



# ANACI

Associazione Nazionale Amministratori Condominiali e Immobiliari

**ANACI INFORMA - Newsletter n.5 del 17 Febbraio 2014**

[HOME](#)

[NEWS DAL SITO](#)

[CENTRO STUDI](#)

[EVENTI](#)

## REGISTRO E LOCAZIONE: ULTERIORE INQUILINO

Le cessioni, le risoluzioni e le proroghe dei contratti di locazione devono essere registrate in termine fisso, anche se stipulate verbalmente o se il relativo contratto è redatto nella forma della scrittura privata non autenticata (articoli 3 e 17 del Dpr 131/1986).

In tali ipotesi, occorre versare l'imposta di registro entro 30 giorni dal verificarsi dell'evento. In base alle citate disposizioni, se il contratto è risolto prima della scadenza naturale o, pur rimanendo in vita, ne viene modificato qualche elemento (ad esempio, le parti contrattuali o il termine finale di efficacia), è necessario darne comunicazione all'Agenzia delle Entrate pagando la relativa imposta nella misura fissa di 67 euro (risoluzione 60/E del 2010).

## SUPERAMENTO BARRIERE ARCHITETTONICHE

I lavori di ristrutturazione edilizia finalizzati al superamento delle barriere architettoniche in ambito residenziale possono fruire della detrazione Irpef, fissata ordinariamente al 36% (al 50% per le spese sostenute nel periodo 26 giugno 2012 - 31 dicembre 2014, al 40% nel periodo 1 gennaio - 31 dicembre 2015). Tali lavori scontano l'Iva agevolata al 4%, prevista - dal punto 41-ter della tabella A, parte II, del Dpr 633/1972 - per "le prestazioni di servizi dipendenti da contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione delle opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche".

Fonte: **Agenzia delle Entrate**



**Avv. Edoardo Riccio**

## TERZO RESPONSABILE

Dal novembre 2012 era cambiata la definizione di Terzo Responsabile, le cui competenze sono state ulteriormente definite dal DPR 74/2013 entrato in vigore dal 12 luglio 2013. Secondo la definizione contenuta nell'Allegato A del D. Lgs. 192/2005, solo le persone giuridiche (S.r.l., S.p.a., soc. Coop. a r.l.) avrebbero potuto assumere l'incarico ANACI aveva diramato una informativa a tutti i propri Associati, invitandoli a dare disdetta per tutti quei contratti nei quali l'incarico era stato conferito a soggetto non idoneo (imprese individuali, S.n.c., S.a.s.).

In sede di Conversione del decreto legge 145/2013 (Destinazione Italia), la Camera dei Deputati ha approvato la modifica della definizione sostituendo alle parole "persona giuridica" la parola "impresa". La Camera ha trasmesso gli atti al Senato della Repubblica. Nel caso in cui anche l'altro ramo del Parlamento dovesse approvare la modifica, anche le imprese o società prima escluse, potranno ricoprire l'incarico.

Nel frattempo sarebbe opportuno non dare ulteriore corso all'invio di eventuali disdette, restando in attesa della definitiva approvazione della Legge.

Quanto sopra non esclude però che i contratti debbano essere rivisti a seguito della modifica delle competenze. Occorrerà pertanto una integrazione dell'oggetto che dovrà essere rispondente a quanto previsto dal DPR 74/2013 che, oltre alla conduzione, manutenzione, controllo, efficienza energetica e responsabilità, ha aggiunto anche la sicurezza e la tutela dell'ambiente.

## INNOVAZIONE PER IL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Retromarcia anche per quanto attiene l'articolo 1120 comma 2 del Codice Civile. Il decreto Legge 145/2013 (Destinazione Italia) aveva eliso dalla norma citata la possibilità di approvare innovazioni per il contenimento dei consumi energetici con la maggioranza agevolata. La modifica era stata salutata con favore in quanto vi è già altra norma che disciplina la materia: articolo 26 comma 2 legge 10/1991. Secondo quest'ultima la delibera deve essere assunta sulla base di una diagnosi energetica o di un attestato di prestazione energetica a conferma della bontà dell'intervento. La previsione dell'articolo

1120 comma 2, oltre a disciplinare la medesima materia, lasciava incertezza anche su quali opere effettivamente avrebbero potuto essere realizzate, posto che, in assenza di diagnosi o di APE, non è possibile sapere se effettivamente il contenimento vi sia o meno. La Camera, in previsione della conversione in legge del decreto Destinazione Italia, ha invece ritenuto di reintrodurre la parte abrogata, ripristinando di fatto la situazione precedente.

Il tutto ora è all'esame del Senato della Repubblica per la definitiva approvazione della Legge.



**Dott. Ivan Meo**

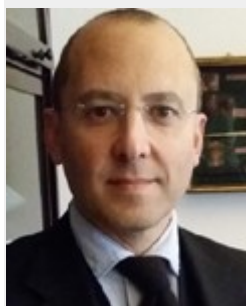
### **VIVERE BENE IN CONDOMINIO. UNA NUOVA INIZIATIVA ITINERANTE PROMOSSA DALLA SEZIONE ANACI DI BOLZANO**

Ai nastri di partenza la campagna "convivere bene in condominio" promossa dalla Sezione Anaci di Bolzano, presieduta da Marco Lombardozzi. Dal primo marzo al 31 dicembre su alcuni bus sarà possibile vedere dei cartelloni che richiamano le principali regole per convivere bene in condominio.

Le vignette delle regole d'oro, tradotte in 13 lingue, presentate ormai due anni orsono, sono infatti risultate molto apprezzate. Ma che fanno gli inquilini poco educati? Occupano i vani comuni, appendono a balconi e terrazze tende e tendoni tanto multicolori. C'è chi lancia mozziconi di sigarette lanciati da finestre e balconi. La campagna Anaci per il sociale prevede anche la collaborazione con altri enti come Avis e Caritas.

Anaci ha infatti messo a disposizione della sezione Avis donatori di sangue di Bolzano una pagina del Registro degli amministratori, che uscirà a breve nella nuova edizione per l'anno 2014 stampato in 5000 copie, per sensibilizzare la popolazione a donare sangue. Analogamente è stata messa a disposizione gratuitamente una pagina alla Caritas per divulgare il progetto "Mani Tese" che trova una sua specifica applicazione proprio nel condominio sia inteso come parti comuni, che inteso come singole proprietà.

Fonte: [www.agire.tv](http://www.agire.tv)



**Avv. Claudio Belli**

### **QUALIFICAZIONI PROFESSIONALI: IN VIGORE LA NUOVA DIRETTIVA 2013/55/CE**

Pubblicata il 17 gennaio 2014, la nuova direttiva 2013/55/CE che modifica la direttiva 2005/36/CE relativa al riconoscimento delle qualifiche professionali ed il regolamento UE n. 1024/2012 relativo alla cooperazione amministrativa attraverso il sistema di informazione del mercato interno ("regolamento IMI")

La direttiva dovrà essere recepita negli ordinamenti nazionali nel termine di due anni. Queste sono le principali novità introdotte.

- **Tessera professionale europea:** è un documento che consentirà al possessore di poter circolare liberamente in Europa. Le professioni che potranno utilizzare la tessera saranno individuate dalla Commissione UE. Tra le novità introdotte, l'istituto del silenzio-assenso laddove l'Autorità dello Stato membro che ospita il professionista non ottemperi al rilascio della tessera professionale.
- **Tirocinio:** si estende il contenuto della direttiva 2005/36/CE anche ai possessori di diplomi che abbiano svolto il tirocinio per l'accesso ad una professione in un Paese diverso da quello in cui hanno conseguito il titolo di studio.
- **Prestazione temporanea e occasionale:** il professionista che svolga una professione non regolamentata ed intenda esercitarla in uno Stato membro nel quale la professione è regolamentata deve documentare un anno di esperienza professionale svolta nello Stato membro che non regola la professione.
- **Diritto di stabilimento:** sono previsti dei livelli di qualifica che costituiscono punti di riferimento da utilizzare nei casi di richiesta di riconoscimento della qualifica professionale. Tali livelli tuttavia non possono più essere utilizzati al fine di rigettare la domanda di riconoscimento nel caso in cui la formazione del richiedente presenti una differenza di più livelli rispetto alla formazione dello Stato membro ospitante.
- **Quadro comune di formazione:** è un insieme di conoscenze, capacità e competenze necessarie per l'esercizio di una professione. Verrà elaborato dalla Commissione con la collaborazione degli Stati membri.

- **Aggiornamento conoscenze e abilità nelle professioni:** la Commissione Europea potrà adottare atti delegati al fine di aggiornare, in base all'evoluzione scientifica e tecnologica, le conoscenze e abilità previste per le professioni settoriali.
- **Aggiornamento lista attività:** la Commissione UE potrà aggiornare la lista di attività artigianali, del commercio e dell'industria per le quali è previsto il riconoscimento automatico sulla base della sola esperienza professionale.
- **Centri di assistenza:** la direttiva prevede che gli attuali punti di contatto nazionali siano trasformati in Centri di assistenza che informazioni ai cittadini nonché attività di consulenza e assistenza anche attraverso uno sportello specifico.



**Avv. Massimo  
Ginesi**

L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi.

**Corte di Cassazione, sez. II Civile, sentenza 8 gennaio - 12 febbraio 2014, n. 3221**

*Presidente Oddo - Relatore Proto*

Per la validità della delibera di approvazione del bilancio preventivo non è necessaria la presentazione di una contabilità redatta con le forme rigorose di un bilancio, né che le quote di riparto della spesa debbano essere trascritte nel verbale

**Corte di Cassazione, sez. VI Civile - 2, ordinanza 23 ottobre 2013 - 10 febbraio 2014, n. 2878**

*Presidente Piccialli - Relatore Manna*