CONDOMINIO

www.quotidianocondominio.ilsole24ore.com

In breve

ANAGRAFE

Protocollo Anaci e Periti industriali

Con il protocollo d'intesa Anaci - Cnpi (periti industriali) siglato ieri saranno fissati gli standard nazionali per la compilazione del registro dell'anagrafe condominiale e verranno predisposte le procedure standard per l'affidamento degli incarichi per lavori su beni immobili e beni comuni condominiali ai professionisti tecnici iscritti agli Albi tenuti dal Collegio dei Periti industriali.

ALAC

Convegno a Bari sulla normativa

"Normativa condominiale e sviluppi giurisprudenziali" è il titolo del convegno di Alac Bari il prossimo 14 dicembre presso il Tribunale di Bari, Piazza De Nicola, a partire dalle 14. Modera Mauro Simone.

CONFAI

Sentenze e decreto sulla responsabilità

Confai organizza a Ferrara (lunedì 11 dicembre alle 16 in Via Darsena 178) una giornata di studio sulla sentenza di Cassazione 43500/2017 e sull'articolo 90 del Dlgs 81/2008, dedicati alla responsabilità dell'amministratore nell'affidamento dei lavori in condominio

Cassazione. L'area è proprietà privata: secondo i giudici non si tratta di pertinenza dell'abitazione

Il posto auto non è privata dimora

L'aggressione negli spazi comuni non configura la violazione della casa

Paolo Accoti

Nessuna violazione di domicilio sull'area destinata a sosta e parcheggio per i condòmini. I concetti di «privata dimora» e di «proprietà privata» non sono affatto sovrapponibili: il primo risulta molto più circoscritto del secondo, ed è qualificabile come il luogo in cui una persona si trattiene per compiere gli atti della sua vita privata. La proprietà privata, al contrario, definita dall'articolo 832 del Codice civile, si estrinseca nel diritto di godimento di un bene e nel potere di disporre dello stesso.

Sulla scorta di questi princìpi la Cassazione (sentenza 53438/2017) ha annullato il provvedimento del Tribunale del riesame di Catanzaro che aveva applicato gli arresti domiciliari, in relazione al reato di violazione di domicilio aggravato da violenza alla persona, a un estraneo che aveva aggredito un condòmino per motivi privati.

Ritenuto, dice la Cassazione, che «l'area destinata a sosta e parcheggio delle auto riservata ai soli proprietari degli immobili, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta dall'indagato, che indica la natura di "proprietà privata" della zona in questione», non è qualificabile come pertinenza dell'abitazione della parte offesa ed è quindi sganciata «dalla nozione di privata di dimora come delineata dalle Sezioni Unite della Corte di cassazione» (sentenza 31345/2017). Ne consegue la mancanza degli elementi costitutivi del reato di violazione di domicilio.

LA SPIEGAZIONE

L'abitazione è costituita dai luoghi non aperti al pubblico dove si svolgono in modo non occasionale i fatti della vita privata

Questa la conclusione cui è giunta la Corte, evidenziando che «l'aggressione è avvenuta in un tratto di strada, che conduce all'abitazione della persona offesa, avente le caratteristiche di spazio aperto al pubblico non delimitato da alcuna recinzione» e, in particolare, in una «area destinata a sosta e parcheggio delle auto riservata ai soli proprietari degli immobili, come si evince dalla documentazione fotografica, prodotta dall'indagato, che indica la natura di "proprietà privata" della zona in questione», non qualificabile come pertinenza dell'abitazione principale di proprietà della parte offeso.

Pertanto, La Cassazione sottolinea come le motivazioni addotte nel provvedimento impugnato risultano, per un verso, giuridicamente sbagliate e, dall'altro, sganciate dalla nozione di privata di dimora come delineata dalle Sezioni Unite (sentenza 31345/2017): «rientrano nella nozione di privata dimora esclusivamente i luoghi nei quali si svolgono non occasionalmente atti della vita privata, e che non siano aperti al pubblico né accessibili a terzi senza il consenso del titolare, compresi quelli destinati ad attività lavorativa o professionale».

Sono considerati tali, ad esempio, la casa, il garage, il terrazzo, lo studio professionale; la camera d'albergo; le aziende commerciali e industriali, le sedi dei partiti politici o delle associazioni culturali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Quotidiano del Condominio 24

MEDIAZIONE

Con il deposito tardivo via al decreto ingiuntivo

di **Luana Tagliolini**

Il deposito tardivo dell'istanza di mediazione comporta il blocco dell'opposizione e quindi l'esecutività del decreto ingiuntivo.

quotidianocondominio.ilsole24ore.com
La versione integrale dell'articolo

Riscaldamento. L'amministratore deve vigilare sull'applicazione dell'aliquota corretta

Iva al 10% sul metano per il condominio

Antonio Pazonzi

Cambiare fornitore dei servizi elettrici e di riscaldamento è una scelta dell'amministratore per contenere i costi energetici, ma spesso può accadere che non si vigili sulla corretta applicazione dell'Iva.

Tale imposta indiretta, che viene assolta dal consumatore finale e in questo caso dal condominio, se non correttamente applicata determina un maggior onere per la collettività.

Il Dpr 633/72 indica quali prestazioni di servizio sono riconducibili ad imposta agevolata del 10% in luogo di quella ordinaria attualmente al 22 per cento. Negli edifici a destinazione residenziale, le forniture di energia elettrica per uso domestico sono soggette all'aliquota del 10% come previsto dalla tabelle A/3 parte III al punto 103) del richiamato Dpr 633/72.

IL TETTO

Le Entrate hanno chiarito che l'agevolazione spetta per il consumo di 480 metri cubi annui per ogni appartamento servito dal centralizzato

Per quanto attiene il gas da riscaldamento, invece, il Dpr 633/72, alla tabella A/3 parte III, al punto 127-bis) inserisce la «somministrazione di gas metano usato per combustione per usi civili limitatamente a 480 metri cubi annui» tra i beni e servizi soggetti ad aliquota del 10 per cento. Tale indicazione è stata chiaramente recepita ed applicata per le singole utenze abitative, ma spesso disattesa in quella condominiali.

A supporto della pacifica applicabilità dell'aliquota agevolata nelle fornitura di gas da riscaldamento, a servizio di edifici a destinazione residenziale è intervenuta la risoluzione 112/E del 22 ottobre 2010. Con particolare riferimento alla somministrazione di gas metano per usi civili nei confronti di condomìni che utilizzano impianti di tipo centralizzato, la risoluzione n. 108 del 2010 ha precisato che il limite di 480 metri cubi annui, stabilito ai fini della fruizione dell'aliquota del 10%, di cui al n. 127-bis della tabella A, va riferito alle singole utenze di ciascuna delle unità immobiliari che costituiscono il condominio.

Conseguentemente, in presenza di un impianto centralizzato, il limite di 480 metri cubi deve essere moltiplicato per il numero delle unità immobiliari il cui impianto di riscaldamento è allacciato all'impianto centralizzato, e al netto di quelle unità immobiliari che eventualmente fruiscano contemporaneamente di un impianto autonomo di somministrazione di gas metano destinato per combustibile a usi civili, per il quale risulta già applicabile l'aliquota agevolata prevista dal n. 127-bis.

La risoluzione ricorda che questo principio va applicato in modo da escludere all'origine la possibile duplicazione del beneficio contenuto nel n. 127-bis, pena la violazione della disciplina comunitaria di riferimento.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

LEGGI & SENTENZE — A CURA DI **ASSOEDILIZIA**

Danni pari all'affitto per il box reso inagibile da infiltrazioni

di **Raffaello Stendardi**

Per i danni occorsi a un'unità immobiliare per infiltrazioni provenienti da parti comuni dell'edificio è certamente responsabile il condominio, che su questi beni esercita i poteri di vigilanza e custodia.

Il problema è che spesso queste infiltrazioni sono di consistenza tale da precludere l'utilizzo dell'unità immobiliare interessata per un considerevole lasso di tempo e, in tali occasioni, si pone il problema di individuare quali siano i danni patrimoniali risarcibili, in aggiunta a quelli connessi al necessario ripristino dei luoghi.

Per dare una risposta a tale quesito si può fare riferimento alla giurisprudenza formatasi in merito all'indennità dovuta al titolare di unità immobiliare per l'ipotesi di occupazione senza titolo. Secondo tale orientamento, il diritto di proprietà ha «insite in sé le facoltà di godimento e di disponibilità del bene che ne forma oggetto» con la conseguenza che «una volta soppresse tali facoltà per effetto dell'occupazione, l'esistenza di un danno risarcibile può ritenersi sussistente sulla base d'una presunzione, superabile solo con la dimostrazione concreta che il proprietario, anche se non fosse stato spogliato, si sarebbe comunque disinteressato del suo immobile e non l'avrebbe in alcun modo utilizzato» (così dice la Cassazione con la sentenza 9137/2013).

Il danno subito dal proprietario viene quindi considerato nel fatto stesso dell'occupazione dell'immobile senza titolo e, pertanto, liquidato in maniera figurativa facendo riferimento al valore locativo del bene (cosiddetto danno "figurativo").

Con la sentenza 4874/2017 il Tribunale di Milano ha ritenuto tale principio applicabile anche all'ipotesi in cui il mancato godimento di un'unità immobiliare a uso box sia dipesa dalle infiltrazioni, copiose e perduranti nel tempo, provenienti dal giardino condominiale.

Il danno lamentato è stato ritenuto liquidabile a carico del condominio a prescindere da quanto affermava il condòmino danneggiato, facendo esclusivamente riferimento ai parametri di locazione correnti sul mercato per unità immobiliari di analoga consistenza e pregio.

Il giudice meneghino ha altresì affermato che la liquidazione del danno patrimoniale secondo questo sistema escluda la condanna del condominio anche al rimborso delle spese sostenute per l'affitto di altra autorimessa da parte del danneggiato, trattandosi dello steso danno già rimborsato in via «figurativa».

RITO AMBROSIANO

Per il Tribunale di Milano l'analogia è l'occupazione abusiva: quindi va risarcito un importo uguale al canone di locazione

Allo stesso modo, nulla può essere preteso per le spese condominiali sostenute nel periodo di non utilizzo del box, attenendo tali oneri al diritto di proprietà, il cui godimento deve ritenersi già interamente ristorato con il risarcimento del danno patrimoniale parametrato al valore locativo dell'immobile.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

VERONA - Valori, Innovazione, Persone per l'industria 4.0

DIGITRONICA.IT assicura la convergenza tra sicurezza fisica e logica

Con la crescente competizione globale e nuove minacce esterne, proteggere i dati tutelandosi dalle intrusioni e verificando gli accessi, è un'esigenza primaria per le aziende. L'evoluzione della sicurezza fisica deve però coincidere con lo sviluppo della sicurezza logica. Su questa premessa si basa l'idea di **Digitronica.IT**, *software house* veronese nata nel 2004, di investire nella realizzazione di sistemi controllo accessi, efficaci ed efficienti, in grado d'interagire con tutte le altre applicazioni verticali di sicurezza. I destinatari di questa nuova filosofia di controllo sono aziende di varie dimensioni: per trovare il giusto *software* applicativo è necessario stimare il "valore" della produzione da tutelare. - www.digitronica.it

Digitronica.IT INFORMATION TECHNOLOGY

Confindustria Verona: imprese del territorio in check up individuali per interventi 4.0 su misura

Confindustria Verona adotta uno strumento di analisi dei processi aziendali per studiarne il livello di maturità digitale. In incontri personalizzati con i referenti delle funzioni aziendali - approvvigionamenti, vendite, progettazione, produzione, processi informatici e sicurezza dati - uno specialista guida l'azienda in prospettiva 4.0. Il risultato è la fotografia del livello di digitalizzazione, che sarà punto di partenza per le oltre 2000 aziende associate per l'avvio di progetti tailor made.

Le competenze interne a Confindustria Verona, con i suoi 60 professionals a supporto delle aziende, dai bisogni di formazione alla finanza, dalla fiscalità alla gestione HR, operano in un approccio integrato, basato sulla conoscenza approfondita dell'impresa. L'accesso guidato ad un network esterno di partner tecnologici e di ricerca completa lo schema di intervento, per soddisfare anche i progetti più complessi.

"Il nostro obiettivo? L'industria 4.0 costruita su misura per ogni azienda."

CONFINDUSTRIA Verona

ENDES è professionalità e cura dei dettagli nell'organizzione di eventi aziendali

Endes. *Stefania Fazzi, fondatrice*

Garanzia di qualità assoluta, **Endes** collabora con gruppi bancari, assicurazioni, aziende del lusso, case automobilistiche, università, comuni e realtà culturali, offrendo eventi di pregio e distinguendosi per professionalità, serietà ed efficienza. Offre l'opportunità ai giovani di avvicinarsi al mondo del lavoro attraverso i servizi *hostess*, esperienze uniche per mettersi in gioco in contesti formativi per il proprio futuro. La selezione per diventare *hostess* Endes è rigida e accurata: cultura, educazione, eleganza, raffinatezza e preparazione sono caratteristiche imprescindibili. Gli investimenti in selezione e formazione sono ripagati dalla gratificazione di sapere che un servizio Endes è riconoscibile a livello nazionale.
www.endes.it

Lo IoT *Made in Verona* è MAXFONE

Maxfone. *Paolo Errico, Amministratore Delegato. Alle spalle, Photostream, uno dei marchi registrati da Maxfone.*

Maxfone è una *big data company* che opera nell'*Internet of Things*, per cui ha sviluppato e brevettato *SocialMeter Analysis*, modello d'analisi dei *big data* del web e dei processi industriali. I dati raccolti sono analizzati per l'estrazione di valore tangibile sfruttando metodologie scientifiche e collaborazioni con Atenei di Verona, IUSVE, Boston e Texas. Man, Masi Agricola, Zuegg e Mila Südtirol sono solo alcune delle realtà che stanno beneficiando dei servizi per l'industria 4.0, alle quali si affiancano eventi di respiro internazionale: TEDx italiani, Biennale Innovazione e Futuro Remoto. Dal 2015 è operativa anche in Texas, tramite *Instant Media Analyzer*.

www.maxfone.it
www.socialmeteranalysis.it

Il nuovo fertilizzante vegetale VEGAND® di FOMET contrasta l'improduttività

Uno degli obiettivi di **Fomet Spa** è realizzare prodotti che apportino al terreno attività biologica e componenti umiche per contrastare l'impoverimento dei terreni. Da questa necessità nasce nel 2017 **Vegand®**, primo fertilizzante organico ricco di proteine per agricoltura tradizionale, biologica e biodinamica, ottenuto dall'unione di più sostanze vegetali e con la particolarità di cedere gli elementi nutritivi a livello differenziato durante tutto l'arco di assorbimento delle colture. La sua composizione permette il rilascio di fosforo, potassio, azoto e carbonio di origine vegetale. Le due versioni Vegand® e Vegand® 55, sono consigliate per la concimazione di serre e vivai, colture floricole, piante officinali, frutteti e vigneti.

www.fomet.it

Tecnologie Wash&Aspire ARKÈ Srl per bonifica e risanamento ambientale

Specializzata nel settore del risanamento ambientale, **Arkè Srl – Divisione Escavazione a Risucchio**, ha acquisito nel corso del tempo le competenze necessarie per spaziare anche in interventi di bonifica degli impianti di distribuzione per molte compagnie petrolifere, spesso ubicate in territori diffcili da raggiungere. Innumerevoli i campi di applicazione per le tecnologie *Wash&Aspire*: viabilità, grandi industrie, acciaierie, fonderie, trafilerie, forgerie e miniere, porti e banchine scarico navi con tramogge, autostrade, piste aeroportuali, pulizia manti bituminosi drenanti, interventi post incidente stradale, interventi post calamità naturali e aspirazione cenere vulcanica da aeroporti e strade.
www.arke-italia.com

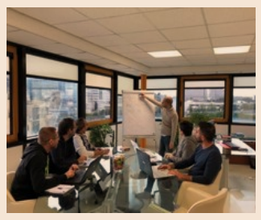
I nuovi servizi di RTC incontrano la trasformazione digitale

La trasformazione digitale comporta una cambio di paradigma importante e **RTC Spa**, società veronese operante da oltre 30 anni nel mondo IT, ha saputo cogliere questa nuova sfida, incrementando i servizi informatici già a portafoglio con nuove soluzioni basate su strutture complesse, per rendere più semplice e fruibile all'utente la gestione del dato. La proposta in ambito *Industry 4.0* e IOT, in qualità di partner certificato **Tridium Inc**, così come lo sviluppo di applicativi proprietari in campo *Energy Management* hanno come primo obiettivo l'analisi della qualità del dato per favorire una rendicontazione affidabile utilizzando strumenti di *Business Intelligence* facilmente comprensibili dall'utente.
www.rtc-spa.it

UGOLINI VIAGGI offre un servizio efficiente per ogni esigenza di trasporto

Nata nel 1964 a Fumane in Valpolicella con servizi di trasporto persone, **Ugolini Viaggi Srl** si è dotata di oltre 20 mezzi per servizi scolastici, trasporti disabili per enti, servizi navetta sul lago di Garda e servizi turistici, lavorando in sinergia con importanti *tour operator incoming* e *outgoing*. Ogni collaboratore concorre a migliorare la qualità del *know-how* aziendale e l'impegno profuso dalla direzione è rivolto ad ampliare i settori merceologici aziendali che grazie alle certificazioni ISO 9001 e UNI ISO 39001, sono tra i primi in Italia ad ottemperare alla norma sulla sicurezza stradale. - www.ugoliniviaggi.it

REAL-T guarda al futuro della ricerca nel campo dell'intelligenza artificiale



I progetti del gruppo **REAL-T** non si fermano: cresciuto negli ultimi anni con le sedi di Cagliari e Milano, pianifica la presenza a Torino e Roma entro la fine del 2018. La valorizzazione di giovani talenti contribuisce alla creazione del *know-how* aziendale a disposizione d'imprese, settore *finance* e pubbliche amministrazioni, facendo della *software house* veronese una realtà professionalmente affidabile per i numerosi partner privati e istituzionali. Obiettivo primario è sviluppare la ricerca nel campo dell'intelligenza artificiale, giungendo a comprendere, mettere a sistema e organizzare la mole di dati sparsi tra le reti, per un agevole percorso verso la digitalizzazione con l'adozione delle più solide e avanzate tecnologie. - www.realt.it

Grafiche AZ con la sua internazionalità partecipa al rilancio dell'editoria italiana

Grafiche AZ.
Voglio la mia testa - Equilibri

Con i suoi sottili libri cartonati di pregio e la sua legatoria **Legapress**, moderna e all'avanguardia, **Grafiche AZ** contribuisce al rilancio dell'editoria italiana con velocità e competitività grazie all'efficienza apprezzata anche dall'editore più esigente. Internazionalizzata da 46 anni, è una fabbrica delle fiabe che produce più di 500 titoli all'anno di altissima qualità per Francia, UK, Germania, USA, Aruba e Mauritius e sempre più in Italia. I curatissimi libri, tra cui il nuovo "Pinocchio" di Gek Tessaro edito da Lapis, sono di editori di prim'ordine come Topipittori. Sapersi distinguere per qualità e filosofia è alla base dell'eccellenza che solo un'editoria attenta può conquistare: sono i bambini di tutto il mondo i veri clienti. - www.graficheaz.it

SERVIZIO ENERGIA CREMONESI: la gestione responsabile dei consumi energetici condominiali

Cremonesi Srl.
Renato Cremonesi, presidente

Prima società in Italia a studiare innovativi modelli di gestione sostenibile dell'energia, **Cremonesi Srl** aiuta il cliente a vivere il *comfort* in armonia con l'ambiente. Il Servizio Energia Cremonesi offre al condominio una soluzione efficace per promuovere concretamente il risparmio energetico attraverso la riqualificazione del sistema di riscaldamento. L'obiettivo è ottimizzare i consumi energetici e ridurre le emissioni inquinanti, senza gravare sul bilancio condominiale, per mezzo di prodotti finanziari appositamente studiati in collaborazione con i migliori istituti bancari nazionali.
www.cremonesiconsulenze.it