigere uno specifico verbale attestante l'esperimento a vuoto della riunione in prima convocazione. Orientamento secondo cui, ai fini della validità dell'assemblea riunita in seconda convocazione, era sufficiente che nel verbale di quest'ultima venisse dato conto della prima infruttuosa convocazione (per completa diserzione oppure per insufficiente partecipazione), e che basava il suo assunto, in particolare, sulla mancanza di una precisa prescrizione in materia, tale non essendo – secondo i sostenitori di questa tesi – l'ultimo comma del citato art. 1136, il quale, nella sua originaria formulazione, stabiliva – come visto – che il processo verbale dovesse avere ad oggetto, non lo svolgimento dell'assemblea, ma solo eventuali *“deliberazioni”* assunte dalla stessa⁵.

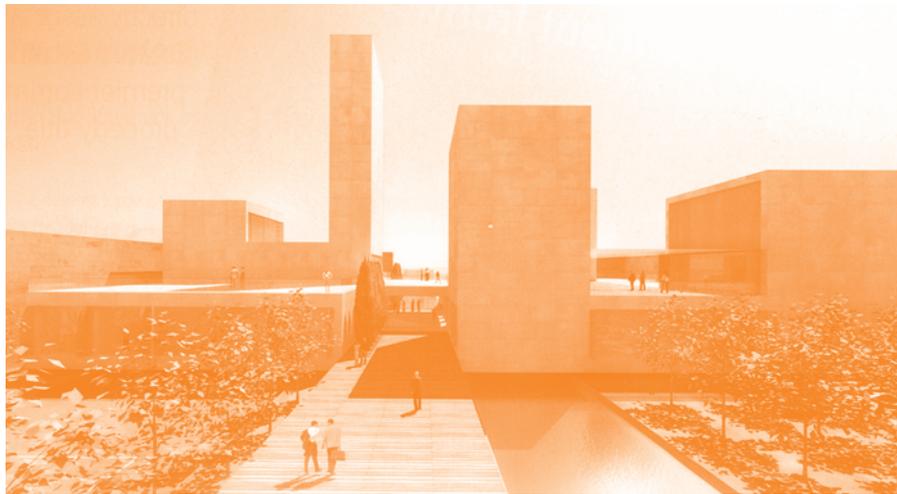
Le modifiche di cui si è detto valorizzano, invece, il diverso orientamento che già prima che intervenisse la riforma considerava sempre necessaria la redazione del verbale d'assemblea costituendo detta redazione una delle prescrizioni di forma da osservare *“al pari*

⁵ Cfr., in dottrina, fra gli altri, R. Triola, *“Il condominio”*, Giuffrè editore, pag. 514, 2007, e, in giurisprudenza, Cass. sent. n. 3862 del 24.4.'96.

delle altre formalità richieste dal procedimento collegiale (avviso di convocazione, ordine del giorno, costituzione, discussione, votazione, ecc.)”; pena: “l’impugnabilità della delibera, in quanto non presa in conformità alla legge” (Cass. sent. n. 5014 del 22.5.‘99).

Alla luce di quanto sopra, deve ritenersi, pertanto, che al secondo dei quesiti da cui abbiamo preso l’avvio possa darsi la seguente risposta: con l’entrata in vigore della riforma, l’amministratore ben può continuare a fissare la riunione di condominio, in prima convocazione, il mattino presto o la sera tardi, deve però verbalizzare necessariamente quanto accade nell’occasione. Il che, se non reca particolari complicazioni allorché l’assemblea

è convocata, ad esempio, presso la sua abitazione, potrebbe al contrario essere fonte di problemi nel caso in cui la convocazione venga fissata in un posto dove egli, all’ora indicata, può difficilmente essere presente (si pensi a una riunione da tenersi in un ambiente esterno all’abitazione o allo studio dell’amministratore o al condominio, alle 3 di notte). La mancata verbalizzazione, infatti, potrebbe rendere *ex se* – sulla base dell’orientamento giurisprudenziale da ultimo citato, adesso valorizzato dall’esistenza di un preciso obbligo in questo senso stabilito dal combinato disposto dei predetti artt. 1130, n. 7, e 1136, ultimo comma, c.c. – impugnabili le eventuali delibere successivamente assunte. •



Bridging the Rift Research Facility, Israele
Architetti Skidmore, Owings & Merrill

Appendice

LA NUOVA RIFORMA DEL CONDOMINIO IN ITALIA

IL VADEMECUM DEL PALAZZO

Punto 1

Il condominio - e per esso assemblea, amministratori, il portiere o altri collaboratori - può trattare soltanto le informazioni personali pertinenti dei partecipanti o di terzi e soltanto nel rigoroso rispetto delle finalità.

Sono trattabili dati anagrafici e indirizzi (ai fini della convocazione d'assemblea o per comunicazioni), le quote millesimali e i dati accessori per calcolarle, i dati necessari per il calcolo di specifici oneri.

Non possono essere trattati dati che non siano correlati ad attività di gestione ed amministrazione delle parti comuni o che non siano strettamente idonei a determinare entrate o uscite dei partecipanti al condominio.

È, ad esempio, vietato che in fogli cartacei o elettronici condominiali siano riportate, vicino a nomi di condomini o inquilini, annotazioni quali: *single*, *capellone*, *calvo*, *cugino dell'ex-portiere*, *“non verrà all'assemblea”*, *“va in vacanza a giugno”*, *“risponde sempre la segreteria”*...

Punto 2

Nel condominio ciascun partecipante alle spese può conoscere le spese altrui e può anche conoscere gli inadempimenti altrui sia al momento del rendiconto annuale sia previa richiesta all'amministratore. Ai partecipanti alle spese va assicurata la trasparenza circa le spese o morosità degli altri partecipanti per cui ogni richiamo alla *privacy* è, in tal caso, fuori luogo.

Al contrario non si possono divulgare spese o morosità all'infuori di tale ambito. È quindi assolutamente vietato portare a conoscenza del fornitore o di altri terzi i nomi o altri dati di morosi¹. È vietato sia esporre tali dati in bacheca sia comunicarli a fornitori o altri terzi in qualunque forma e in qualunque circostanza.

Punto 3

I numeri di telefono fisso e di telefono cellulare e l'indirizzo e-mail possono essere utilizzati da amministratore o portiere solo

- se già indicati in elenchi pubblici
- oppure se l'interessato è stato consenziente.

In ogni caso occorre sempre tener presente il principio di proporzionalità circa l'uso di tali numeri, con particolare riferimento a frequenze e ad orari, tenuto presente che il loro utilizzo può essere opportuno in casi di necessità ed urgenza (soprattutto per evitare danni incombenti) mentre occorre massimo discernimento per le attività ordinarie.

Punto 4

Per il trattamento dei dati personali di natura sensibile e per il trattamento dei dati giudiziari occorre che esso sia davvero indispensabile altrimenti è gravemente illecito.

Può sussistere tale ipotesi per i collaboratori, ivi compreso il portiere (sussistendone i presupposti e comunque previa informativa), oppure in altre specifiche fattispecie come nel caso di delibera assembleare per l'abbattimento delle barriere architettoniche.

Nel caso sia indispensabile trattare dati sensibili o giudiziari devono essere adottate adeguate cautele al fine di salvaguardare la dignità degli interessati.

Punto 5

Soltanto in presenza di consenso dell'interessato ovvero dei presupposti previsti dall'art. 24 del Codice per la protezione dei dati personali può procedersi a comunicazioni nel rispetto delle finalità e della dignità dell'interessato.

Fuori dei casi predetti non possono essere comunicati a terzi dati personali riferiti ai partecipanti. Né il condominio, né l'amministratore, né il portiere, né il singolo condomino o inquilino che (per ragione del ruolo, per la vicinanza, per la condivisione delle parti comuni o per semplice casualità), viene a conoscenza di un dato personale può farlo conoscere ad altro partecipante del condominio o a terzo.

Punto 6

Per salvaguardare la *privacy* occorre che la conservazione dei verbali assembleari e di prospetti contabili avvenga al riparo di intrusioni di terzi.

Punto 7

Tecnici o consulenti possono partecipare all'assemblea per il solo tempo correlato agli specifici punti dell'ordine del giorno attinente alla loro richiesta consulenza.

Soltanto con l'assenso di tutti i partecipanti è possibile la videoregistrazione dell'assemblea condominiale.

Punto 8

Gli spazi condominiali sono utilizzabili per avvisi a carattere generale ma non per la trattazione di affari che comportano il trattamento dei dati personali o comunque riferibili a singoli condomini.

Sono vietati pertanto avvisi quali: *“per le quote per la riparazione della colonna pluviale di Rossi passare in portineria”*, oppure *“si prega la signora Bianchi di non far giocare i figli a pallone nel garage”*.

Punto 9

I dati riferibili all'intera gestione condominiale possono essere sempre conosciuti direttamente dall'amministratore o da altro rappresentante dei condomini (anche per le utenze: acqua, luce, gas...) e possono a questi essere richiesti da ciascun partecipante del condominio.

Punto 10

Ciascun condomino o altro partecipante può presentare istanza, ai sensi dell'art. 7 del Codice per la protezione dei dati personali, all'amministratore per accedere ai propri dati e, nel caso di mancato riscontro, può ricorrere al Garante o al magistrato competente.

Per ogni trattamento dei dati non conforme alla normativa o ai provvedimenti del Garante è possibile rivolgere allo stesso Garante reclamo, nelle modalità e forme previste, oppure una segnalazione, indicando comunque ogni elemento conosciuto.

Fonte: Comunicato stampa del 10 luglio 2006 del Garante per la protezione dei dati personali

Relatore: Giuseppe Fortunato

⁽¹⁾ *Sul punto, si veda ora, però, l'art. 63, primo comma, disp. att. c.c.*



Fulton Street Transit Center, New York
Architetti Grimshaw

TABELLA DELLE NUOVE MAGGIORANZE ASSEMBLEARI (continua)

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Amministratore: compenso (art. 1135)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (334)
Amministratore: nomina, conferma e revoca (art. 1136) ¹	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Amministratore: d'integrazione (facoltà) dell'incarico (art. 1129)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Antenne satellitari (D.L. n. 5/01, come convertito in L. n. 66/01)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Ascensore: superamento delle barriere architettoniche (L. n. 13/89)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Costituzione o trasferimento dei diritti reali (art. 1108)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	1.000 (idem)
Deliberazioni che non richiedono maggioranze espressamente previste dalla legge	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (334)
Deliberazioni che modificano le destinazioni d'uso delle parti comuni per soddisfare esigenze di interesse condominiale (art. 1117-ter)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	4/5 condòmini (idem)	800 (idem)
Deliberazioni in merito alla tutela delle destinazioni d'uso (art. 1117-quater)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)
Deliberazioni che autorizzano l'amministratore a partecipare e collaborare a progetti, programmi e iniziative territoriali promossi dalle istituzioni locali o da soggetti privati qualificati, anche mediante opere di risanamento di parti comuni degli immobili nonché di demolizione, ricostruzione e messa in sicurezza statica, al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, la vivibilità urbana, la sicurezza e la sostenibilità ambientale della zona in cui il condominio è ubicato (art. 1135)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (idem)	500 (idem)

(segue)

	QUORUM COSTITUTIVI			QUORUM DELIBERATIVI		
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
ARGOMENTO						
Impianti non centralizzati di ricezione radioelettrica e di produzione di energia da fonti rinnovabili; deliberazioni che prescrivono adeguate modalità alternative di esecuzione ovvero impongono cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio o, ancora, impongono la prestazione di idonea garanzia per eventuali danni (art. 1122-bis)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)		
Impianti non centralizzati di ricezione radioelettrica: adeguamento di quelli esistenti in modo da recare il minor pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva (art. 155-bis disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (334)		
Impianto di riscaldamento: distacco da cui derivino notevoli squilibri di funzionamento o aggravati di spesa per gli altri condòmini (art. 1118, a <i>contrario</i>)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)		
Impianto di riscaldamento: intervento di trasformazione per contenimento energetico individuato attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (L. n. 10/91) ²	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)		
Impianto di riscaldamento: adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e conseguente riparto degli oneri in base al consumo effettivamente registrato (L. n. 10/91) ³	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli: opere edilizie di installazione (D.L. n. 85/12, come convertito in L. n. 134/12)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Innovazioni: gravose o voluttuarie (art. 1121) ⁴	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)		

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in fibra ottica (L. n. 69/09)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Innovazioni che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condominio (art. 1120, a <i>contrario</i>)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Innovazioni: uso più comodo, miglioramento o maggior rendimento delle cose comuni (art. 1120)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)
Innovazioni aventi ad oggetto: 1) opere e interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità di edifici e impianti; 2) opere e interventi previsti per eliminare barriere architettoniche, per il contenimento del consumo energetico degli edifici, per la realizzazione di parcheggi destinati al servizio delle unità immobiliari o dell'edificio, nonché per la produzione di energia mediante l'utilizzo di impianti di cogenerazione, fonti eoliche, solari o comunque rinnovabili da parte del condominio o di terzi che conseguano a titolo oneroso un diritto reale o personale di godimento del lastrico solare o di altra idonea superficie comune; 3) installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo (con esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condòmini di farne uso secondo il loro diritto) (art. 1120)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Internet: attivazione sito per consultazione ed estrazione copia, in formato digitale, dei documenti previsti dalla delibera assembleare (art. 71-ter disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)

ARGOMENTO	QUORUM COSTITUTIVI			QUORUM DELIBERATIVI		
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
Interventi di recupero relativi ad un unico immobile composto da più unità immobiliari (L. n. 457/78, come modificata dalla L. n. 179/92)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Interventi volti al contenimento del consumo energetico individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato (L. n. 10/91)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	334 (<i>idem</i>)		
Ipoteca: costituzione per garantire la restituzione delle somme mutuate per la ricostruzione o per il miglioramento della cosa comune (art. 1108)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza condòmini (<i>idem</i>)	667 (<i>idem</i>)		
Liti attive e passive su materie esorbitanti le attribuzioni dell'amministratore (art. 1136)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Locazioni ultranovennali (art. 1108)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)		
Manutenzione ordinaria	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (334)		
Manutenzione straordinaria: riparazioni di notevole entità (art. 1136)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Mediazione: delibera che legittima amministratore a partecipare al procedimento (art. 71- <i>quater</i>)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Mediazione: approvazione della proposta conciliativa (art. 71- <i>quater</i>)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Parcheggi sotterranei o siti al piano terreno: realizzazione (L. n. 122/89)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		
Portineria: soppressione, istituzione o modificazione del servizio	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>) ⁵	667 (<i>idem</i>)		
Regolamento: approvazione e modifiche (art. 1138)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)		

	QUORUM COSTITUTIVI			QUORUM DELIBERATIVI		
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
ARGOMENTO						
Regolamento contrattuale: modifiche comportanti variazioni nei diritti soggettivi sulle cose comuni o nel potere dei condòmini di disporre delle proprietà esclusive	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)		1000 (<i>idem</i>)	
Rendiconto annuale: approvazione (art. 1135)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (334)	
Residui attivi: impiego (art. 1135)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (334)	
Revisore condominiale: nomina (art. 1130-bis)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (<i>idem</i>)	
Ricostituzione dell'edificio in caso di perimento inferiore a 3/4 del valore dello stesso (art. 1128 e art. 1136)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (<i>idem</i>)	
Ricostituzione dell'edificio in caso di perimento totale (superiore a 3/4 del valore dello stesso) (art. 1128)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)		1000 (<i>idem</i>)	
Scioglimento: divisione in parti con caratteristiche di edifici autonomi (art. 61 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (<i>idem</i>)	
Scioglimento: modifiche allo stato attuale dell'edificio per rendere possibile la divisione in parti autonome (art. 62 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)		667 (<i>idem</i>)	
Sopraelevazione: autorizzazione in caso di divieto (art. 1127, a <i>contrario</i>)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)		1000 (<i>idem</i>)	
Spese: ripartizione (art. 1135)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		500 (334)	
Supercondominio: designazione per ciascun condominio di un proprio rappresentante all'assemblea per la gestione ordinaria delle parti comuni e per la nomina dell'amministratore (quando i partecipanti sono complessivamente più di sessanta) (art. 67 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)		667 (<i>idem</i>)	

	QUORUM COSTITUTIVI		QUORUM DELIBERATIVI	
	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)	CONDÒMINI (tra parentesi è indicato il numero dei condòmini necessario in seconda convocazione)	MILLESIMI (tra parentesi è indicato il valore delle quote necessario in seconda convocazione)
ARGOMENTO				
Tabella dei valori millesimali ai fini della determinazione delle quote di proprietà: formazione, rettifica o modifica	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Tabella millesimali per la ripartizione delle spese: formazione(art. 69 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Tabella millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in assenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio (art. 69 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Tabella millesimali per la ripartizione delle spese: rettifica o modifica in conseguenza di errori o di mutamenti nelle condizioni dell'edificio che alterino per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condominio (art. 69 disp. att. c.c.)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)
Vendita o cessione di beni (art. 1108)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	consenso della totalità dei condòmini (<i>idem</i>)	1000 (<i>idem</i>)
Videosorveglianza: installazione di un impianto su parti condominiali (art. 1122-ter)	maggioranza condòmini (1/3 condòmini)	667 (334)	maggioranza intervenuti (<i>idem</i>)	500 (<i>idem</i>)

Avvertenza

Nella tabella viene usato il termine “condòmini” per fare riferimento ai partecipanti al condominio, mentre viene usato il termine “*intervenuti*” per far riferimento ai partecipanti all’assemblea.

(1) Così, applicando anche alle norme di cui al testo di riforma della disciplina condominiale i principii espressi da Cass. civ. 5 gennaio 1980, n. 71, e Cass. civ. 4 maggio 1994, n. 4269, in tema di conferma dell’amministratore. In materia di revoca si tenga presente, altresì, quanto previsto dall’art. 1129, undicesimo comma, c.c., secondo cui “la revoca dell’amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall’assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio”.

(2) In argomento si veda l’art. 4, comma 9, D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, secondo cui “in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell’impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 kW, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d’uso all’articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25” dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/91.

(3) In tema si veda l’art. 4, comma 10, D.P.R. n. 59 del 2 aprile 2009, secondo cui “in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, appartenenti alle categorie E1 ed E2, così come classificati in base alla destinazione d’uso all’articolo 3, del decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412, in caso di ristrutturazione dell’impianto termico o di installazione dell’impianto termico devono essere realizzati gli interventi necessari per permettere, ove tecnicamente possibile, la contabilizzazione e la termoregolazione del calore per singola unità abitativa. Gli eventuali impedimenti di natura tecnica alla realizzazione dei predetti interventi, ovvero l’adozione di altre soluzioni impiantistiche equiva-

lenti, devono essere evidenziati nella relazione di cui al comma 25” dello stesso art. 4, che attesta la rispondenza alle prescrizioni per il contenimento del consumo energetico di cui alla l. 10/’91.

(4) Non partecipano alla spesa i dissenzienti.

(5) Così, applicando anche alle norme di cui al testo di riforma della disciplina condominiale i principii espressi da Cass. civ. 29 aprile 1993, n. 5083. Nel senso, invece, di ritenere sufficiente la maggioranza di cui all’art. 1136, c. 2, c.c., per la soppressione del servizio di portierato previsto dal regolamento, v. Cass. civ., 29 marzo 1995, n. 3708.

La tabella rappresenta il frutto di riflessioni – anche supportate da sentenze – dell’Ufficio legale della Confedilizia sulla Legge di riforma del condominio, riflessioni rispetto alle quali potrebbero aversi differenti interpretazioni dottrinali e anche giurisprudenziali.

Fonte: Elaborazione Confedilizia-Ufficio legale

DOPO LA RIFORMA DEL CONDOMINIO, CHI PUÒ FARE L'AMMINISTRATORE

1) Amministratore professionale (o, comunque, non del proprio condominio)

Possono svolgere l'attività di amministratore di condominio coloro:

- a) che abbiano il godimento dei diritti civili;
- b) che non siano stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;
- c) che non siano stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;
- d) che non siano interdetti o inabilitati;
- e) il cui nome non risulti annotato nell'elenco dei protesti cambiari;
- f) che abbiano conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;
- g) che abbiano frequentato un corso di formazione iniziale e svolgano attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

2) Amministratore del proprio condominio

Qualora l'amministratore venga nominato tra i condòmini dello stabile i requisiti di cui alle lettere f) e g) non sono necessari. Non occorre, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né aver frequentato un corso di formazione iniziale, né svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Norma transitoria per gli amministratori sub 1)

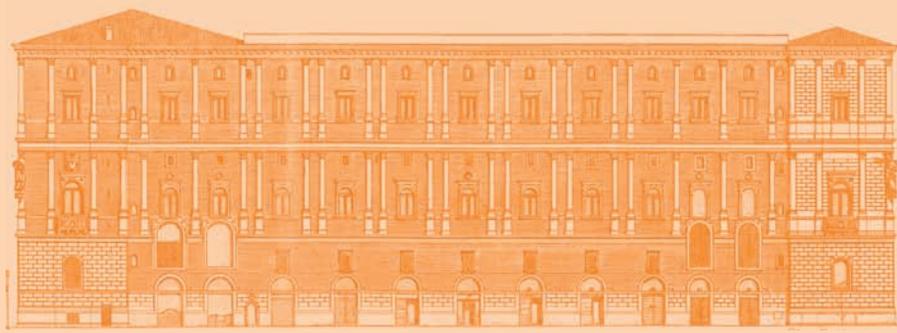
A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio (che non è, necessariamente, attività di amministratore di condominio) per almeno un anno nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della riforma della disciplina condominiale, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g). Resta salvo l'obbligo di formazione periodica. Per tali soggetti non sono richiesti, dunque, né il diploma di scuola secondaria di secondo grado, né l'aver frequentato un corso di formazione iniziale.

Società

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche – secondo il dettato testuale di legge – le “società di cui al titolo V del libro V del codice civile” (e cioè le società semplici, le società in nome collettivo, le società in accomandita semplice, le società per azioni, le società in accomandita per azioni, le società a responsabilità limitata). In questi casi, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali le società prestano i servizi.

L'elenco dei delitti, previsti dal codice penale, la condanna per i quali preclude l'esercizio dell'attività di amministratore, è pubblicato sul sito Internet della Confedilizia. (www.confedilizia.it)

Fonte: Confedilizia-Ufficio legale



Palazzo della Cancelleria, Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Cesare Panepuccia

SCHEMA TIPO PER LA DETERMINAZIONE DEL COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Premessa

Il Coordinamento Condominiale della Confedilizia ha predisposto lo Schema tipo per la determinazione del compenso dell'amministratore di condominio, nuovo strumento diretto a conferire trasparenza ai rapporti tra condòmini e amministratori. Si tratta di strumento che vuole costituire soprattutto un mezzo concreto e semplice di ausilio per tutti gli interessati, volto a semplificare e alleggerire compiti e attività nell'ambito dei rapporti condominiali.

Va detto subito che il modello è stato pensato e predisposto nel rispetto di quella medesima impostazione che è stata seguita da parte della Confedilizia nella redazione del Mansionario dell'amministratore condominiale: si seguono, in particolare, i medesimi criteri e soprattutto la medesima ripartizione (impostata sulla distinzione tra prestazioni ordinarie e prestazioni straordinarie) che è alla base del Mansionario anzidetto.

Quanto alle modalità concrete di utilizzo dello Schema, si tratterà semplicemente di fare diretto uso dello stesso, indicando per ogni singolo caso gli specifici importi relativi alle prestazioni ivi previste. Si potrà ad esempio richiedere a più amministratori di restituire completato lo Schema medesimo così che l'assemblea condominiale possa poi fare una scelta consapevole, sulla base dei diversi modelli come completati. Il modello dell'amministratore prescelto, integrato e completato come sopra, potrà essere poi allegato – unitamente al Mansionario – al verbale dell'assemblea. È opportuno, peraltro, che in questo contesto anche il Mansionario sia sottoscritto dall'amministratore (e ciò, soprattutto ai fini della determinazione del contenuto del contratto di mandato).

Passando all'esame degli aspetti specifici dello Schema, va notato quanto segue.

- 1) Relativamente alle competenze per lo svolgimento di prestazioni ordinarie si è previsto un criterio per la quantificazione del compenso in misura proporzionale. La proporzionalità è riferita ad una serie di elementi costituiti dal numero delle unità immobiliari, dall'esistenza e dal numero di impianti comuni, dall'esistenza e dalla dimensione di eventuali aree verdi, dalla presenza e dal nume-

ro di eventuali dipendenti del condominio: si tratta degli elementi che, secondo quanto si è constatato normalmente accadere, influiscono, in maggiore misura, sull'attività e sull'impegno dell'amministratore.

- 2) Quanto alle competenze per l'attività straordinaria, va notato che si sono considerati al riguardo alcuni specifici profili:
 - a) l'ipotesi della gestione di unità immobiliari di proprietà comune che sia curata dall'amministratore (situazione che si presenta, per esempio, nel caso di locazione dell'appartamento di proprietà comune, già alloggio del portiere e dismesso come tale);
 - b) la partecipazione dell'amministratore a riunioni (assemblee o riunioni del consiglio di condominio) che si protraggano per un periodo di tempo maggiore rispetto al periodo di durata da considerarsi "normale" o che superino il numero "normale" delle riunioni nel corso dell'anno: si noti che, in questo caso, il compenso supplementare sarà dovuto all'amministratore solamente per la parte di attività che ecceda la normalità;
 - c) l'ipotesi degli interventi di manutenzione straordinaria relativi a parti comuni dell'edificio: in questo caso, si sono individuate ed elencate le singole prestazioni che si può ritenere l'amministratore sia tenuto a svolgere. La percentuale indicata nello schema in esame per la quantificazione del compenso è riferita allo svolgimento di tutte le prestazioni elencate. Ove pertanto l'amministratore svolgesse nel concreto solamente una parte delle prestazioni elencate nel documento in parola, il compenso da concordarsi in concreto dovrebbe corrispondere solamente ad una parte di quello previsto;
 - d) il caso della partecipazione agli incontri davanti il mediatore e alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria: si tratta in questo caso di fissare un compenso (per il quale sarebbe meglio che fosse previsto un importo massimo: "fino a ...") per ogni incontro e udienza, compenso che, peraltro, dovrebbe portare ad escludere la possibilità di riconoscimento di compensi ulteriori in favore dell'amministratore per l'impegno derivante dall'esistenza di vertenze condominiali;
 - e) il caso dell'attività prestata relativamente a pratiche assicurative per la liquidazione di danni: da notare che l'ipotesi considerata è solo quella relativa a danni alle parti comuni dell'edificio (e non, invece, alle parti di questo oggetto di proprietà esclusiva).

In caso di attivazione di sito Internet condominiale verrà concordato con l'amministratore, in carica o entrante, il compenso relativo comprensivo anche della gestione del sito stesso.

PROPOSTA DI COMPENSO PER LO SVOLGIMENTO DELL'INCARICO DI AMMINISTRATORE

SOGGETTO PROPONENTE	CONDOMINIO
_____	_____ 1
(nome e cognome)	(denominazione)
_____	_____
(via e numero civico)	(via e numero civico)
_____	_____
(città)	(città)

(numero telefonico)	

1. COMPETENZE PER LO SVOLGIMENTO DI PRESTAZIONI ORDINARIE

1.1 Compenso proporzionale

a) Per ogni unità immobiliare²

- Per condominii fino a 10 unità immobiliari: € ...
- Per condominii fino a 25 unità immobiliari: € ...
- Per condominii fino a 50 unità immobiliari: € ...
- Per condominii con oltre 50 unità immobiliari: € ...

b) Presenza di impianti comuni

- Per la gestione di ogni ascensore: € ...
- Per la gestione del riscaldamento centralizzato: € ...
- Per la gestione del raffreddamento centralizzato: € ...
- Per la gestione dell'acqua calda centralizzata, compresa la lettura dei contatori: € ...
- Per la gestione della piscina: € ...
- Altro: € ...

c) Presenza di aree verdi

- Per aree adibite a giardino fino a mq. 500: € ...
- Per aree adibite a giardino oltre mq. 500: € ...
- Per campi da gioco: € ...

d) Presenza di dipendenti

- Compenso per ogni dipendente (portiere, assistente bagnanti, ecc.): € ...

2. COMPETENZE PER LO SVOLGIMENTO DI PRESTAZIONI STRAORDINARIE

2.1 Cura della gestione di unità immobiliare di proprietà condominiale

- Per ogni unità immobiliare adibita ad uso abitativo: € ...
- Per ogni unità immobiliare adibita ad uso diverso: € ...
- Per box, posti auto: € ...

2.2 Assemblee e riunioni

- Partecipazione all'assemblea per la parte eccedente il limite di durata di tre ore: per ogni ora o frazione di ora € ...
- Partecipazione alla riunione del consiglio di condominio per la parte eccedente le tre ore: per ogni ora o frazione di ora € ...
- Convocazione e partecipazione ad assemblee ulteriori rispetto alla prima assemblea annuale: per ogni assemblea € ...
- Convocazione e partecipazione ad ulteriori riunioni del consiglio di condominio e commissioni speciali³: per ogni riunione € ...
- Compenso richiesto per ogni unità immobiliare per la quale il condomino-locatore interessato richieda per iscritto all'amministratore che lo stesso provveda direttamente alla convocazione del conduttore all'assemblea alla quale quest'ultimo abbia diritto di partecipare in funzione degli argomenti posti all'ordine del giorno € ...

2.3 Adempimenti vari in caso di interventi straordinari

- Affidamento incarico di progettazione così come deliberato dall'assemblea (progetto, autorizzazione comunale, stima dei lavori, capitolato)
- Richiesta di preventivi alle imprese
- Convocazione assemblee (o commissioni designate) per ogni deliberazione relativa ai lavori e partecipazione alle stesse
- Stipula del contratto con l'impresa
- Affidamento incarico direzione lavori e sicurezza, così come deliberato dall'assemblea
- Compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere
- Raccolta e contabilizzazione dei versamenti (acconti e saldo) effettuati da parte dei singoli condòmini
- Versamenti acconti (e saldo) all'impresa al verificarsi delle condizioni contrattuali certificate dal direttore lavori
- Rendicontazione finale e riparto definitivo delle spese straordinarie tra i condòmini
- Espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini
- Ogni ulteriore attività dell'amministratore connessa e dipendente con gli interventi straordinari di cui si tratta

Per condominii	Importo lavori ⁴ fino a	da € 50.001	Oltre
	€ 50.000	a € 250.000	€ 250.000
fino a 10 unità immobiliari % % %
da 11 a 40 unità immobiliari % % %
oltre 40 unità immobiliari % % %

2.4 Partecipazione a ciascun incontro davanti al mediatore nonché a ciascuna udienza davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze condominiali

- Fino ad €... per ogni incontro davanti al mediatore
- Fino ad €... per ogni udienza

2.5 Espletamento dell'attività relativa a pratiche assicurative per la liquidazione dei danni

Per danni fino ad € 1.000	... %
Per danni fino ad € 2.500	... %
Per danni fino ad € 5.000	... %
Per danni fino ad € 10.000	... %
Per danni oltre ad € 10.000	... %

2.6 Condominii attualmente amministrati: n...

A discrezione dell'amministratore, l'indicazione – in foglio allegato – dell'indirizzo dei condomini amministrati

Firma
del soggetto proponente

Data della delibera di approvazione
del compenso di cui alla presente scheda

⁽¹⁾ Ove esistente.

⁽²⁾ Ai fini del presente conteggio per unità immobiliare si considerano abitazioni, negozi e uffici; nel caso di presenza di autorimesse e/o magazzini, a ciascuno di questi, ai fini del presente conteggio, verrà attribuito un valore di 1/3 di unità immobiliare.

⁽³⁾ Che siano state espressamente costituite dall'assemblea.

⁽⁴⁾ L'importo dei lavori è quello indicato nel preventivo approvato dall'assemblea.



Złote Tarasy, Polonia
Architetti The Jerde Partnership

DELITTI PREVISTI DAL CODICE PENALE, LA CONDANNA PER I QUALI PRECLUDE L'ESERCIZIO DELL'ATTIVITÀ DI AMMINISTRATORE AI SENSI DELL'ART. 71-BIS, PRIMO COMMA, LETT. B, DEL TESTO DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

Avvertenza

Si precisa che l'art. 71-bis, primo comma, lett. b) del testo di riforma del condominio, nell'individuare i delitti che non consentono (sulla base della durata della reclusione per essi prevista), di svolgere l'incarico di amministratore, fa riferimento, non solo a quelli contemplati dal codice penale, ma, più in generale, a quelli previsti dalla "legge". Tali ultimi delitti, tuttavia, non sono stati considerati nel presente elenco per l'evidente difficoltà di una ricostruzione immediata.

LIBRO SECONDO DEI DELITTI IN PARTICOLARE

TITOLO I

Dei delitti contro la personalità dello Stato

Capo I

Dei delitti contro la personalità internazionale dello Stato

Art. 241. Attentati contro l'integrità, l'indipendenza o l'unità dello Stato

Art. 242. Cittadino che porta le armi contro lo Stato italiano

Art. 243. Intelligenze con lo straniero a scopo di guerra contro lo Stato italiano

Art. 244. Atti ostili verso uno Stato estero, che espongono lo Stato italiano al pericolo di guerra

Art. 245. Intelligenze con lo straniero per impegnare lo Stato italiano alla neutralità o alla guerra

Art. 246. Corruzione del cittadino da parte dello straniero

Art. 247. Favoreggiamento bellico

Art. 248. Somministrazione al nemico di provvigioni

Art. 249. Partecipazione a prestiti a favore del nemico

Art. 250. Commercio col nemico

Art. 251. Inadempimento di contratti di forniture in tempo di guerra

Art. 252. Frode in forniture in tempo di guerra

- Art. 253.** Distruzione o sabotaggio di opere militari
- Art. 255.** Soppressione, falsificazione o sottrazione di atti o documenti concernenti la sicurezza dello Stato
- Art. 256.** Procacciamento di notizie concernenti la sicurezza dello Stato
- Art. 257.** Spionaggio politico o militare
- Art. 258.** Spionaggio di notizie di cui è stata vietata la divulgazione
- Art. 260.** Introduzione clandestina in luoghi militari e possesso ingiustificato di mezzi di spionaggio (in caso il fatto sia commesso *“in tempo di guerra”*)
- Art. 261.** Rivelazione di segreti di Stato
- Art. 262.** Rivelazione di notizie di cui sia stata vietata la divulgazione
- Art. 263.** Utilizzazione dei segreti di Stato
- Art. 264.** Infedeltà in affari di Stato
- Art. 265.** Disfattismo politico
- Art. 266.** Istigazione di militari a disobbedire alle leggi (in caso il fatto sia *“commesso pubblicamente”*)
- Art. 267.** Disfattismo economico
- Art. 270.** Associazioni sovversive (costituzione, organizzazione o direzione)
- Art. 270-bis.** Associazioni con finalità di terrorismo anche internazionale o di eversione dell'ordine democratico.
- Art. 270-ter.** Assistenza agli associati (in caso di assistenza *“prestata continuativamente”*)
- Art. 270-quater.** Arruolamento con finalità di terrorismo anche internazionale
- Art. 270-quinquies.** Addestramento ad attività con finalità di terrorismo anche internazionale

Capo II

Dei delitti contro la personalità interna dello Stato

- Art. 276.** Attentato contro il presidente della Repubblica
- Art. 277.** Offesa alla libertà del presidente della Repubblica
- Art. 280.** Attentato per finalità terroristiche o di eversione
- Art. 280-bis.** Atto di terrorismo con ordigni micidiali o esplosivi
- Art. 283.** Attentato contro la costituzione dello Stato
- Art. 284.** Insurrezione armata contro i poteri dello Stato
- Art. 285.** Devastazione, saccheggio e strage
- Art. 286.** Guerra civile

Art. 287. Usurpazione di potere politico o di comando militare

Art. 288. Arruolamenti o armamenti non autorizzati a servizio di uno Stato estero.

Art. 289-bis. Sequestro di persona a scopo di terrorismo o di eversione

Capo IV

Dei delitti contro gli Stati esteri, i loro Capi e i loro Rappresentanti

Art. 295. Attentato contro i Capi di Stati esteri

Art. 296. Offesa alla libertà dei capi di Stati esteri

Capo V

Disposizioni generali e comuni ai capi precedenti

Art. 305. Cospirazione politica mediante associazione

Art. 306. Banda armata: formazione e partecipazione

TITOLO II

Dei delitti contro la pubblica amministrazione

Capo I

Dei delitti dei pubblici ufficiali contro la pubblica amministrazione

Art. 314. Peculato

Art. 316. Peculato mediante profitto dell'errore altrui

Art. 316-bis. Malversazione a danno dello Stato

Art. 316-ter. Indebita percezione di erogazioni a danno dello Stato (salvo che la somma percepita sia inferiore a Euro 3.999,96)

Art. 317. Concussione

Art. 318. Corruzione per un atto d'ufficio

Art. 319. Corruzione per un atto contrario ai doveri d'ufficio

Art. 319-ter. Corruzione in atti giudiziari

Art. 319-quater. Induzione indebita a dare o promettere utilità

Art. 320. Corruzione di persona incaricata di un pubblico servizio

Art. 321. Pene per il corruttore

Art. 322. Istigazione alla corruzione

Art. 322-bis. Peculato, concussione, induzione indebita a dare o promettere utilità, corruzione e istigazione alla corruzione di membri degli organi delle Comunità europee e di funzionari delle Comunità europee e di Stati esteri

- Art. 323.** Abuso di ufficio
Art. 325. Utilizzazione d'invenzioni o scoperte conosciute per ragione d'ufficio
Art. 326. Rivelazione ed utilizzazione di segreti di ufficio
Art. 328. Rifiuto di atti d'ufficio. Omissione
Art. 329. Rifiuto o ritardo di obbedienza commesso da un militare o da un agente della forza pubblica
Art. 331. Interruzione di un servizio pubblico o di pubblica necessità
Art. 334. Sottrazione o danneggiamento di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa
Art. 335. Violazione colposa di doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a sequestro disposto nel corso di un procedimento penale o dall'autorità amministrativa

Capo II

Dei delitti dei privati contro la pubblica amministrazione

- Art. 336.** Violenza o minaccia a un pubblico ufficiale
Art. 337. Resistenza a un pubblico ufficiale
Art. 337-bis. Occultamento, custodia o alterazione di mezzi di trasporto
Art. 338. Violenza o minaccia ad un Corpo politico, amministrativo o giudiziario
Art. 340. Interruzione di un ufficio o servizio pubblico o di un servizio di pubblica necessità
Art. 341-bis. Oltraggio a pubblico ufficiale
Art. 342. Oltraggio a un Corpo politico, amministrativo o giudiziario
Art. 343. Oltraggio a un magistrato in udienza
Art. 346. Millantato credito
Art. 346-bis. Traffico di influenze illecite
Art. 347. Usurpazione di funzioni pubbliche
Art. 348. Abusivo esercizio di una professione
Art. 349. Violazione di sigilli
Art. 351. Violazione della pubblica custodia di cose
Art. 353. Turbata libertà degli incanti
Art. 353-bis. Turbata libertà del procedimento di scelta del contraente
Art. 354. Astensione dagli incanti
Art. 355. Inadempimento di contratti di pubbliche forniture
Art. 356. Frode nelle pubbliche forniture

TITOLO III

Dei delitti contro l'amministrazione della giustizia

Capo I

Dei delitti contro l'attività giudiziaria

- Art. 361.** Omessa denuncia di reato da parte del pubblico ufficiale (salvo che l'omissione riguardi un delitto punibile a querela della persona offesa)
- Art. 362.** Omessa denuncia da parte di un incaricato di pubblico servizio (salvo che l'omissione riguardi un delitto punibile a querela della persona offesa; la norma non si applica, altresì, ai responsabili delle comunità terapeutiche socio-riabilitative per fatti commessi da persone tossicodipendenti affidate per l'esecuzione del programma definito da un servizio pubblico)
- Art. 363.** Omessa denuncia aggravata
- Art. 364.** Omessa denuncia di reato da parte del cittadino
- Art. 365.** Ommissione di referto (salvo il caso in cui *"il referto esporrebbe la persona assistita a procedimento penale"*)
- Art. 366.** Rifiuto di uffici legalmente dovuti
- Art. 367.** Simulazione di reato
- Art. 368.** Calunnia
- Art. 369.** Autocalunnia
- Art. 370.** Simulazione o calunnia per un fatto costituente contravvenzione
- Art. 371.** Falso giuramento della parte
- Art. 371-bis.** False informazioni al pubblico ministero
- Art. 371-ter.** False dichiarazioni al difensore
- Art. 372.** Falsa testimonianza
- Art. 373.** Falsa perizia o interpretazione
- Art. 374.** Frode processuale
- Art. 374-bis.** False dichiarazioni o attestazioni in atti destinati all'autorità giudiziaria
- Art. 377.** Intralcio alla giustizia
- Art. 377-bis.** Induzione a non rendere dichiarazioni o a rendere dichiarazioni mendaci all'autorità giudiziaria
- Art. 378.** Favoreggiamento personale
- Art. 379.** Favoreggiamento reale
- Art. 379-bis.** Rivelazione di segreti inerenti a un procedimento penale

Art. 380. Patrocinio o consulenza infedele

Art. 381. Altre infedeltà del patrocinatore o del consulente tecnico

Art. 382. Millantato credito del patrocinatore

Capo II

Dei delitti contro l'autorità delle decisioni giudiziarie

Art. 385. Evasione

Art. 386. Procurata evasione

Art. 387. Colpa del custode

Art. 388. Mancata esecuzione dolosa di un provvedimento del giudice

Art. 388-bis. Violazione colposa dei doveri inerenti alla custodia di cose sottoposte a pignoramento ovvero a sequestro giudiziario o conservativo

Art. 388-ter. Mancata esecuzione dolosa di sanzioni pecuniarie

Art. 389. Inosservanza di pene accessorie

Art. 390. Procurata inosservanza di pena

Art. 391. Procurata inosservanza di misure di sicurezza detentive

Art. 391-bis. Agevolazione ai detenuti e internati sottoposti a particolari restrizioni delle regole di trattamento e degli istituti previsti dall'ordinamento penitenziario

Capo III

Della tutela arbitraria delle private ragioni

Art. 392. Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza sulle cose

Art. 393. Esercizio arbitrario delle proprie ragioni con violenza alle persone

TITOLO IV

Dei delitti contro il sentimento religioso e contro la pietà dei defunti

Capo II

Dei delitti contro la pietà dei defunti

Art. 410. Vilipendio di cadavere (*“se il colpevole deturpa o mutila il cadavere, o commette, comunque, su questo atti di brutalità o di oscenità”*)

Art. 411. Distruzione, soppressione o sottrazione di cadavere

TITOLO V

Dei delitti contro l'ordine pubblico

- Art. 416.** Associazione per delinquere (salvo il caso di sola partecipazione all'associazione che non sia diretta a commettere taluno dei delitti di cui agli artt. 600, 601 e 602 c.p., nonché all'art. 12, comma 3 *bis*, d.lgs. n. 286 del 25.7.'98 in tema di immigrazione clandestina)
- Art. 416-bis.** Associazione di tipo mafioso
- Art. 416-ter.** Scambio elettorale politico-mafioso
- Art. 418.** Assistenza agli associati (in caso di assistenza "*prestata continuatamente*")
- Art. 419.** Devastazione e saccheggio

TITOLO VI

Dei delitti contro l'incolumità pubblica

Capo I

Dei delitti di comune pericolo mediante violenza

- Art. 422.** Strage
- Art. 423.** Incendio
- Art. 423-bis.** Incendio boschivo
- Art. 424.** Danneggiamento seguito da incendio (in caso di "*fuoco appiccato a boschi, selve e foreste, ovvero vivai forestali destinati al rimboschimento*")
- Art. 426.** Inondazione, frana o valanga
- Art. 427.** Danneggiamento seguito da inondazione, frana o valanga (salvo il caso in cui il disastro non si verifichi)
- Art. 428.** Naufragio, sommersione o disastro aereo
- Art. 429.** Danneggiamento seguito da naufragio (salvo il caso in cui non si verifichino il naufragio, la sommersione o il disastro)
- Art. 430.** Disastro ferroviario
- Art. 431.** Pericolo di disastro ferroviario causato da danneggiamento.
- Art. 432.** Attentati alla sicurezza dei trasporti (nel caso derivi un disastro)
- Art. 433.** Attentati alla sicurezza degli impianti di energia elettrica e del gas ovvero delle pubbliche comunicazioni (nel caso derivi un disastro)

- Art. 434.** Crollo di costruzioni o altri disastri dolosi (salvo il caso in cui il crollo o il disastro non avvengano)
- Art. 436.** Sottrazione, occultamento o guasto di apparecchi a pubblica difesa da infortuni.
- Art. 437.** Rimozione od omissione dolosa di cautele contro infortuni sul lavoro (nel caso derivi un disastro o un infortunio)

Capo II

Dei delitti di comune pericolo mediante frode

- Art. 438.** Epidemia
- Art. 439.** Avvelenamento di acque o di sostanze alimentari
- Art. 440.** Adulterazione e contraffazione di sostanze alimentari
- Art. 442.** Commercio di sostanze alimentari contraffatte o adulterate (salvo il caso di adulterazione e contraffazione di cose diverse dalle acque e dalle sostanze destinate all'alimentazione)

TITOLO VII

Dei delitti contro la fede pubblica

Capo I

Della falsità in monete, in carte di pubblico credito e in valori di bollo

- Art. 453.** Falsificazione di monete, spendita e introduzione nello Stato, previo concerto, di monete falsificate
- Art. 454.** Alterazione di monete
- Art. 455.** Spendita e introduzione nello Stato, senza concerto, di monete falsificate
- Art. 457.** Spendita di monete falsificate ricevute in buona fede
- Art. 459.** Falsificazione dei valori di bollo, introduzione nello Stato, acquisto, detenzione o messa in circolazione di valori di bollo falsificati
- Art. 460.** Contraffazione di carta filigranata in uso per la fabbricazione di carte di pubblico credito o di valori di bollo
- Art. 461.** Fabbricazione o detenzione di filigrane o di strumenti destinati alla falsificazione di monete, di valori di bollo o di carta filigranata
- Art. 462.** Falsificazione di biglietti di pubbliche imprese di trasporto
- Art. 464.** Uso di valori di bollo contraffatti o alterati

Capo II

Della falsità in sigilli o strumenti o segni di autenticazione, certificazione o riconoscimento

- Art. 467.** Contraffazione del sigillo dello Stato e uso del sigillo contraffatto
- Art. 468.** Contraffazione di altri pubblici sigilli o strumenti destinati a pubblica autenticazione o certificazione e uso di tali sigilli e strumenti contraffatti
- Art. 469.** Contraffazione delle impronte di una pubblica autenticazione o certificazione
- Art. 470.** Vendita o acquisto di cose con impronte contraffatte di una pubblica autenticazione o certificazione
- Art. 471.** Uso abusivo di sigilli e strumenti veri
- Art. 472.** Uso o detenzione di misure o pesi con falsa impronta
- Art. 473.** Contraffazione, alterazione o uso di marchi o segni distintivi ovvero brevetti, modelli e disegni
- Art. 474.** Introduzione nello Stato e commercio di prodotti con segni falsi

Capo III

Della falsità in atti

- Art. 476.** Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in atti pubblici
- Art. 477.** Falsità materiale commessa da pubblico ufficiale in certificati o autorizzazioni amministrative
- Art. 478.** Falsità materiale commessa dal pubblico ufficiale in copie autentiche di atti pubblici o privati e in attestati del contenuto di atti
- Art. 479.** Falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in atti pubblici
- Art. 480.** Falsità ideologica commessa dal pubblico ufficiale in certificati o in autorizzazioni amministrative
- Art. 481.** Falsità ideologica in certificati commessa da persone esercenti un servizio di pubblica necessità
- Art. 482.** Falsità materiale commessa dal privato
- Art. 483.** Falsità ideologica commessa dal privato in atto pubblico
- Art. 484.** Falsità in registri e notificazioni
- Art. 485.** Falsità in scrittura privata
- Art. 486.** Falsità in foglio firmato in bianco. Atto privato
- Art. 487.** Falsità in foglio firmato in bianco. Atto pubblico

Art. 488. Altre falsità in foglio firmato in bianco. Applicabilità delle disposizioni sulle falsità materiali

Art. 489. Uso di atto falso

Art. 490. Soppressione, distruzione e occultamento di atti veri

Art. 491. Documenti equiparati agli atti pubblici agli effetti della pena

Art. 491-bis. Documenti informatici

Art. 493. Falsità commesse da pubblici impiegati incaricati di un servizio pubblico

Capo IV

Della falsità personale

Art. 494. Sostituzione di persona

Art. 495. Falsa attestazione o dichiarazione a un pubblico ufficiale sulla identità o su qualità personali proprie o di altri

Art. 495-bis. Falsa dichiarazione o attestazione al certificatore di firma elettronica sull'identità o su qualità personali proprie o di altri



*Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Rodolfo Clementi*

- Art. 495-ter.** Fraudolente alterazioni per impedire l'identificazione o l'accertamento di qualità personali
- Art. 496.** False dichiarazioni sull'identità o su qualità personali proprie o di altri
- Art. 497.** Frode nel farsi rilasciare certificati del casellario giudiziale e uso indebito di tali certificati
- Art. 497-bis.** Possesso e fabbricazione di documenti di identificazione falsi
- Art. 497-ter.** Possesso di segni distintivi contraffatti

TITOLO VIII

Dei delitti contro l'economia pubblica, l'industria e il commercio

Capo I

Dei delitti contro l'economia pubblica

- Art. 499.** Distruzione di materie prime o di prodotti agricoli o industriali, ovvero di mezzi di produzione
- Art. 501.** Rialzo e ribasso fraudolento di prezzi sul pubblico mercato o nelle borse di commercio (se il fatto è commesso *“per favorire interessi stranieri”* o se dal fatto derivi *“un deprezzamento della valuta nazionale o dei titoli dello Stato, ovvero il rincaro di merci di comune o largo consumo”*)
- Art. 507.** Boicottaggio (per i capi, i promotori o gli organizzatori ex art. 511 c.p. ovvero se concorrono fatti di violenza o di minaccia)
- Art. 508.** Arbitraria invasione e occupazione di aziende agricole o industriali. Sabotaggio (per i capi, i promotori o gli organizzatori ex art. 511 c.p.)

Capo II

Dei delitti contro l'industria e il commercio

- Art. 513-bis.** Illecita concorrenza con minaccia o violenza
- Art. 514.** Frodi contro le industrie nazionali (*“se per i marchi o segni distintivi sono state osservate le norme delle leggi interne o delle convenzioni internazionali sulla tutela della proprietà industriale”*)

TITOLO XI**Dei delitti contro la famiglia****Capo II****Dei delitti contro la morale familiare**

Art. 564. Incesto (in caso di *“relazione incestuosa”*)

Capo III**Dei delitti contro lo stato di famiglia**

Art. 566. Supposizione o soppressione di stato

Art. 567. Alterazione di stato

Capo IV**Dei delitti contro l'assistenza familiare**

Art. 571. Abuso dei mezzi di correzione o di disciplina (se deriva una lesione personale grave o gravissima oppure la morte)

Art. 572. Maltrattamenti contro familiari e conviventi

TITOLO XII**Dei delitti contro la persona****Capo I****Dei delitti contro la vita e l'incolumità individuale**

Art. 575. Omicidio

Art. 578. Infanticidio in condizioni di abbandono materiale e morale

Art. 579. Omicidio del consenziente

Art. 580. Istigazione o aiuto al suicidio (salvo il caso in cui il suicidio non avvenga)

Art. 582. Lesione personale (in caso sia *“grave”* o *“gravissima”* ai sensi dell'art. 583 c.p.)

Art. 583-bis. Pratiche di mutilazione degli organi genitali femminili (salvo il caso di lesioni di *“lieve entità”*)

Art. 583-quater. Lesioni personali gravi o gravissime a un pubblico ufficiale in servizio di ordine pubblico in occasione di manifestazioni sportive

Art. 584. Omicidio preterintenzionale

Art. 591. Abbandono di persone minori o incapaci (nel caso ne derivi la morte)

Capo III

Dei delitti contro la libertà individuale

Sezione I - Dei delitti contro la personalità individuale

Art. 600. Riduzione o mantenimento in schiavitù o in servitù

Art. 600-bis. Prostituzione minorile (in caso si induca alla prostituzione persona di età inferiore ai diciotto anni, oppure si favorisca, si sfrutti, si gestisca, si organizzi o si controlli la prostituzione di detta persona ovvero se ne tragga altrimenti profitto o, ancora, ricorrano alcune delle circostanze aggravanti di cui all'art. 602 *ter c.p.*)

Art. 600-ter. Pornografia minorile (se, “*utilizzando minori degli anni diciotto*”, si realizzino “*esibizioni o spettacoli pornografici*” o si produca “*materiale pornografico*” ovvero si induca detti minori “*a partecipare a esibizioni o spettacoli pornografici*” o da tali spettacoli si tragga “*altrimenti profitto*”, o, ancora, si faccia commercio di tale materiale pornografico ovvero si offra o ceda ad altri detto materiale in “*ingente quantità*” o, infine, ricorrano alcune delle circostanze aggravanti di cui all'art. 602 *ter c.p.*)

Art. 600-quater. Detenzione di materiale pornografico (nel caso detto materiale abbia ad oggetto minori di diciotto anni e sia di “*ingente quantità*”)

Art. 600-quater.1 Pornografia virtuale (nel caso in cui si produca ovvero si faccia commercio di materiale pornografico rappresentato da “*immagini virtuali*” ed avente ad oggetto minori di anni diciotto)

Art. 600-quinquies. Iniziative turistiche volte allo sfruttamento della prostituzione minorile

Art. 601. Tratta di persone.

Art. 602. Acquisto e alienazione di schiavi

Art. 603-bis. Intermediazione illecita e sfruttamento del lavoro

Sezione II - Dei delitti contro la libertà personale

Art. 605. Sequestro di persona (se in danno di minore)

Art. 609-bis. Violenza sessuale (salvo i casi di “*minore gravità*”)

Art. 609-quater. Atti sessuali con minorenne (salvo i casi di “*minore gravità*”)

Art. 609-octies. Violenza sessuale di gruppo

Sezione III - Dei delitti contro la libertà morale

Art. 610. Violenza privata (nel caso ricorra una delle circostanze aggravanti di cui all'art. 339 c.p.)

Art. 611. Violenza o minaccia per costringere a commettere un reato

Art. 613. Stato di incapacità procurato mediante violenza (nel caso in cui il colpevole abbia agito *“col fine di far commettere un reato”* ovvero *“se la persona resa incapace commette, in tale stato, un fatto preveduto dalla legge come delitto”*)



*Fulton Street Transit Center, New York
Architetti Grimshaw*

Sezione IV - Dei delitti contro la inviolabilità del domicilio

Art. 615-ter. Accesso abusivo ad un sistema informatico o telematico (nel caso si tratti di *“sistemi informatici o telematici di interesse militare o relativi all’ordine pubblico o alla sicurezza pubblica o alla sanità o alla protezione civile o comunque di interesse pubblico”* e il fatto sia commesso *“da un pubblico ufficiale o da un incaricato di un pubblico servizio, con abuso dei poteri o con violazione dei doveri inerenti alla funzione o al servizio”*, o da chi eserciti *“anche abusivamente la professione di investigatore privato, o con abuso della qualità di operatore del sistema”*, ovvero se il colpevole per commettere il fatto usi *“violenza sulle cose o alle persone”* oppure sia *“palesamente armato”* o, infine, se dal fatto derivi *“la distruzione o il danneggiamento del sistema o l’interruzione totale o parziale del suo funzionamento, ovvero la distruzione o il danneggiamento dei dati, delle informazioni o dei programmi in esso contenuti”*)

TITOLO XIII

Dei delitti contro il patrimonio

Capo I

**Dei delitti contro il patrimonio
mediante violenza alle cose o alle persone**

Art. 624. Furto

Art. 624-bis. Furto in abitazione e furto con strappo

Art. 626. Furti punibili a querela dell’offeso

Art. 627. Sottrazione di cose comuni

Art. 628. Rapina

Art. 629. Estorsione

Art. 630. Sequestro di persona a scopo di rapina o di estorsione

Art. 631. Usurpazione

Art. 632. Deviazione di acque e modificazione dello stato dei luoghi

Art. 633. Invasione di terreni o edifici

Art. 634. Turbativa violenta del possesso di cose immobili

Art. 635. Danneggiamento

Art. 635-bis. Danneggiamento di informazioni, dati e programmi informatici

- Art. 635-ter.** Danneggiamento di informazioni, dati e programmi informatici utilizzati dallo Stato o da altro ente pubblico o comunque di pubblica utilità
- Art. 635-quater.** Danneggiamento di sistemi informatici o telematici
- Art. 635-quinquies.** Danneggiamento di sistemi informatici o telematici di pubblica utilità
- Art. 636.** Introduzione o abbandono di animali nel fondo altrui e pascolo abusivo.
- Art. 637.** Ingresso abusivo nel fondo altrui
- Art. 638.** Uccisione o danneggiamento di animali altrui
- Art. 639.** Deturpamento e imbrattamento di cose altrui

Capo II

Dei delitti contro il patrimonio mediante frode

- Art. 640.** Truffa
- Art. 640-bis.** Truffa aggravata per il conseguimento di erogazioni pubbliche
- Art. 640-ter.** Frode informatica
- Art. 640-quinquies.** Frode informatica del soggetto che presta servizi di certificazione di firma elettronica
- Art. 641.** Insolvenza fraudolenta
- Art. 642.** Fraudolento danneggiamento dei beni assicurati e mutilazione fraudolenta della propria persona
- Art. 643.** Circonvenzione di persone incapaci
- Art. 644.** Usura
- Art. 645.** Frode in emigrazione
- Art. 646.** Appropriazione indebita
- Art. 647.** Appropriazione di cose smarrite, del tesoro o di cose avute per errore o caso fortuito.
- Art. 648.** Ricettazione
- Art. 648-bis.** Riciclaggio
- Art. 648-ter.** Impiego di denaro, beni o utilità di provenienza illecita

Fonte: Confedilizia-Ufficio legale

MANSIONARIO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

Premessa

La rappresentanza legale del condominio, così come prevista dall'art. 1131 cod. civ., è insita nel mandato conferito all'amministratore (si tratta di una rappresentanza volontaria per effetto di un mandato collettivo).

Attribuzioni

Le attribuzioni dell'amministratore si articolano in:

Capo I) - prestazioni ordinarie;

Capo II) - prestazioni straordinarie.

I) Prestazioni ordinarie

In questa categoria rientrano le attività ricomprese nel mandato conferito all'amministratore ed incluse nel compenso concordato per tale mandato siccome corrispondenti e necessarie alla normale amministrazione del condominio e, specificatamente, le seguenti:

01. svolgere ogni attività correlata al ruolo di legale rappresentante del condominio (es.: ricevere gli atti indirizzati al condominio dando corso agli adempimenti necessari così come al disbrigo della corrispondenza);
02. curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, richiedendo ai condòmini le informazioni necessarie a tal fine: generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali (es.: usufrutto, uso, abitazione, servitù, superficie) e di diritti personali di godimento (es.: locazione, comodato), comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio; i dati catastali di ciascuna unità immobiliare; ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza;
03. curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, allegandovi il regolamento di condominio, ove esistente, e annotandovi le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le deliberazioni nonché le brevi dichiarazioni rese dai condòmini che ne abbiano fatto richiesta;
04. curare la tenuta del registro di nomina e revoca dell'amministratore annotandovi il proprio nome e cognome, la data di nomina, nonché gli estremi del decreto in caso di provvedimento giudiziale; ove si tratti di società, occorre indicare la sede legale e la denominazione;

05. curare la tenuta del registro di contabilità annotandovi in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti in entrata ed in uscita;
06. custodire tutti i documenti del condominio, per i tempi previsti dalle vigenti normative;
07. comunicare – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale (la sede legale e la denominazione, ove si tratti di società), il locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore;
08. curare l'osservanza del regolamento di condominio;
09. eseguire tempestivamente i provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché le delibere assembleari;
10. aprire ed utilizzare un conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio;
11. redigere annualmente il rendiconto condominiale secondo i tempi e le modalità previsti dalla legge inviandone copia – unitamente al preventivo dell'anno successivo – ai condòmini;
12. convocare tempestivamente – a mezzo di raccomandata A.R. o con mezzo equipollente e con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno – l'assemblea annuale e partecipare alla medesima nonché, se richiesto, redigere il processo verbale;
13. convocare la riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente);
14. inviare tempestivamente, e comunque entro dieci giorni dall'assemblea, copia del verbale della stessa a tutti i condòmini, assenti e presenti;
15. mettere a disposizione dei condòmini che lo richiedano, previo appuntamento, l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso, i documenti relativi al condominio, i documenti giustificativi delle spese nonché l'estratto conto bancario o postale, con rilascio, se richiesto, di copia dei documenti anzidetti a spese dei singoli richiedenti;
16. disciplinare l'uso delle cose comuni e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, in modo da assicurarne il miglior godimento a tutti i condòmini, nel rispetto delle norme vigenti, nonché svol-

- gere le attività volte a conservare nel tempo il valore patrimoniale delle parti comuni degli immobili;
17. gestire i rapporti tra il condominio e la Pubblica Amministrazione ed ottemperare alle disposizioni della stessa;
 18. curare, nell'interesse del condominio, i rapporti tra il condominio medesimo ed i fornitori, gli eventuali dipendenti, collaboratori, professionisti esterni (anche incaricati, in ipotesi, della tenuta di libri paga), le proprietà contigue ed i terzi in genere;
 19. ricercare i fornitori e richiedere i relativi preventivi;
 20. richiedere i preventivi per ogni intervento non compreso nel punto 7) delle prestazioni straordinarie;
 21. adempiere agli obblighi fiscali ed amministrativi del condominio;
 22. riscuotere i contributi dai condòmini, anche con tempestivo ricorso all'Autorità giudiziaria ai sensi dell'art. 1129, nono comma, cod. civ. e art. 63, primo comma, disp. att. cod. civ.;
 23. erogare le spese occorrenti per la manutenzione delle parti comuni dell'edificio e per l'esercizio dei servizi comuni;
 24. compiere, anche mediante la promozione di procedure giudiziarie, gli atti conservativi dei diritti inerenti alle parti comuni dell'edificio, con immediata comunicazione all'assemblea;
 25. proporre all'assemblea la copertura assicurativa dell'edificio ed eseguire gli adempimenti conseguenti all'eventuale deliberazione assembleare;
 26. assicurarsi che per un credito insoddisfatto non vengano cancellate le formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
 27. accedere all'edificio condominiale ogni volta che se ne presenti la necessità, e comunque almeno una volta ogni tre mesi;
 28. consegnare – alla cessazione dell'incarico – tutta la documentazione in possesso afferente al condominio e ai singoli condòmini ed eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni;
 29. comunicare i dati dei condòmini morosi ai creditori non ancora soddisfatti;
 30. riferire all'assemblea dell'ordine del giorno e delle decisioni assunte nell'eventuale riunione dei rappresentanti dei condominii (in caso di supercondominio);
 31. riferire all'assemblea, una volta avutane notizia, degli interventi che i condòmini intendono eseguire nelle unità immobiliari di proprietà esclusiva, ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso co-

mune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale;

32. comunicare i dati dei condòmini alle pubbliche autorità, con il consenso degli interessati e nei limiti imposti dalle normative vigenti, qualora richiesto;
33. compiere ogni altra attività prevista dalle vigenti normative o comunque necessaria o utile per la gestione ordinaria dell'immobile e dei rapporti con i condòmini.

II) Prestazioni straordinarie

Rientrano in questa categoria le seguenti attività:

01. convocare tempestivamente – a mezzo raccomandata A.R. o in forma equipollente, con indicazione degli argomenti all'ordine del giorno – le assemblee ulteriori rispetto a quella annuale e partecipare alle stesse per tutta la loro durata, nonché, se richiesto, redigere il relativo processo verbale;
02. partecipare all'assemblea annuale per la parte eccedente il limite di durata di tre ore, nonché partecipare alla riunione annuale del consiglio di condominio (se esistente) per la parte eccedente le tre ore;
03. convocare e partecipare alle riunioni del consiglio di condominio (se esistente), ulteriori rispetto a quella annuale;
04. curare i rapporti con la Pubblica Amministrazione (Comune, VVFF, ASL ecc.), nel caso d'interventi straordinari non ripetitivi;
05. convocare e partecipare alle riunioni di eventuali commissioni speciali;
06. presentare, su richiesta dell'assemblea, una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile in relazione agli atti compiuti nell'esercizio del mandato;
07. attivare e/o gestire, su richiesta dell'assemblea, un sito Internet condominiale che consenta di consultare ed estrarre copia in formato digitale dei documenti previsti dalla delibera assembleare;
08. compiere ogni intervento necessario ed urgente nell'interesse del condominio;
09. compiere gli adempimenti di seguito riportati, nei casi di interventi straordinari sull'immobile condominiale previsti dai commi quarto e quinto dell'art. 1136 cod. civ.:
10. richiesta dei preventivi;
11. sottoscrizione del contratto sulla base di schema preventivamente approvato dall'assemblea;

12. adeguamento – in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato – dei massimali della polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile (se esistente), ovvero integrazione dell'eventuale polizza assicurativa per la responsabilità civile professionale generale con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca il predetto adeguamento nella misura sopra indicata;
13. raccolta e contabilizzazione dei versamenti effettuati da parte dei singoli condòmini;
14. pagamento all'impresa degli acconti contrattualmente stabiliti e del saldo, a seguito di rilascio di specifiche certificazioni del direttore dei lavori;
15. rendicontazione finale e riparto definitivo della spesa straordinaria tra i condòmini;
16. espletamento delle incombenze di competenza dell'amministratore relative alle agevolazioni fiscali previste dalle disposizioni vigenti in favore dei condòmini (es.: IVA agevolata; riduzione IRPEF ecc.);
17. compimento di tutte le attività connesse agli adempimenti relativi alla sicurezza nel cantiere;
18. partecipare al procedimento di mediazione e, ove necessario, alle udienze davanti all'Autorità giudiziaria in relazione a vertenze nelle quali il condominio sia parte.

Per le prestazioni straordinarie il compenso per l'amministratore verrà determinato dall'assemblea condominiale in via preventiva, in una con il compenso di cui al Capo I.

Avvertenza

Il Mansionario Confedilizia deve essere richiamato nella delibera di nomina dell'amministratore condominiale o di rinnovo dello stesso nella carica.

Fonte: Confedilizia-Ufficio legale

QUANDO L'AMMINISTRATORE PUÒ ESSERE REVOCATO SULLA BASE DELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

La revoca può essere disposta – ex art. 1129, undicesimo comma, c.c., art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e art. 1131, quarto comma, c.c. – dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) per:

01. omessa comunicazione all'assemblea di citazione concernente le parti comuni o la revisione delle tabelle millesimali nonché di provvedimento che abbia un contenuto che esorbiti dalle attribuzioni dell'amministratore;
02. omesso rendiconto della gestione;
03. commissione di grave irregolarità.
Costituiscono ("tra le altre" - ex art. 1129, dodicesimo comma, c.c.) grave irregolarità:
 - a. l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale;
 - b. il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge (es.: ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea entro 30 giorni dalla richiesta anche di un solo condomino per l'adozione di deliberazioni aventi ad oggetto particolari interventi quali, fra gli altri, quelli volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti, ovvero finalizzati ad eliminare le barriere architettoniche o a contenere il consumo energetico);
 - c. la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
 - d. la mancata apertura ed utilizzazione del conto corrente condominiale;
 - e. la gestione del condominio secondo modalità che possano generare confusione tra il patrimonio del condominio stesso e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
 - f. l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei diritti del condominio;
 - g. l'aver omesso – qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio – di curare diligentemente tale azione e la conseguente esecuzione coattiva;
 - h. l'aver omesso di curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro

- di nomina e revoca dell'amministratore, del registro di contabilità;
- i. l'aver omesso di fornire, al condomino che ne abbia fatto richiesta, attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso;
 - l. l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione da parte dell'amministratore – contestualmente all'accettazione della nomina e ad ogni rinnovo dell'incarico – dei propri dati anagrafici e professionali, del codice fiscale (della sede legale e della denominazione, ove si tratti di società – *ex art. 1129*, secondo comma, c.c.), del locale dove si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore, di contabilità, nonché dei giorni e delle ore in cui ogni interessato, previa richiesta e rimborso della spesa, possa prenderne gratuitamente visione e ottenerne copia firmata dallo stesso amministratore.

I condomini, anche singolarmente, possono chiedere – *ex art. 1129*, undicesimo comma, c.c. – la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore (*) per:

01. commissione di grave irregolarità fiscale;
02. non ottemperanza all'obbligo di apertura e utilizzazione del conto corrente condominiale.

() In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ogni condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria; in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha diritto di rivalersi nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.*

Per la procedura di revoca giudiziaria cfr. art. 64 disp. att. c.c.

Fonte: Confedilizia-Ufficio legale

REGOLAMENTO DI CONCILIAZIONE DELLE CONTROVERSIE DI NATURA CONDOMINIALE

1. Il servizio di conciliazione

Il servizio di conciliazione offerto dalla Confedilizia ai propri iscritti consente di risolvere in modo rapido ed efficiente le controversie di natura condominiale che possono insorgere fra condòmini, fra questi ed il condominio e fra il condominio e terzi. A tal fine, presso ciascuna Associazione territoriale della Confedilizia è presente un'apposita Giunta di conciliazione composta dal Presidente dell'Associazione stessa e da due membri da lui nominati. Tale Giunta si occupa di: selezionare, tra i professionisti di cui si avvale l'Associazione, i nominativi da iscrivere nell'elenco dei conciliatori; fissare la data e l'orario dell'incontro; nominare, per ciascun procedimento, il conciliatore più adatto in riferimento al caso concreto ed infine provvedere, all'occorrenza, alla sostituzione del conciliatore medesimo.

2. L'attivazione della procedura

La procedura conciliativa è attivata dal socio depositando la relativa domanda presso l'Associazione territoriale della Confedilizia. Detta domanda può essere anche congiunta; in caso contrario, l'Associazione ne dà pronto avviso all'altra parte invitandola a rispondere nel termine di 30 giorni dal ricevimento della relativa comunicazione.

A tale comunicazione devono essere allegati:

- copia della domanda di attivazione depositata da parte istante;
- copia del presente regolamento;
- modulo di accettazione della procedura conciliativa.



Entre Deux, Paesi Bassi
Architetti T+T Design

Se l'altra parte decide di aderire al tentativo di conciliazione inviando il relativo modulo di adesione, la Giunta provvede alla nomina del conciliatore, stabilendo al contempo la data dell'incontro. Diversamente, trascorsi inutilmente i 30 giorni previsti senza ricevere alcuna comunicazione al riguardo, ovvero in caso di rifiuto, l'Associazione comunica alle parti la conclusione del procedimento di conciliazione.

Le parti possono presentare la domanda di attivazione della procedura conciliativa ed il relativo atto di accettazione anche in carta libera; in tal caso, però, devono aver cura di riportare gli stessi dati richiesti nei moduli prestampati.

3. Il ruolo del conciliatore

Il conciliatore non è un giudice, né un arbitro; non svolge, pertanto, alcun ruolo decisionale ai fini della risoluzione della controversia. Il suo compito è quello di portare la sua esperienza e competenza al servizio delle parti per raggiungere un accordo che possa rivelarsi positivo per entrambe. La scelta del conciliatore è di competenza della Giunta di conciliazione; il suo nominativo è individuato tra quelli inseriti nell'elenco dei conciliatori, tenuto presso l'Associazione territoriale.

Alle parti è comunque consentito individuare di comune accordo, tra i nominativi inseriti in tale elenco, il conciliatore da cui intendano farsi assistere.

È del pari consentito alle parti, ove ricorrano fondate ragioni, richiedere congiuntamente alla Giunta di conciliazione la nomina di un diverso conciliatore rispetto a quello inizialmente designato.

In ogni caso il conciliatore è tenuto a svolgere il proprio ruolo con diligenza ed imparzialità nel rispetto delle norme di condotta riportate sul retro del presente regolamento.

A tal fine il conciliatore si impegna ad astenersi dall'assumere la qualità di difensore od arbitro in successivi procedimenti contenziosi eventualmente promossi dalle stesse parti per la risoluzione della medesima controversia.

4. L'incontro di conciliazione

L'incontro di conciliazione è tenuto presso i locali dell'Associazione. A tale incontro le parti hanno facoltà di intervenire personalmente ovvero tramite un rappresentante a ciò espressamente autorizzato. In quest'ultimo caso il relativo nominativo deve essere comunicato all'Associazione anticipatamente.

La procedura conciliativa è condotta dal conciliatore in piena auton-

mia, interpellando le parti congiuntamente e, se del caso, singolarmente. All'occorrenza, su richiesta comune delle parti, la Giunta nomina un consulente tecnico i cui oneri, salvo diversa convenzione, si presumono, in eguale misura, a carico di entrambe le parti.

Il procedimento conciliativo si esaurisce normalmente in un unico incontro. Tuttavia, per i casi particolarmente complessi e senza ulteriore aggravio di spesa, è facoltà del conciliatore fissare ulteriori sedute.

5. L'esito dell'incontro

L'esito dell'incontro è raccolto in un verbale sottoscritto dalle parti e dal conciliatore. Nel caso sia stato raggiunto un accordo sulla definizione della controversia, le relative intese sono recepite in un atto distinto, firmato dalle sole parti.

6. Gli obblighi di riservatezza

Il procedimento di conciliazione è riservato; nulla che nel corso dell'incontro viene dichiarato può essere verbalizzato.

E' fatto divieto a tutti coloro che partecipano a tale incontro, ivi compresi il conciliatore e le parti, di comunicare a terzi quanto appreso durante il suddetto procedimento. E' fatto divieto, altresì, ai medesimi soggetti di avvalersi, in eventuali procedimenti giudiziari o arbitrali relativi alla stessa controversia, delle informazioni di cui siano venuti a conoscenza in ragione della loro partecipazione a detto incontro. A tal fine le parti si impegnano a non chiamare a testimoniare il conciliatore e chiunque altro abbia preso parte alla conciliazione, per riferire di vicende apprese nel corso dello stesso procedimento.

7. Le spese di conciliazione

Ciascuna Associazione territoriale della Confedilizia è libera di offrire il servizio di conciliazione gratuitamente ovvero di richiedere al socio che attiva la procedura un importo a titolo di contributo spese. In quest'ultima ipotesi il contributo è dovuto solo nel caso in cui la parte, nei confronti della quale è rivolta la domanda, accetti di partecipare al tentativo di conciliazione inviando il relativo modulo di adesione. Diversamente, nessuna spesa è posta a carico dell'istante.

Di contro, la partecipazione della parte invitata ad aderire alla conciliazione è sempre gratuita.

In caso di domanda congiunta, il contributo deve essere versato dalle parti nella misura di cui all'accordo in merito intervenuto tra le stesse. L'importo del contributo è fissato, ogni anno, dalla Giunta di conci-

liazione ed è reso conoscibile dai soci tramite annotazione in apposito spazio della rubrica contenente l'elenco dei conciliatori tenuta presso i locali dell'Associazione.

Resta inteso che eventuali oneri fiscali conseguenti alla definizione della controversia ovvero eventuali spese derivanti dalla nomina di un consulente tecnico sono a carico delle parti che, salvo diversa convenzione, sono chiamate a provvedervi in eguale misura.

Norme di condotta per i conciliatori

Il conciliatore, nello svolgimento del proprio incarico, è tenuto ad osservare le seguenti norme di condotta.

- I. Il conciliatore deve sempre svolgere il proprio ruolo con la dovuta diligenza ed imparzialità. A tal fine è fatto obbligo al conciliatore di comunicare qualsiasi circostanza possa compromettere, direttamente od indirettamente, la sua posizione di terzo estraneo alla lite.
- II. Il conciliatore che si trovi nell'impossibilità di osservare un comportamento neutrale nei confronti delle parti, ha l'obbligo di astenersi dall'assumere l'incarico conferitogli ovvero di sospendere la procedura conciliativa in corso.
- III. Il conciliatore, prima che l'incontro di conciliazione abbia luogo, deve rendere edotte le parti sul suo ruolo; sulla natura della procedura avviata; sulle finalità della stessa e sui vincoli di riservatezza che gravano sull'intero procedimento. Di ciò deve essere dato debito conto in un documento che il conciliatore deve sottoporre alle parti per la firma.
- IV. Il conciliatore non deve, con il proprio comportamento, condizionare in qualsiasi modo le parti o i consulenti eventualmente nominati.
- V. Il conciliatore, se non espressamente autorizzato, deve astenersi dal comunicare a terzi qualsiasi fatto o circostanza di cui sia venuto a conoscenza in ragione del suo incarico, salvo che non sia diversamente previsto dalla legge o da ragioni di ordine pubblico. Del pari, in difetto di espressa autorizzazione, il conciliatore non può informare le altre parti di circostanze apprese in via confidenziale da una di esse nel corso del procedimento di conciliazione.

Fonte: Confedilizia



Fulton Street Transit Center, New York
Architetti Grimshaw

IV - VALORIZZAZIONE E DISMISSIONE DEL PATRIMONIO IMMOBILIARE PUBBLICO: OPPORTUNITÀ INDUSTRIALE PER PROMUOVERE LA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO E LA CRESCITA DEL PIL

a cura di Giampiero Bambagioni

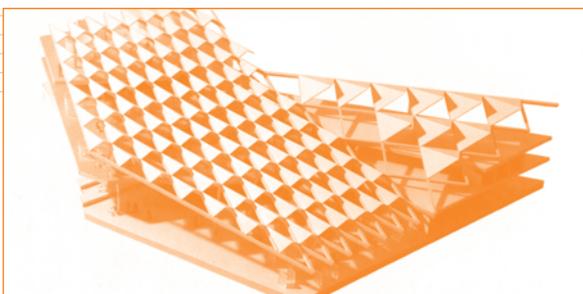
*Responsabile delle Attività Scientifiche e Internazionali di **Tecnoborsa***

Docente di Economia ed Estimo Civile, Facoltà di Ingegneria, Università di Perugia

Vice Chair UNECE Real Estate Market Advisory Group (REM)

Considerazioni circa alcune possibili iniziative finalizzate a promuovere politiche economiche anticicliche di tipo keynesiano, funzionali alla crescita del Pil, attraverso la infrastrutturazione e riqualificazione urbana, senza utilizzazione di suolo ulteriore, sulla base della straordinaria opportunità di valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico

*Saving Bank "Middelfart",
Mettefart
Architetti 3XN*



1. Introduzione

L'*International Real Estate Business School* dell'Università di Regensburg stima che il settore immobiliare tedesco, con oltre 3,4 milioni di posti di lavoro e oltre 300 miliardi di euro di fatturato, costituisce uno dei più ampi e importanti settori economici della Germania.

Si stima nel 16-18% il contributo dell'industria immobiliare al Prodotto Interno Lordo nazionale

Per *analogia entis* si ritiene che il comparto edilizio-immobiliare nazionale percentualmente non sia meno rilevante di quello tedesco. Tuttavia, analisi recenti comprendenti l'aggregato della filiera delle costruzioni, le attività immobiliari in senso lato (inclusi anche i redditi da locazione), e le attività professionali collegate stimano nel 16-18% il contributo dell'industria immobiliare al Prodotto Interno Lordo (Pil) nazionale. Un'ampia parte del patrimonio immobiliare di proprietà dello Stato, enti previdenziali ed enti pubblici territoriali necessita di interventi di riqualificazione significativi. È auspicabile una trasformazione industriale comprendente: ridefinizione delle destinazioni d'uso, ristrutturazione (talvolta restauro per gli immobili aventi caratteri storici e architettonici particolari), razionalizzazione degli spazi e delle funzionalità al fine di soddisfare nuove e moderne esigenze

operative, adeguamento delle impiantistiche per contenere i consumi energetici, ed altro ancora.

Molti interventi potrebbero essere realizzati con gli strumenti propri della finanza immobiliare (fondi immobiliari e Siiq) che da una lato consentono la raccolta di risparmio presso investitori istituzionali nazionali e internazionali e dall'altro semplificano e favoriscano performanti operazioni di valorizzazione, razionalizzazione e gestione degli *asset*. Altre iniziative potrebbero essere attuate mediante modalità gestionali meno accentrate.

Gli scenari sono molteplici e complessi, variegati i soggetti coinvolti, numerose le disposizioni normative vigenti, le interdipendenze tecniche, legali e fiscali, pertanto, in questa sede saranno forniti solo alcuni spunti di riflessione circa interventi possibili per taluni cespiti di rilevanza strategica.

2. Casi di studio

Alcune osservazioni inerenti le notevoli potenzialità del patrimonio immobiliare pubblico sono state effettuate direttamente sulla base di ricerche e analisi. In alcuni casi, le osservazioni costituiscono la conseguenza di attività curate in qualità di docente relatore di alcune tesi di Master¹ aventi per oggetto ex caserme situate a Torino, Milano e Roma.

¹ Master in Gestione Integrata dei Patrimoni Immobiliari - *Asset, Property & Facility Management*, Università di Roma "La Sapienza", Facoltà di Architettura.



*Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Rodolfo Clementi*

Nei sopra richiamati casi di studio le ipotesi progettuali inerenti la trasformazione – con il mix di destinazioni d'uso prese in esame sulla base di specifiche ricerche di mercato e di verifica dei presupposti di fattibilità urbanistica – hanno consentito di evidenziare anche una sostenibilità finanziaria (con equilibrio tra costi e ricavi e Mol) con riferimento alla fase di trasformazione, nonché la fattibilità economica e sociale (comprendente l'analisi costi-benefici), delle ipotesi progettuali.

Si tratta di interventi in cui sono state ipotizzate numerose destinazioni d'uso, non necessariamente finalizzate a 'creare il massimo valore' per il promotore e/o per gli enti coinvolti, ma utilizzazioni che consentissero di assolvere anche una funzionalità sociale, tra queste sono stati ricompresi interventi di edilizia residenziale pubblica (sovvenzionata, agevolata e convenzionata) e *social housing*.

Gli esempi di destinazioni d'uso ipotizzabili per taluni complessi situati nel cuore delle città sono numerosi e offrono opportunità di riqualificazione del tessuto urbano, dei servizi e delle infrastrutture mediante il ripensamento di taluni spazi come poli strategici nei quali allocare i servizi.

Le interconnessioni e le opportunità emergenti sono innumerevoli. Si immagina la possibilità per talune 'città universitarie' di ripensare l'offerta residenziale mediante la creazione di moderni *campus* universitari, sull'esempio di quanto avviene in altri Paesi, con alloggi confortevoli e contigui ai poli della didattica e della ricerca e non squallide abitazioni, talvolta prive di moderni servizi, peraltro distanti dalle facoltà.

Una nuova *vision* che potrebbe condurre a una riorganizzazione delle dotazioni base per l'accesso allo studio e costituire un volano per una maggiore competitività per numerosi atenei na-

zionali. La possibilità di offrire, ancorché indirettamente, soluzioni residenziali funzionali all'agevole frequentazione dei corsi, ovvero moderne infrastrutture e servizi, favorirebbe una maggiore attrattività con incentivi alle iscrizioni anche dall'estero e conseguenti opportunità di rinnovamento per l'intero sistema universitario nazionale. Peraltro, con benefici nel medio/lungo periodo nel posizionamento nei *ranking* internazionali degli atenei.

Opportunità di riqualificazione del tessuto urbano, dei servizi e delle infrastrutture mediante il ripensamento di taluni spazi come poli strategici nei quali allocare i servizi

Ma non solo *campus* intesi come alloggi per studenti e infrastrutture: sono immaginabili anche opportunità di ricollocazione e razionalizzazione delle sedi universitarie e scolastiche.

Soprattutto per quegli atenei e quelle scuole che sono dislocate in alcuni edifici principali e in numerosi edifici satellite o succursali disseminate nel territorio, con le conseguenti disfunzioni e complicazioni per la fruizione delle lezioni, nonché – spesso – con infrastrutture obsolete e inadeguate, sia sotto l'aspetto architettonico-edilizio che tecnologico.

3. Riorganizzazione funzionale di talune infrastrutture e servizi strategici

La realizzazione di moderni poli didattici/scolastici, dotati delle infrastrutture opportune, sono solo un esempio delle opportunità che potrebbero offrire la valorizzazione/dismissione del patrimonio immobiliare pubblico. Gli spazi resi liberi per effetto della riorganizzazione delle strutture sarebbero a loro volta oggetto di valorizzazione e di utilizzazione per funzioni e/o destinazioni d'uso maggiormente appropriate alle caratteristiche e alla localizzazione dei medesimi edifici. Opportunità analoghe sono immaginabili per altri uffici e servizi pubblici, spesso caratterizzati da frammentazione in più edifici, con spazi poco razionali e dotazioni impiantistiche e tecnologiche al limite della salubrità.

Un'effettiva razionalizzazione funzionale creerebbe non solo infrastrutture moderne, efficienti e agevolmente accessibili, dotate di parcheggi e servizi pubblici, ma anche una virtuosa riqualificazione dei servizi e degli spazi nelle città che negli ultimi decenni sono profondamente cambiate, ampliatisi non solo in conseguenza dell'espansione edilizia ma, sovente, cresciute anche dal punto di vista demografico salvo poi, negli ultimi lustri, registrare una ridefinizione della popolazione per classe d'età e frequenza di genere (maschile/femminile). A tal fine basti osservare la seguente Piramide demografica della popolazione italiana, con le caratteristiche anagrafiche dei propri abitanti; figura

che segnala un declino demografico con decrescente potenziale di forza lavoro per il futuro (peraltro con probabili problemi di spesa previdenziale) (graf. 1).

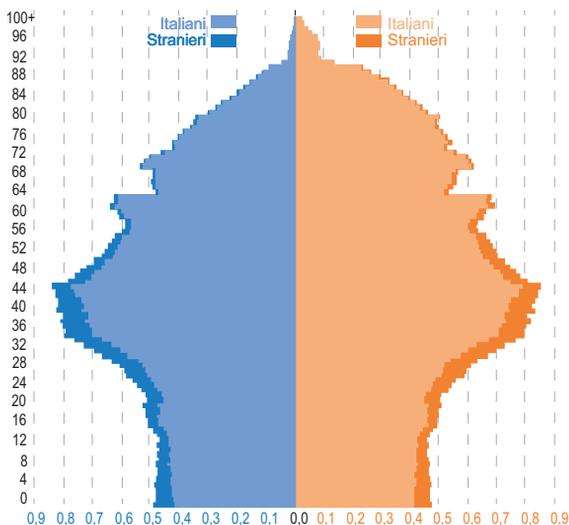
4. Promozione dello sviluppo economico nelle sue diverse declinazioni

L'Italia è uno dei pochi Paesi a livello internazionale che si caratterizza per una così ampia quantità di beni immobili in mano allo Stato e agli enti territoriali. Ciò potrebbe costituire una leva straordinaria – non solo per la riduzione del

debito pubblico – ma anche e soprattutto per la promozione dello sviluppo economico nelle sue diverse declinazioni, tra queste anche per la realizzazione di infrastrutture turistico-ricettive.

Tuttavia, è necessario evitare l'esperienza della Spagna, caratterizzata negli ultimi tre/quattro lustri da un'edificazione forsennata, soprattutto lungo le coste, volta ad attrarre acquirenti e fruitori di case per vacanza da tutta Europa e non solo, ma basata su una scarsa pianificazione e un'insufficiente attenzione per l'ambiente e la qualità edilizia (con frequen-

GRAFICO 1
 PIRAMIDE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE PER SESSO E CITTADINANZA
 (val. %) al 1° gennaio 2009



Fonte: "Italia in cifre", Istat, 2009, pag. 4

ti casi di abusivismo edilizio parziale). Un intervento appropriato auspichebbe una ‘cabina di regia’ *super partes* funzionale alla trasformazione di idee in progetti e che possa contribuire ad analizzare le criticità dei piani attuativi, al fine di evidenziare al Decisore pubblico le opportune o necessarie innovazioni normative, per dare seguito alle previste attività in tempi brevi ovvero consentire il conseguimento degli obiettivi nel più breve tempo possibile.

Gli strumenti che risultano essere interconnessi e interdipendenti ai fini della pianificazione di interventi appropriati sono numerosi, per cui ne saranno elencati solo alcuni. Tra questi:

- a) sussistenza di norme specifiche univoche;
- b) strumenti d’indirizzo, di promozione indiretta e di reperimento delle risorse finanziarie necessarie per la realizzazione degli interventi (a tal fine potrebbe avere un ruolo centrale la Cassa Depositi e Prestiti – Cdp);
- c) iniziative realizzabili mediante strumenti in grado di attivare risorse importanti (*Project financing* e PPP);
- d) conseguimento della perequazione fiscale, per creare le precondizioni funzionali all’attrazione degli investitori internazionali (istituzionali e non);
- e) promozione di *joint venture* con investitori esteri per un auspicabile coinvolgimento dei medesimi quali partner di progetti in PF, fondi immobiliari, Siiq;
- f) adozione di criteri funzionali alla valutazione economica dei progetti e alla redazione di Studi di fattibilità (Sdf).

Il quadro di sintesi degli interventi tratteggiati evidenzia opportunità ma anche alcune criticità implicite nel processo decisionale che dovrebbero essere adeguatamente gestite. L’analisi Swot (punti di forza e di debolezza, opportunità e minacce) ricomprende:

- a) valutazione: adozione di criteri di stima intelligibili anche a livello internazionale;
- b) procedure: procedure di evidenza pubblica atte ad assicurare la massima trasparenza e competitività nella dismissione di complessi posti sul mercato (ovvero dati in concessione per lunghissimi tempo);
- c) concorsi di idee per proposte progettuali: iniziative finalizzate alla partecipazione creativa anche di giovani architetti/ingegneri italiani ed esteri. Alcune iniziative pilota potrebbero essere rapidamente attivate per complessi/aree oggetto di trasformazione e riqualificazione (es. ex caserme e proprietà maggiormente significative);
- d) analisi della sostenibilità economica dei progetti: verifica *ex ante* della fattibilità economica mediante studi di fattibilità appropriati. La criticità, tenuto conto della selettività nell’erogazione di finanziamenti e mutui edilizi da parte del sistema bancario, richiede una specifica trattazione per cui si rimanda al paragrafo che segue;
- e) reperimento di risorse finanziarie: attivazione di tutti i canali possibili, tra cui – per gli investimenti infrastrutturali – l’utilizzazione di eventuali fondi europei, la pianificazione di iniziative in *project financing*, il coinvolgimento

di investitori istituzionali italiani ed esteri e di promotori capaci di sviluppare iniziative mediante apporto diretto di una componente di *equity*.

Un programma di riqualificazione e riorganizzazione infrastrutturale del territorio comporterebbe, non solo un ricavo inerente l'alienazione dei beni valorizzati ma, soprattutto, costituirebbe un volano per lo sviluppo economico, in grado di coinvolgere – di volta in volta – l'intera filiera dei soggetti partecipanti alla realizzazione del progetto, con benefici occupazionali e per le casse dell'erario.

Nell'arco temporale di 7/10 anni la trasformazione significativa del tessuto urbano di molte città, la creazione di infrastrutture e servizi competitivi al pari dei più elevati standard internazionali costituirebbe un tangibile beneficio non solo per il Pil ma contribuirebbe a collocare l'Italia tra i Paesi più virtuosi dell'Ue. Un Paese capace di tornare ad essere attrattivo per i propri cervelli emigrati all'estero e per i giovani di altri Paesi.

5. Valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico e sviluppo sostenibile

Si ha motivo di ritenere che un programma di ampio respiro di valorizzazione urbana e riqualificazione del territorio contribuirebbe a creare le premesse per incentivare in maniera sostanziale lo sviluppo sostenibile.

I beni immobiliari non possono essere trattati come un 'capitale morto', tutt'altro. La storia insegna che sono parte dell'identità culturale di un popolo, memo-

I beni immobiliari non possono essere trattati come un 'capitale morto'

ria storica delle stratificazioni culturali risalenti a epoche diverse. Nel contempo costituiscono anche un valore economico, possiedono un valore d'uso, costituiscono una forma di tutela del risparmio delle famiglie, tant'è che la Banca Mondiale stima che 2/3 della ricchezza delle famiglie sia allocata, direttamente o indirettamente, nel settore immobiliare.

Tuttavia, taluni beni immobiliari divengono ancor più opportunità di crescita e sviluppo quando assolvono alla strategica funzione di 'infrastruttura' ovvero quando ciascun bene economico diviene strettamente funzionale a dispiegare l'utilità (destinazione d'uso), per cui è stato progettato e realizzato.

In questo caso il bene immobiliare diviene funzionale alla qualità della vita dei cittadini: direttamente, in funzione della qualità dell'abitare, del lavoro, dello studio, della ricerca; indirettamente, nel caso di infrastrutture (ospedali, spazi di aggregazione, ecc.), e di servizi pubblici (uffici delle varie amministrazioni, ecc.).

In questa visione tuttavia, per ciascun complesso edilizio si impone una gestione e manutenzione dinamica, funzionale all'assolvimento delle funzioni per le quali il medesimo è stato progettato ovvero, nel caso di obsolescenza funzionale ed economica, un ripensamento della destinazione d'uso e dell'utilità effettiva che, potenzialmente, ciascun complesso è in grado di dispiegare.

6. Valutazione economica di programmi e progetti

I sistemi di valutazione: i principali criteri di valutazione dei progetti (economica, finanziaria, multicriteriale), sono basati su criteri e procedimenti estimativi e matematica finanziaria (*graf.2*).

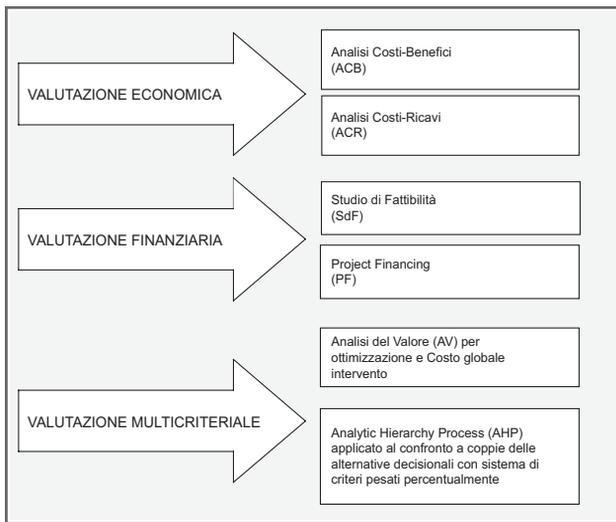
I vincoli del progetto: la realizzazione di un progetto di sviluppo edilizio implica il rispetto di vincoli riferibili a quattro macroaree:

1. Risorse (e Sostenibilità economica), ovvero l'individuazione, il reperimento e la gestione delle risorse (economiche finanziarie, professionali, tecniche) anche mediante strumenti

quali il Project financing.

2. Cost Engineering, ovvero la quantificazione dei costi, il cost analysis, il cost control, l'analisi rischi del processo edilizio espressi in termini di costo.
3. Tempi, riferiti alla pianificazione delle attività, delle tempistiche e delle fasi del progetto.
4. Prestazioni, con riferimento alla Norma UNI ISO 10006 - Sistemi di Gestione per la Qualità. Linee Guida per la Gestione della Qualità nei Progetti. La realizzazione di un obiettivo è assoggettata alla correlazione esistente tra numerosi vincoli del progetto: risorse, tempi, costi, prestazioni.

GRAFICO 2
QUADRO SI SINTESI DEI SISTEMI DI VALUTAZIONE



Fonte: G. Bambagioni

È essenziale considerare che la variazione di uno dei vincoli interferisce direttamente o indirettamente sugli altri. Ad esempio, la dilatazione dei tempi di realizzazione (per cause inerenti l'iter autorizzativo ovvero a ritardi nella realizzazione dell'opera, ecc.), comporta un diretto riverbero sui costi che si dilateranno simmetricamente (es. per costi di manodopera, noleggio macchinari, interessi passivi, ecc.). Ne consegue che, sin dalla fase dell'elaborazione dello studio di fattibilità, risulta fondamentale l'individuazione e la definizione puntuale delle componenti del progetto in

termini di tempistiche, costi, risorse e prestazioni (graf.3).

Nella valutazione dell'efficacia di progetti, programmi ed interventi le principali metodologie adottate sono sostanzialmente due: metodi monetari e metodi non monetari.

1. Metodi monetari – sono basati sui principi dell'economia del benessere: Analisi costi-benefici (AcB) che vengono applicati, prevalentemente, nella valutazione di progetti finalizzati al miglioramento di un servizio ambientale.
2. Metodi non monetari – Metodologie basate sulla teoria delle decisioni e

GRAFICO 3

IL TETRAEDRO, OVVERO LE QUATTRO FACCE DI UN POLIEDRO CHE COSTITUISCONO LA SINTESI DELLE CRITICITÀ IMPLICITE NELLA REALIZZAZIONE DI UN PROGETTO EDILIZIO



Fonte: G. Bambagioni²

⁽²⁾ G. Bambagioni, "QEI – Quaderni di Economia Immobiliare – Periodico semestrale di *Tecnoborsa*", N. 14, Luglio/Dicembre 2010, Cap. 1 e "Codice delle Valutazioni Immobiliari", IV Ed., 2011, Cap. 18.

su modelli specifici di molte discipline: Analisi multicriteriale (Amc), utilizzata, in genere, ai fini della Valutazione di Impatto Ambientale (Via) e nella pianificazione territoriale. L'analisi Multicriterio prende in considerazione simultaneamente una molteplicità di obiettivi in relazione all'intervento valutato. Consente di considerare nell'analisi dell'investimento anche obiettivi del programmatore pubblico che non possono essere inclusi nell'analisi finanziaria ed economica, per esempio l'equità sociale, la tutela ambientale, le pari opportunità.

L'analisi Multicriterio prende in considerazione simultaneamente una molteplicità di obiettivi

Secondo la tecnica dell'Analisi del valore (Av), i costi vengono relazionati alle funzioni tramite due fattori: il primo di carattere tecnico-funzionale da determinare per soddisfare le esigenze dei fruitori e degli utilizzatori; il secondo di ordine economico-gestionale, assumendo a riferimento Ambiti Funzionali Omogenei con le relative Utilità e i relativi Costi globali.

Il giudizio di valore nella pratica estimativa risulta probabilistico e non deterministico e viene espresso nell'ambito della permanenza delle condizioni, mentre tutti i fattori tecnico-economici che intervengono nella stima vanno considerati con caratteristiche di ordinarietà.

7. Conclusioni

Della possibile valorizzazione e dismissione del patrimonio immobiliare pubblico si parla da numerosi lustri. In epoca recente sono stati effettuati numerosi passi concreti mediante specifiche disposizioni normative, l'istituzione di società veicolo, censimenti e stima dei valori corrispondenti. Tuttavia, si ritiene che l'incentivo principale all'attuazione immediata e risoluta del programma non debba essere costituito meramente dalla necessità di fare cassa. In un'ottica di valorizzazione effettiva e di trasformazione funzionale, di riqualificazione del territorio e di promozione degli investimenti in infrastrutture – almeno per alcuni dei complessi principali in portafoglio del Demanio e degli enti territoriali – l'attuazione di un simile programma potrà costituire un volano formidabile a vari livelli, non solo come promozione della crescita del Pil.

Un simile programma dovrebbe essere valutato anche per le intrinseche opportunità economiche che, in una fase recessiva a livello internazionale, potrebbe coinvolgere a livello dell'intera filiera industriale, con ricadute dirette sull'intera economia del Paese e sulle casse dell'erario. Uno straordinario strumento che, nei prossimi anni, favorirebbe un recupero di competitività del nostro Paese il quale – oggi più che nel recente passato – necessita di opportunità di lavoro diffuse, progettualità, coesione sociale, consapevolezza delle proprie risorse, fiducia nel futuro, visione internazionale, innovazione. •

V - VALUTATORI IMMOBILIARI: CERTIFICAZIONE SULLA BASE DELLE NORME UNI CEI EN ISO

A cura di Stefano Giangrandi, *Esperto di Real Estate*



**La certificazione delle persone secondo
la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012
certifica la capacità del saper fare**

*Manitoba Corporate Headquarters, Canada
Architetti Kuwabara Payne McKenna Blumberg*

1. Introduzione

La norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 *“Requisiti generali per gli Organismi che eseguono la certificazione di persone”* è uno strumento che serve per certificare la competenza professionale; tale certificazione conferma, per mezzo di un esame, la competenza del professionista in uno specifico ambito professionale. L'introduzione della norma, oltre a dare risalto, rilievo e dimostrazione del percorso formativo personale, caratterizza ed esplicita il concetto di competenza e nella fattispecie può essere definita in modo univoco come *“capacità di applicare conoscenze ed abilità al fine di conseguire i risultati prestabiliti”*.

La certificazione delle competenze intende validare tutte quelle figure professionali che svolgono la propria attività anche al di fuori di uno specifico albo professionale: per quanto riguarda i valutatori immobiliari ad oggi siamo in completa assenza di un registro nazionale e tale manchevolezza accentua ancor di più l'esigenza primaria di tutela della competenza professionale nei confronti di qualsiasi *stakeholder* e in qualsiasi ambito, sia esso istituzionale, privato, giudiziario, amministrativo, contabile, bancario, fondi immobiliari, società di *leasing*, agenzie di *rating*, società di revisione, società immobiliari ecc. Il committente sarà sempre più attento e accorto nei conferimenti degli incarichi in quanto, oltre a un aspetto prettamente fiduciario, chiederà al professionista di dimostrare oltre il *“fare”* anche e soprattutto il *“saper fare”* e, quindi, svol-

gere una determinata attività professionale; tale *“saper fare”* dovrà essere dimostrato per garantire la migliore e più consona prestazione professionale definita *best practice*. Ecco che la certificazione delle persone secondo la norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 certifica la capacità del saper fare.

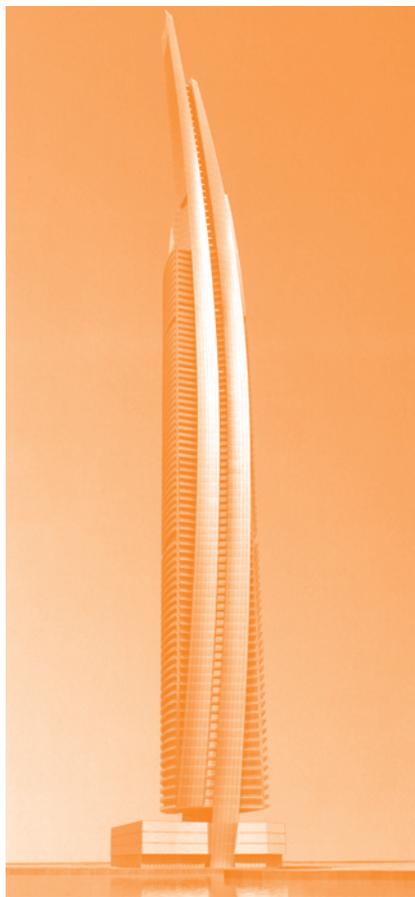
Nel campo delle valutazioni immobiliari sempre più viene richiesta tale certificazione della competenza, in quanto la stessa è posta come una garanzia, per il committente, della capacità e dell'abilità del valutatore immobiliare.

2. La figura del valutatore

Tra le numerose definizioni riguardanti la figura del valutatore troviamo nel *“Codice delle Valutazioni Immobiliari”*, Quarta Edizione (2011), Cap. 1, 2.5: *“il valutatore è una persona fisica o giuridica che possiede le necessarie qualifiche professionali previste dall'ordinamento giuridico nazionale per esercitare l'attività valutativa. Nel caso di persona fisica il valutatore ha conseguito un titolo di studio appropriato ovvero ha acquisito una specifica formazione in funzione del conseguimento della necessaria abilitazione professionale prevista ai sensi di legge per svolgere stime.”*

L'introduzione della norma, oltre a dare risalto, rilievo e dimostrazione del percorso formativo personale, caratterizza ed esplicita il concetto di competenza

Il valutatore è tenuto a seguire un programma di aggiornamento professionale continuo e a rispettare le disposizioni del Codice deontologico”; e ancora, secondo gli IVS 2007, nota 2.5: “I va-



Ocean Heights Two, Dubai
Architetti Aedas

lutatori immobiliari, i valutatori di asset e i periti estimatori sono coloro che si occupano di quella parte della disciplina economica che riguarda la preparazione e la presentazione delle valutazioni. Essendo professionisti, i valutatori devono superare esami per dimostrare di possedere istruzione, preparazione, competenza e abilità. Devono anche dimostrare di possedere e applicare un codice di condotta (principi etici e competenza) e gli standard professionali oltre ai concetti fondamentali dei principi di valutazione”; mentre IVS 2007 – GN 1, nota 1.7: “tutti gli Stati membri dell’IVSC (International Valuations Standard Council) riconoscono che per compiere una valutazione di proprietà immobiliari è necessario possedere un’istruzione, una formazione e un’esperienza specifiche”; e ancora, secondo le “Linee guida per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie” promosse dall’Abi, R.2.1.5: “Per svolgere la valutazione di proprietà immobiliari è necessario possedere un’istruzione, una formazione e un’esperienza specifiche ed essere iscritti ad Albi e/o Ordini professionali – ed altri soggetti abilitati per legge – il cui Ordinamento consenta di svolgere l’attività di valutazione immobiliare, in quanto la stima immobiliare implica normalmente competenze tecniche, economiche e giuridiche”, e R. 2.2.12: “Un perito deve costantemente migliorare e aggiornare le proprie conoscenze professionali e scientifiche”; infine, secondo il “Red Book” RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) VS

1.5.: *“per giudicare se una persona sia adeguatamente qualificata per assumersi la responsabilità di una valutazione si prendono in esame le qualifiche accademiche/professionali, che devono garantire competenza tecnica, l'appartenenza ad un ente professionale, che deve garantire l'impegno al rispetto degli standard etici, l'esperienza pratica come valutatore, la conformità alle normative nazionali riguardanti il diritto a condurre una valutazione e inoltre laddove il valutatore sia un membro RICS l'iscrizione ai sensi del Valuer Registration Scheme (VRS)”, punto 3: “In alcuni paesi i valutatori devono essere certificati o possedere una licenza per condurre determinate valutazioni”, e “Red Book” VS 1.6: “il valutatore deve avere una adeguata conoscenza delle condizioni del mercato locale, nazionale e internazionale (in base al caso specifico) alla data della valutazione e deve possedere le capacità e le conoscenze necessarie a condurre la valutazione in modo competente”.*

3. Il ruolo dell'Uni

L'Uni (Ente Nazionale Italiano di Unificazione)¹ ha in corso di definizione due norme complementari che sono finalizzate:

- a) a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare;
- b) alla stima del valore di mercato degli immobili.

Per avvalorare quanto precedentemente enucleato, in una comunicazione congiunta Banca d'Italia - Consob si legge: *“Per superare determinati aspetti critici (si intende prassi standardizzate) è necessario che le Società di Gestione del Risparmio (SGR) si dotino, coerentemente con la disciplina del sistema organizzativo contenuta nel Regolamento congiunto della Banca d'Italia e della CONSOB, di adeguati processi di valutazione dei beni immobili, assicurando in particolare che gli esperti siano dotati di adeguata capacità professionale e assicurino oggettività e indipendenza rispetto sia alla SGR sia ai partecipanti ai fondi”.*

Ed è proprio questo mercato delle valutazioni che richiede, in capo ai valutatori, principalmente requisiti di oggettività, indipendenza ma soprattutto capacità professionale; l'Associazione Bancaria Italiana, nelle sue “Linee guida” che nella fattispecie sono state allegate alla quarta Edizione del *“Codice delle Valutazioni Immobiliari”*, ha individuato nella Certificazione dei professionisti, ai sensi della Norma ISO/IEC 17024, uno degli strumenti più idonei per dimostrare le proprie competenze professionali.

Con la certificazione viene apposto al valutatore un *“sigillo di riconoscimento”*, erogato da un Organismo di Certificazione delle competenze che opera in conformità con la predetta norma, garantendo alla committenza la propria formazione, aggiornamento costante, conoscenza, caratteristiche, esperienza, abilità e, inoltre, di sapere utilizzare i metodi e i criteri più attinenti per svolgere la prestazione

¹ Giampiero Bambagioni è Coordinatore del GL UNI che sta redigendo le due norme.

professionale in modo coerente, assiomatico, dimostrabile, verificabile e ripetibile. Essere un Valutatore Immobiliare Certificato significa possedere formazione scolastica e formazione specifica comprovata da esperienza lavorativa nel settore, professionalità e competenza – intesa come insieme delle conoscenze – abilità e doti richieste per i compiti assegnati e mantenere e migliorare nel tempo la necessaria competenza.

Tale “*sigillo di riconoscimento*” sarà rilasciato a una serie di professionisti che convalideranno e utilizzeranno sempre di più quello che il mercato chiede loro,

Con la certificazione viene apposto al valutatore un “sigillo di riconoscimento” erogato da un Organismo di Certificazione

andando a esautorare tutti coloro che non vorranno adeguarsi a chi imporrà tali regole, nella fattispecie il mercato e la committenza.

Va pur detto che non vi sono condizioni coercitive regolamentate, ma il fatto di avere una competenza riconosciuta con una certificazione ai sensi della norma UNI CEI EN ISO/IEC 17024:2012 autorizza ancor di più un committente a incaricare un professionista, oltre che per un titolo fiduciario, anche e soprattutto per un titolo dimostrato e convalidato da organismi che hanno preventivamente certificato la sua competenza nella specifica materia e ambito professionale; ta-

le situazioni non espongono e non minano l'opera decisionale della committenza, in quanto la stessa può dimostrare che ha adoperato la diligenza massima nel conferire l'incarico a un professionista avente il predetto “*sigillo di riconoscimento*”. Si evidenzia che in ambito Nazionale si stanno delineando e definendo le Linee Guida per la valutazione degli immobili nelle vendite giudiziarie; le Linee guida, come è avvenuto anche per le Linee guida dell'Abi, riguarderanno e si adopereranno per confermare sia quanto già disposto dagli Standard di Valutazione Nazionali e Internazionali che per definire la figura del Valutatore Immobiliare e i requisiti che dovrà avere lo stesso per svolgere un incarico nell'ambito giudiziario.

In ultimo, e non per questo di minore importanza rispetto agli altri punti, vi è il Decreto Legislativo del 16 Gennaio 2013, n. 13 “*Definizione delle norme generali e dei livelli essenziali delle prestazioni per l'individuazione e validazione degli apprendimenti non formali e informali e degli standard minimi di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, a norma dell'articolo 4, commi 58 e 68, della legge 28 giugno 2012, n. 92*”. Si riporta quanto segue: Art. 2.1 lettera b) “*apprendimento formale*”: apprendimento che si attua nel sistema di istruzione e formazione e nelle università e istituzioni di alta formazione artistica, musicale e coreutica e che si conclude con il conseguimento di un titolo di studio o di una qualifica o diploma professionale, conseguiti anche in apprendistato, o di



*Particolare di Via del Pellegrino, Roma
Disegno di Cesare Panepuccia*

una certificazione riconosciuta, nel rispetto della legislazione vigente, in materia di ordinamenti scolastici e universitari; Art. 2.1 lettera e) “*competenza*”: comprovata capacità di utilizzare, in situazioni di lavoro, di studio o nello sviluppo professionale e personale, un insieme strutturato di conoscenze e di abilità acquisite nei contesti di apprendimento formale, non formale o informale; art. 2 lettera h) “*organismo nazionale italiano di accreditamento*”: organismo nazionale di accreditamento designato dall'Italia in attuazione del regolamento (CE) n. 765/2008 del Parlamento europeo e del Consiglio del 9 luglio 2008; Art. 2 lettera l) “*certificazione delle competenze*”: procedura di formale riconoscimento, da parte dell'ente titolato di cui alla lettera g), in base alle norme gene-

rali, ai livelli essenziali delle prestazioni e agli standard minimi di cui al presente decreto, delle competenze acquisite dalla persona in contesti formali, anche in caso di interruzione del percorso formativo, o di quelle validate acquisite in contesti non formali e informali. La procedura di certificazione delle competenze si conclude con il rilascio di un certificato conforme agli standard minimi di cui all'articolo 6.

Tale Decreto intende definire gli standard minimi di servizio del sistema nazionale di certificazione delle competenze, inteso come il saper fare una determinata prestazione professionale.

Nel campo delle Valutazioni Immobiliari sarebbe pleonastico elencare tutti gli standard di Valutazione con caratteri nazionali, europei e internazionali per con-

validare quanto precedentemente descritto; invece è di assoluta importanza la *'nuova'* figura del professionista nella veste del Valutatore immobiliare che per svolgere l'attività si attiene pedissequamente a quanto desunto dagli standard di valutazione.

4. Il processo di certificazione

Per i professionisti la certificazione delle proprie competenze tecniche e specialistiche rappresenta un'opportunità unica in Italia per entrare a piè pari nel mondo della valutazione immobiliare e ottenere un vantaggio competitivo in un mercato dove la qualità del servizio diventa sempre più un fattore distintivo determinante consentendo al Valutatore immobiliare di rendere affidabile il processo e il prodotto (servizio) valutativo.

Un possibile processo di certificazione, ottenuto declinando i dettami del capitolo 9 della succitata norma, prevede il percorso sintetizzato di seguito:

1. l'aspirante esperto (il richiedente) presenta la domanda di certificazione;
2. l'organismo di certificazione valuta la domanda di certificazione (possesso prerequisiti da parte del richiedente) per l'ammissione all'esame di certificazione;
3. l'aspirante esperto (il candidato) sostiene l'esame di certificazione;
4. l'organismo di certificazione comunica l'esito dell'esame;
5. l'organismo di certificazione emette il certificato, iscrive l'esperto nel registro delle persone certificate e concede l'utilizzo del logo per la certificazione;



*Doha Gardens, Arabia Saudita
Architetti Nabil Gholam Architecture and Planning*

6. l'organismo di certificazione verifica il possesso dei requisiti da parte dell'esperto ai fini del mantenimento della certificazione, ogni anno;
7. durante il periodo di validità della certificazione il Valutatore certificato è soggetto al controllo e alla verifica annuale da parte dell'organismo di certificazione; i requisiti obbligatori e principali per il mantenimento annuale della certificazione sono l'attività professionale e la formazione continua;
8. l'esperto sostiene l'esame di rinnovo della certificazione, ogni 3 anni.

Analizzando gli schemi di certificazione per i Valutatori immobiliari emessi da differenti organismi di certificazione, si nota che dalla data del rilascio e per tutti i successivi rinnovi la persona certificata deve garantire un livello di costante aggiornamento professionale; inoltre, viene richiesto al Valutatore immobiliare certificato di raggiungere, nei 3 anni di validità del certificato, un numero minimo complessivo di crediti formativi sia annuali che triennali; i crediti formativi sono attribuiti dall'organismo di certificazione al Valutatore immobiliare a seguito della partecipazione di quest'ultimo a eventi formativi

L'Uni ha in corso di definizione due norme complementari finalizzate a definire i requisiti di conoscenza, abilità e competenza del valutatore immobiliare e alla stima del valore di mercato degli immobili

vi riscontrabili quali, ad esempio, la partecipazione a corsi di formazione o a seminari di studio riguardanti l'attività di valutazione immobiliare con o senza verifica finale, superamento di esami universitari afferenti al settore delle valutazioni immobiliari, partecipazione a master universitari riguardanti l'attività di valutazione immobiliare, redazione di pubblicazioni, interventi e articoli riguardanti la valutazione immobiliare, attività di docenza in merito alla valutazione immobiliare e quant'altro possa dimostrare l'aggiornamento professionale nella materia.

5. Conclusioni

Contestualizzando tutte le predette normative, linee guida e definizioni è ordinario pensare che il cambiamento che ad oggi è in atto è figlio di un processo estimativo che in Italia ha avuto una sua genesi nei primi anni 2000. Tale cambiamento, che nel nostro Paese dimostra ancora attriti di carattere professionale e legami estimativi alla c.d. monoparametrica ed *expertise*, dovrà lasciare il passo a criteri e metodologie che possiamo definire *'nuove'* ma che renderanno sempre più trasparente il mercato immobiliare italiano.

Poiché l'attenzione verso il cambiamento, inteso come un nuovo approccio *"certificato della competenza"*, è il primo passo per rimanere al passo con i tempi, durante un mio viaggio lessi su una cabina telefonica pubblica – in assoluto disuso – questa frase di Dee Hock (fondatore di Visa): *"Il problema non è mai come farsi venire in mente qualcosa di nuovo e innovativo ma come eliminare le convinzioni vecchie"*. •

QEI

Quaderni
di ECONOMIA IMMOBILIARE

PERIODICO
SEMESTRALE DI
TECNOBORSA

I NUMERI PUBBLICATI

► **QEI N° 17 - 2012**

Indagine Tecnoborsa 2012

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2012

Intermediazione e Valutazione

E-Valuations

Valutazione Patrimonio Immobiliare Pubblico

Fiaip

Politiche abitative

► **QEI N° 16 - 2012**

Indagine Tecnoborsa

Mercato Immobiliare e Imprese Italiane

Indagine Tecnoborsa 2011

Intermediazione e Valutazione

Dottrina estimativa

Codice delle Valutazioni Immobiliari **Tecnoborsa**

Listino Ufficiale

Borsa Immobiliare di Roma

► **QEI N° 15 - 2011**

Indagine conoscitiva

Camera Deputati

Governo del Territorio

Riflessioni e proposte

Indagine Tecnoborsa 2011

Transazioni effettuate e previste

Indagine Tecnoborsa 2011

Mutui

- ▶ **QEI N° 14 - 2010**
Evoluzione Dottrina Estimativa
Cause e Implicazioni

Linee Guida per la Valutazione
ABI

Qualità Certificata
Borsa Immobiliare Roma - BIR

Indagine Tecnoborsa 2010
Mutui

Manutenzione Urbana
Sviluppo in Qualità

- ▶ **QEI N° 13 - 2010**
Indagine Tecnoborsa 2010
Transazioni effettuate e previste

Agenzia del Territorio
Catasto e Fabbricati Fantasma

Direttiva Servizi
Agenti Immobiliari

Diritti dell'Uomo
Violazione Diritto di Proprietà

Policy Framework
Linee Guida strutturali

- ▶ **QEI N° 12 - 2009**
Banca d'Italia e Tecnoborsa
Quattro sondaggi congiunturali
sul mercato delle abitazioni in Italia - 2009

- ▶ **QEI N° 11 - 2009**
Forum Unece Wpla Rem
Guidelines

Indagine Tecnoborsa 2009
Transazioni e Mutui

Patrimonio Pubblico
Il Chiasmo dei Territori

Sistema Borse Immobiliari
Borsa Immobiliare di Bari

- ▶ **QEI N° 10 - 2008**
La Borsa Immobiliare Italiana
Il sistema delle Borse Immobiliari Italiane

Indagine Tecnoborsa 2008
Intermediazione e Valutazione

Le Famiglie Italiane
Risparmio Energetico

Estimo e Valutazione Economica dei Progetti
Studi e Professione

- ▶ **QEI N. 9 - 2008**
Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni effettuate e mutui

Indagine Tecnoborsa 2008
Transazioni previste

Finanziaria 2008
Norme sulla casa

Banca d'Italia
Mutui e cicli immobiliari

► **QEI N. 8 - 2007**

Tecnoborsa

Risparmio energetico

Indagine Tecnoborsa 2007

Transazioni e mutui

Tecnoborsa

Vivere la casa

Confedilizia

Fiscalità e nuovo Catasto

► **QEI N. 7 - 2007**

**Tecnoborsa Observer del Working Party
on Land Administration dell'Unece**

Le attività di Cooperazione con le Nazioni Unite

Protocollo di Kyoto

Scenari e Opportunità

Indagine Tecnoborsa 2006

Transazioni e Mutui

Indagine Tecnoborsa 2006

Intermediazione e Valutazione

► **QEI N. 6 - 2006**

Codice delle Valutazioni Immobiliari

La qualità del processo e del servizio

Indagine Tecnoborsa 2006

Ristrutturazioni e incentivi fiscali

Un trentennio Istat

La nuova casa degli italiani

Arbitrato e Conciliazione

Forme di giustizia alternativa

► **QEI N. 5 - 2005**

Borsa Immobiliare Italiana

Dalla Borsa Immobiliare locale alla BII:
la sfida per la realizzazione di un progetto di sistema

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2005 sulle famiglie italiane:
Transazioni effettuate e previste

Tecnoborsa

La casa dei desideri

Banca d'Italia

Un confronto internazionale su mercati immobiliari,
famiglie e strumenti finanziari

► **QEI N. 4 - 2005**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane: Transazioni
L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane:
Intermediazione e Valutazione

Istat

Il Censimento 2001: edifici e abitazioni

**I diritti di proprietà per i poveri:
una prospettiva globale**

Il Terzo Forum Internazionale
sull'Economia Immobiliare

► **QEI N. 3 - 2004**

Speciale Forum Roma 2003

**Atti del Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Terra per lo Sviluppo

Finanziamenti e Infrastrutture per il Mercato

Rome Forum 2003 Special

Land for Development

The Second European Real Estate Forum

Proceedings

Financing and Marketing Infrastructures

► **QEI N. 2 - 2004**

Centro Studi Tecnoborsa

L'Indagine 2004 sulle famiglie italiane
Aste e Mutui

Banca d'Italia

I prestiti bancari
per l'acquisto di abitazioni

Associazione Bancaria Italiana

Un panorama sulle obbligazioni garantite

Confindustria

Il rapporto tra banca
e impresa in Italia

► **QEI N. 1 - 2003**

Financing & Market Infrastructure

Il Secondo Forum Europeo
sull'Economia Immobiliare

Osservatorio Tecnoborsa

Il patrimonio immobilia
e delle famiglie in Europa e USA

Standard Internazionali

La misurazione del valore degli immobili

Cartolarizzazioni

Nuovi strumenti di finanza alternativa

► **QEI Speciale - 2003**

Speciale Summit Roma 2002

Terra per lo Sviluppo:

**Atti del Primo Summit Europeo
sull'Economia Immobiliare**

Rome Summit 2002 Special

Land for Development:

The First European Real

Estate Summit Proceedings

► **QEI N. 0 - 2003**

Esecuzioni Immobiliari

Un panorama completo sulle aste

Osservatorio Tecnoborsa

Le famiglie italiane e il mercato immobiliare

Fondi Comuni d'Investimento Immobiliare

Nuove opportunità per il risparmio

Land for Development - Terra per lo Sviluppo

Il 1° Summit Europeo sull'Economia Immobiliare

Finito di stampare
Luglio 2013



Per lo Sviluppo e la Regolazione
dell'Economia Immobiliare

Sede legale:

Via de' Burrò 147 - 00186 Roma (Italia)

Sede operativa:

Viale delle Terme di Caracalla, 69/71 - 00153 Roma

Tel. +390657300710 - Fax +390657301832

info@tecnoborsa.com - www.tecnoborsa.it