

IPSOA

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione
e la gestione degli immobili

ANNO XXVI - Direzione e redazione - Via dei Missaglia, n. 97 - 20142 Milano (MI)

3/2018

► edicolaprofessionale.com/immo

Il nuovo delitto di corruzione tra privati

Demolizione di interventi edilizi abusivi

Apparenza del diritto nel condominio



DIREZIONE SCIENTIFICA
Mariagrazia Monegat
Francesco Magliulo

COMMENTARIO BREVE ALLA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

di ALESSIO ZACCARIA

In questi anni il diritto delle locazioni immobiliari è stato oggetto di numerose incursioni da parte del legislatore, nel tentativo di disciplinare le nuove figure negoziali, per sottoporre i contratti ad una disciplina fiscale sempre più articolata e bilanciare le aspettative comuni su un bene primario come la casa. In questo nuovo commentario – vasto, completo ed aggiornato – le fonti normative commentate con la giurisprudenza e la dottrina sono così organizzate:

- I. PROFILI DI CARATTERE GENERALE
- II. DISCIPLINA PRIMARIA DI RIFERIMENTO
- III. CODICE CIVILE
- IV. CODICE DI PROCEDURA CIVILE
- V. DISCIPLINA COLLEGATA
- VI. RENT TO BUY
- VII. LOCAZIONE FINANZIARIA
- VIII. DISCIPLINA FISCALE

€ 130

Cod. 00231497





SCADENZARIO

MEMORANDUM a cura di <i>Paola Aglietta</i>	141
---	------------

OPINIONI

Amministratore	È "IMPROCEDIBILE" L'ISTANZA DI REVOCA DELL'AMMINISTRATORE PRESENTATA DAL CONDOMINO DIRETTAMENTE AL GIUDICE <i>BY-PASSANDO</i> L'ASSEMBLEA? di <i>Alberto Celeste</i>	145
Amministratore	IL NUOVO DELITTO DI CORRUZIONE TRA PRIVATI di <i>Gabriele Minniti</i>	151
Condomino apparente	APPARENZA DEL DIRITTO, AFFIDAMENTO E PUBBLICITÀ NEL CONDOMINIO di <i>Giovanni Verardi</i>	157
Liti e controversie	IL CONDOMINIO COME LUOGO PSICOLOGICO: IL PROGETTO DI GARANTE CONDOMINIO INDAGA SUI CONFLITTI IN CONDOMINIO di <i>Maria Concetta Mingiano e Federica Riccardi</i>	161
Regolamento	REGOLAMENTO CONTRATTUALE: IL GIUDIZIO SULLA ALTERAZIONE DEL DECORO RIMESSO AD UN TERZO di <i>Massimo Ginesi</i>	164
Abusivismo edilizio	DEMOLIZIONE DEGLI INTERVENTI EDILIZI ABUSIVI di <i>Bruna Vanoli Gabardi</i>	168
Preliminare	IL PREZZO DEL PRELIMINARE NON BASTA ALLA RETTIFICA PER L'IMMOBILE VENDUTO di <i>Salvatore Servidio</i>	175
Accessione	REVOCA DI CONTRIBUTO PUBBLICO E DIRITTO ALL'INDENNITÀ DI ACCESSIONE <i>EX</i> ART. 936, COMMA 2, C.C. di <i>Giulia Bovenzi</i>	181

GIURISPRUDENZA

LA SENTENZA DEL MESE - Il condominio è debitore per le anticipazioni dell'amministratore cessato dalla carica <i>Cassazione Civile, Sez. VI, 25 gennaio 2018, n. 1851, ord.</i> a cura di <i>Mariagrazia Monegat</i>	187
IN PRIMO PIANO a cura di <i>Roberto Triola</i>	189
RASSEGNA DI MERITO a cura di <i>Luana Tagliolini</i>	193

PRATICA

PROBLEMI PRATICI - Nuovi orizzonti per il verde urbano a cura di <i>Vincenza Albertini</i>	197
QUESITI CASA & QUESTIONI a cura di <i>Augusto Cirila</i>	199

INDICE

INDICE AUTORI, INDICE CRONOLOGICO, INDICE ANALITICO	201
---	------------

GLI SPECIALI *digitali*

Segnaliamo che lo Speciale digitale di *Immobili & proprietà* "Guida all'affitto breve. Dall'uso transitorio al B&B, dall'affittacamere ad Airbnb®" è disponibile gratuitamente per gli abbonati nella sezione "Speciali Riviste" del servizio *on line* **il Quotidiano Giuridico**.

Per consultare e scaricare il fascicolo pdf vai su www.quotidianogiuridico.it/specialiriviste

Immobili & proprietà

Mensile sull'amministrazione e la gestione degli immobili

EDITRICE

Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano

INDIRIZZO INTERNET

www.edicolaprofessionale.com/immo

DIRETTORE RESPONSABILE

Giulietta Lemmi

REDAZIONE

Ines Attorresi, Arianna Barsacchi, Francesco Cantisani

REALIZZAZIONE GRAFICA

Wolters Kluwer Italia S.r.l.

FOTOCOMPOSIZIONE

Integra Software Services Pvt. Ltd.

L'elaborazione dei testi, anche se curata con scrupolosa attenzione, non può comportare specifiche responsabilità per eventuali errori o inesattezze

PUBBLICITÀ:



Wolters Kluwer

E-mail: advertising-it@wolterskluwer.com
www.wolterskluwer.it

Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3
20142 Milano, Italia

Autorizzazione del Tribunale di Milano n. 474
del 23 ottobre 1993

Per informazioni in merito a contributi, articoli ed argomenti trattati, telefonare a:

telefono 02-82476.411

Per informazioni su gestione abbonamenti, numeri arretrati, cambi d'indirizzo, ecc., scrivere o telefonare a:

WOLTERS KLUWER ITALIA Servizio Clienti
telefono 02-824761 – telefax 02-82476.799
e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ABBONAMENTI

Gli abbonamenti, in modalità digitale, hanno durata 12 mesi con formula rolling dalla data di sottoscrizione e si intendono rinnovati, in assenza di disdetta da comunicarsi entro 90 gg. prima della data di scadenza a mezzo raccomandata A.R. da inviare a Wolters Kluwer Italia S.r.l.
Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano.
Servizio Clienti: tel. 02-824761
Indirizzo internet: www.servizioclienti.wki.it
e-mail: servizio.clienti@wolterskluwer.com

ITALIA/ESTERO

Abbonamento alla rivista digitale 12 mesi € 180 + iva. Arretrati: consultabili online a partire dal 2005, con abbonamento alla raccolta delle annate. Abbonamento 12 mesi alla raccolta delle annate: € 401 + iva oppure € 201 + iva per gli abbonati alla rivista.

MODALITÀ DI CONSULTAZIONE

La rivista è consultabile in formato digitale su pc, tablet e smartphone. I fascicoli possono essere scaricati da edicolaprofessionale.com/immo - da App Edicola Professionale, disponibile gratuitamente su AppStore, Google Play, Samsung Apps o Amazon AppStore for Android.

MODALITÀ DI PAGAMENTO

Il pagamento potrà essere effettuato con un Versamento intestato a Wolters Kluwer Italia s.r.l. Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano, utilizzando le seguenti modalità:
- Conto Corrente Postale 583203

- Conto Corrente Bancario IBAN
IT61M030693368410000002208

MAGISTRATI e UDITORI GIUDIZIARI - sconto del 20% sull'acquisto dell'abbonamento annuale alla rivista, applicabile rivolgendosi alle Agenzie Wolters Kluwer (<http://shop.wki.it/agenzie>) o inviando l'ordine via posta a Wolters Kluwer Italia S.r.l., Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 20142 Milano, Italia o via fax al n. 02-82476799 o rivolgendosi al Servizio Clienti al n. 02-824761. Nell'ordine di acquisto i magistrati dovranno allegare fotocopia del proprio tesserino identificativo attestante l'appartenenza alla magistratura.

Egregio abbonato,
ai sensi dell'art. 13 del D.Lgs. 30 giugno 2003 n. 196, La informiamo che i Suoi dati personali sono registrati su database elettronici di proprietà di Wolters Kluwer Italia S.r.l., con sede legale in Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano (MI), titolare del trattamento e sono trattati da quest'ultima tramite propri incaricati. Wolters Kluwer Italia S.r.l. utilizzerà i dati che La riguardano per finalità amministrative e contabili. I Suoi recapiti postali e il Suo indirizzo di posta elettronica saranno utilizzabili, ai sensi dell'art. 130, comma 4, del D.Lgs. n. 196/2003, anche a fini di vendita diretta di prodotti o servizi analoghi a quelli oggetto della presente vendita. Lei potrà in ogni momento esercitare i diritti di cui all'art. 7 del D.Lgs. n. 196/2003, fra cui il diritto di accedere ai Suoi dati e ottenerne l'aggiornamento o la cancellazione per violazione di legge, di opporsi al trattamento dei Suoi dati ai fini di invio di materiale pubblicitario, vendita diretta e comunicazioni commerciali e di richiedere l'elenco aggiornato dei responsabili del trattamento, mediante comunicazione scritta da inviarsi a: Wolters Kluwer Italia S.r.l. - PRIVACY - Via dei Missaglia n. 97 - Edificio B3 - 20142 Milano (MI), o inviando un Fax al numero: 02.82476.799.

Memorandum

a cura di Paola Aglietta - Dottore Commercialista e Revisore Legale in Torino

VENERDÌ 2 MARZO 2018

Titolari di contratti di locazione

Termine per la registrazione, con versamento dell'imposta di registro (per i contribuenti che non optano per il regime della cedolare secca), dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° febbraio 2018.

MERCOLEDÌ 7 MARZO 2018

Trasmissione delle Certificazioni Uniche

Entro il 7 marzo 2018, i sostituti d'imposta devono trasmettere in via telematica all'Agenzia delle Entrate, direttamente o tramite un intermediario abilitato, le Certificazioni Uniche (CU) 2018 relative ai redditi 2017.

I sostituti d'imposta utilizzano un solo modello, denominato "Certificazione Unica" (CU), per attestare sia i redditi di lavoro dipendente e assimilati sia altri redditi (per esempio di lavoro autonomo e "redditi diversi"). Può essere effettuato un invio separato della sezione di lavoro dipendente e di quella di lavoro autonomo.

Devono essere indicati nella Certificazione Unica anche i redditi non soggetti a ritenuta d'acconto erogati a soggetti in regime dei minimi (art. 27, L. n. 98/2011) o in regime forfetario (art. 1, L. n. 190/2014).

Vanno inoltre indicate anche le spese anticipate (escluse da IVA ex art. 15, d.P.R. n. 633/1972 e non soggette a ritenuta d'acconto).

La consegna della certificazione unica ai percipienti deve poi avvenire entro il termine del 3 aprile (primo giorno non festivo dalla scadenza del 31 marzo, che cade di sabato).

Nel caso di certificazioni uniche contenenti esclusivamente redditi esenti o non dichiarabili mediante la dichiarazione dei redditi precompilata, la trasmissione può avvenire entro il termine di presentazione della dichiarazione dei sostituti d'imposta ovvero entro il 31 ottobre 2018.

Trasmissione delle Certificazioni Uniche - Locazioni brevi

La Certificazione Unica deve essere trasmessa anche dagli intermediari che abbiano incassato i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve, operando (e versando), in qualità di sostituti d'imposta, la ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito a favore del beneficiario.

Si veda più in dettaglio nella sezione "In evidenza".

Trasmissione delle Certificazioni Uniche - Condominio

Anche il condominio, per il tramite del proprio amministratore, è tenuto a trasmettere le Certificazioni Uniche attestanti l'ammontare complessivo delle somme corrisposte, delle ritenute operate e delle detrazioni d'imposta effettuate.

VENERDÌ 16 MARZO 2018

Ritenute sulle locazioni brevi

Scadenza per il versamento della ritenuta d'acconto sulle locazioni brevi, operata nel mese precedente.

Gli intermediari che incassano per conto del proprietario i canoni o i corrispettivi relativi ai contratti di locazione breve (art. 4, D.L. n. 50/2017), devono operare e versare la **ritenuta del 21%** sull'ammontare dei proventi della locazione, all'atto dell'accredito a favore del proprietario stesso.

La ritenuta è a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca, mentre è a titolo di acconto negli altri casi. Si versa con F24, codice tributo 1919.

Versamento tassa annuale vidimazione libri

La tassa annuale di concessione governativa per la numerazione e bollatura di libri e registri è dovuta dalle società di **capitali** (società per azioni, società in accomandita per azioni, società a responsabilità limitata).

L'obbligo riguarda anche le società che sono in liquidazione. Il pagamento deve avvenire utilizzando il modello F24, con il codice tributo 7085, entro il 16 marzo 2018.

L'importo da versare dipende dal capitale sociale al 1° gennaio 2018 e ammonta a:

- euro 309,87 se il capitale sociale è pari o inferiore a euro 516.456,90;
- euro 516,46 se il capitale sociale è superiore alla soglia di cui sopra.

Il versamento prescinde dal numero dei libri o registri tenuti e delle relative pagine.

Versamenti IVA

Termine per il versamento dell'IVA risultante:

- dalla liquidazione del mese di **febbraio** per i contribuenti con periodicità IVA mensile;
- dalla liquidazione del mese di del mese di febbraio, effettuata sulla base delle operazioni registrate e dell'imposta divenuta esigibile in **gennaio**, per i contribuenti con periodicità mensile che hanno affidato a terzi la tenuta della contabilità optando per il regime previsto dall'art. 1, comma 3, d.P.R. n. 100/1998;
- dalla **dichiarazione annuale**; i contribuenti possono versare in unica soluzione ovvero rateizzare. Le rate devono essere di pari importo e la prima rata deve essere versata entro il termine previsto per il versamento dell'IVA in unica soluzione. Le rate successive alla prima devono essere versate entro il giorno 16 di ciascun mese di scadenza ed in ogni caso l'ultima rata non può essere versata oltre il 16 novembre. I contribuenti possono anche differire il versamento alla scadenza prevista per il versamento delle imposte derivanti dalla dichiarazione dei redditi (30 giugno 2018 nella maggior parte dei casi), con la maggiorazione dello 0,40% a titolo d'interesse per ogni mese o frazione di mese successivo al 16 marzo.

Scadenze Memorandum

Sostituti d'imposta

Termine per il versamento delle ritenute alla fonte su redditi di lavoro dipendente e assimilati e su redditi di lavoro autonomo, corrisposti nel mese precedente.

LUNEDÌ 26 MARZO 2018
(IN QUANTO IL 25 È DOMENICA)

Elenchi riepilogativi INTRASTAT

Il 25 marzo (termine che slitta al 26) scade il termine per la presentazione degli elenchi riepilogativi INTRASTAT relativi alle operazioni intracomunitarie effettuate nel mese di **febbraio** per i soggetti con periodicità **mensile**.

Dal 2018 gli INTRASTAT mensili relativi agli **acquisti** devono essere trasmessi, ai soli fini statistici, dai contribuenti per i quali l'ammontare totale trimestrale di detti acquisti sia, per almeno uno dei quattro trimestri precedenti, uguale o superiore a **200.000 euro** (limite innalzato rispetto alla precedente soglia di euro 100.000).

Sono invece aboliti i **modelli Intra trimestrali** relativi agli acquisti (sia di beni che di servizi). Tali dati sono già oggetto di comunicazione attraverso la Comunicazione Dati Fatture ("Spesometro").

Quanto al Mod.Intra 1 Cessioni, rimane inalterato l'obbligo di presentazione dei modelli Intra relativi alle cessioni (sia di beni che di servizi), con l'individuazione della periodicità mensile / trimestrale in base al superamento o meno della soglia di € 50.000; è innalzata ad euro 100.000 la soglia "trimestrale" di cessioni di beni oltre la quale è necessario compilare anche i dati statistici dei modelli Intra mensili relativi alle cessioni di beni.

MARTEDÌ 3 APRILE 2018 (PRIMO GIORNO NON FESTIVO)
DAL 31 MARZO, CHE CADE DI SABATO)

Consegna delle Certificazioni Uniche

Entro il termine del 31 marzo, che slitta al 3 aprile, i sostituti d'imposta devono consegnare il modello di "certificazione unica", nel quale vengono riportati i dati fiscali e previdenziali relativi alle certificazioni lavoro dipendente, assimilati e assistenza fiscale e alle certificazioni lavoro autonomo, provvigioni e redditi diversi.

Resta fermo il termine per la trasmissione in via telematica all'Agenzia delle Entrate, a cura dei sostituti d'imposta, entro il 7 marzo.

Operatori finanziari

Invio della Comunicazione dei dati all'Anagrafe Tributaria da parte degli **operatori finanziari**, contenente i dati relativi ai rapporti intrattenuti con i clienti nel mese di **febbraio**.

Modello EAS per gli enti associativi

Per gli enti del settore no profit, i corrispettivi, le quote e i contributi di cui all'art. 148 del T.U.I.R. non sono imponibili a condizione che gli enti stessi:

- siano in possesso dei **requisiti** qualificanti previsti dalla normativa tributaria;
- trasmettano per via telematica all'Agenzia delle entrate i dati e le notizie rilevanti ai fini fiscali, mediante il **modello EAS**, al fine di consentire gli opportuni controlli.

Il Modello Eas deve essere presentato la prima volta entro 60 giorni dalla data di costituzione dell'ente associativo.

Successivamente, il modello deve essere nuovamente presentato, in caso di **variazione dei dati precedentemente comunicati, entro il 31 marzo** dell'anno successivo a quello in cui si è verificata la variazione.

La presentazione del modello entro il 31 marzo è obbligatoria solo per alcune variazioni (non è obbligatoria se si verifica una variazione dei soli dati relativi agli importi di cui ai punti 20 e 21, oppure del numero e dei giorni delle manifestazioni per la raccolta di fondi di cui al punto 33, oppure dei dati di cui ai punti 23, 24, 30 e 31; si rinvia al modello per i dettagli).

La Riforma del Terzo Settore (D.Lgs. n. 117/2017) prevede l'abolizione dell'obbligo di presentazione del modello EAS, esclusivamente per gli enti del terzo settore che si iscriveranno al Registro unico, permanendo invece l'obbligo per gli altri enti ad esso non iscritti. Tale abrogazione avrà effetto dall'istituzione del citato Registro Unico, per la quale si attende il decreto attuativo del D.Lgs. n. 117/2017.

Titolari di contratti di locazione

Termine per la registrazione, con versamento dell'imposta di registro (per i contribuenti che non optano per il regime della cedolare secca), dei contratti di locazione stipulati o rinnovati tacitamente con decorrenza 1° marzo 2018.

VENERDÌ 6 APRILE 2018

Comunicazione dati fatture secondo semestre 2017

Entro il 6 aprile 2018 (scadenza originariamente fissata al 28 febbraio e prorogata con Provvedimento Agenzia Entrate del 5 febbraio 2018) deve essere trasmessa in via telematica la comunicazione dei dati delle fatture del secondo semestre 2017.

Sono previste alcune semplificazioni:

- per le fatture di importo inferiore a 300 euro registrate cumulativamente è possibile comunicare i dati relativi al documento riepilogativo anziché quelli dei singoli documenti;
- diventa facoltativo compilare i dati anagrafici di dettaglio delle controparti;
- i contribuenti possono trasmettere i dati delle fatture emesse, di quelle ricevute e delle relative variazioni sia con cadenza trimestrale che con cadenza semestrale.

Le nuove regole possono essere utilizzate anche per inviare le comunicazioni integrative di quelle errate riferite al primo semestre 2017.

Variazione Istat

La variazione percentuale relativa al mese di dicembre 2017 (indice pubblicato il 16 gennaio 2018) rispetto allo stesso mese dell'anno precedente è la seguente:

Mese	Variazione annuale 100%	Variazione annuale 75%
Dicembre 2017	+0,8%	+0,60%

IN EVIDENZA

Locazioni brevi e adempimenti in capo agli intermediari: trasmissione dei dati e delle ritenute

Con la finalità di assicurare il contrasto all'evasione fiscale, il D.L. n. 50/2017 ha introdotto alcuni adempimenti in capo agli intermediari che intervengono, online o tramite i canali tradizionali, nella stipula dei contratti di locazione breve.

Tali soggetti devono trasmettere i dati relativi ai contratti di locazione breve conclusi per il loro tramite, entro il 30 giugno dell'anno successivo. L'omessa, incompleta o infedele comunicazione dei dati relativi ai contratti è punita con la sanzione da 250 a 2.000 euro, ridotta alla metà se la trasmissione è effettuata entro i 15 giorni successivi alla scadenza, ovvero se, nel medesimo termine, è effettuata la trasmissione corretta dei dati.

I nuovi adempimenti decorrono con riferimento ai contratti di locazione breve **stipulati dal 1° giugno 2017**.

Gli intermediari di cui sopra, inoltre, qualora incassino i canoni o corrispettivi relativi ai contratti in oggetto, devono operare (e versare), in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21% sull'ammontare dei canoni e corrispettivi all'atto dell'accredito a favore del beneficiario.

Pertanto, si può così riepilogare:

- l'intermediario opera la ritenuta se **incassa** i canoni o i corrispettivi dal conduttore, per poi corrispondere il canone di pertinenza del locatore a quest'ultimo: la ritenuta è applicata in questo secondo passaggio, e pertanto all'atto del pagamento dall'intermediario a favore del locatore (proprietario);
- in caso di pagamento diretto dal conduttore al locatore, non si applica alcuna ritenuta.

In caso di pagamento mediante assegno bancario intestato al locatore, l'intermediario, non avendo la materiale disponibilità delle risorse finanziarie su cui operare la ritenuta, non è tenuto a tale adempimento anche se l'assegno è consegnato al locatore per il suo tramite.

In caso di pagamento del canone mediante carte di pagamento (carte di credito, di debito, prepagate) gli intermediari autorizzati (banche, istituti di pagamento, istituti di moneta elettronica, Poste Italiane S.p.A.) nonché le società che offrono servizi di pagamento digitale e di trasferimento di denaro in Internet (ad es. PayPal), non svolgendo attività di intermediazione, non sono tenuti ad operare la ritenuta che deve eventualmente essere effettuata dall'intermediario che incassa il canone o interviene nel pagamento.

La **ritenuta**, ove dovuta, deve essere versata entro il giorno 16 del mese successivo.

La ritenuta si considera operata:

- a titolo di imposta, in presenza di opzione per la cedolare secca;

- a titolo di acconto, nel caso in cui non sia esercitata l'opzione. Gli intermediari devono poi rilasciare la **certificazione unica**.

Canoni di locazione studenti fuori sede

Con la modifica dell'art. 15, comma 1, lett. i *sexies*, T.U.I.R., è prevista l'estensione della detrazione IRPEF del 19% delle spese per canoni di locazione sostenute da studenti universitari fuori sede residenti in zone montane o disagiate iscritti ad un corso di laurea presso una Università situata in un Comune distante almeno 50 km da quello di residenza.

Resta confermata la detrazione anche per gli studenti universitari iscritti ad un corso di laurea presso una Università situata in un Comune distante almeno 100 km da quello di residenza, non rilevando più il fatto che l'Università sia situata in una Provincia diversa.

La detrazione è concessa limitatamente al 2017 e 2018.

Ampliamento split payment

Dal 1° gennaio 2018, lo split payment, disciplinato dall'art. 17 *ter*, d.P.R. n. 633/1972, è applicabile alle operazioni effettuate:

- nei confronti delle Amministrazioni pubbliche di cui all'art. 1, comma 2, L. n. 196/2009,

- nei confronti dei seguenti soggetti:

- a) Enti pubblici economici nazionali, regionali e locali, comprese le aziende speciali e le aziende pubbliche di servizi alla persona;
- b) Fondazioni partecipate dalle predette Amministrazioni pubbliche per una percentuale complessiva del fondo di dotazione non inferiore al 70%;
- c) società controllate *ex art.* 2359, comma 1, n. 2, c.c. direttamente dalla Presidenza del Consiglio dei Ministri e dai Ministeri;
- d) società controllate, direttamente o indirettamente, *ex art.* 2359, comma 1, n. 1, c.c. dalle predette Amministrazioni pubbliche o dai predetti enti / società di cui alle lett. a), b), c) ed e);
- e) società partecipate, per una percentuale complessiva del capitale non inferiore al 70%, dalle predette Amministrazioni pubbliche o da enti / società di cui alle lett. a), b), c) e d);
- f) società quotate inserite nell'Indice FTSE MIB, identificate ai fini IVA.

Sul sito Internet del Dipartimento delle Finanze sono disponibili gli elenchi dei soggetti interessati dallo split payment a partire dal 1° gennaio 2018 (http://www1.finanze.gov.it/finanze2/split_payment/public/).

CLAUSOLE NEGOZIALI

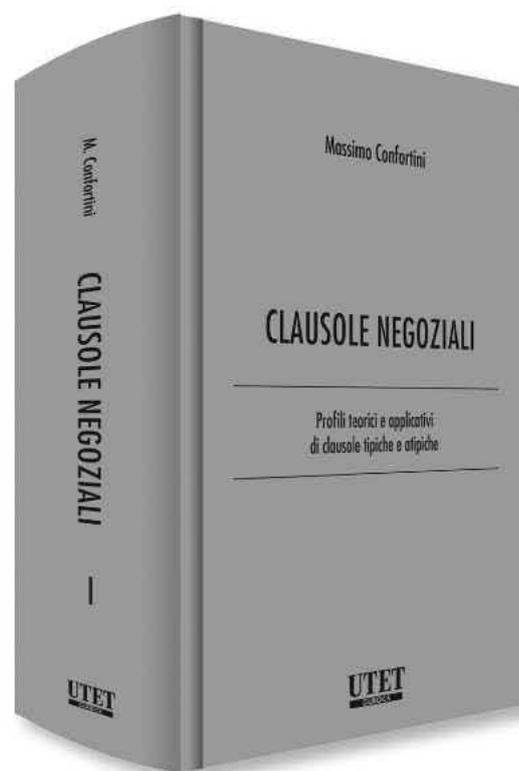
PROFILI TEORICI E APPLICATIVI
DI CLAUSOLE TIPICHE E ATIPICHE
a cura di Massimo CONFORTINI

€ 135

Cod. 00217972

Nell'ambito della fattispecie contrattuale, il tema delle **clausole**, normalmente **previste dal legislatore**, ma, **in molti casi, oggetto di una prassi consolidata** o di una **negoiazione tra le parti**, assume una grande rilevanza specialmente nell'ottica di un'analisi del **loro valore all'interno dell'accordo** tra due o più parti, per costituire, regolare o estinguere un rapporto giuridico. Attraverso l'apporto di numerosi professionisti operanti in Studi legali di rilievo nazionale, il volume offre un'analisi pratica e approfondita **delle clausole tipiche e atipiche** maggiormente ricorrenti nei contratti, in modo da mettere in rilievo le peculiarità della singola disposizione all'interno di un più ampio contesto negoziale.

Ogni singola trattazione è corredata dai **riferimenti normativi**, dai **riferimenti alle pronunce giurisprudenziali** più significative sul tema, oltre che da una **bibliografia** essenziale. Un **ricco apparato di note** consente di ricostruire i prevalenti orientamenti dottrinali.



Amministratore

È “improcedibile” l’istanza di revoca dell’amministratore presentata dal condomino direttamente al giudice *by-passando* l’assemblea?

di Alberto Celeste - Sostituto Procuratore Generale presso la Corte di cassazione

La Corte territoriale sabauda, con un recente (discutibile) decreto - peraltro confermativo, in sede di reclamo, del provvedimento del magistrato di prime cure - sembra “generalizzare” il preventivo coinvolgimento dell’assemblea nella procedura di revoca giudiziaria dell’amministratore di condominio, laddove invece la ratio dell’istituto, volto alla tutela della minoranza a fronte di una maggioranza asseritamente complice delle malefatte del revocando, impone di adire direttamente il giudice *by-passando* il supremo organo gestorio, salvo in due casi eccezionali contemplati dalla Riforma del 2013, in cui il “passaggio assembleare” configura invece una vera e propria condizione di procedibilità della domanda.

La fattispecie esaminata dai giudici di merito piemontesi

Dal decreto del Tribunale di Asti, depositato il 18 agosto 2017, si evince che, a fronte della domanda di revoca giudiziaria presentata da un condomino, l’amministratore si era difeso, in via preliminare, eccependo la “inammissibilità” del ricorso per mancata convocazione dell’assemblea dei condomini e, nel merito, rilevando di aver comunque debitamente informato l’assemblea della condanna penale subita. Il magistrato di prime cure, in ordine all’eccezione in rito, ha ritenuto il ricorso “improcedibile”, in quanto non vi era stata, sulla proposta di revoca, alcuna assemblea, evidenziando anzi che i condomini avevano ritenuto di mantenere la fiducia nei confronti del resistente, malgrado questi avesse dato notizie circa il procedimento penale in esito al quale aveva riportato la condanna.

Riguardo, poi, al merito della doglianza, il Tribunale ha sottolineato che, a base della domanda, vi era la condanna dell’amministratore per fatti di appropriazione indebita, ma la sentenza non era ancora passata

in giudicato in quanto oggetto di gravame, né risultavano applicate misure cautelari anticipatrici di eventuali sanzioni accessorie.

Il ricorso veniva, quindi, rigettato, con condanna del soccombente al pagamento delle spese.

Avverso tale decreto, aveva proposto reclamo il condomino ai sensi dell’art. 64 disp. att. c.c., sostenendo: a) che si era tenuta una riunione in cui l’amministratore era stato confermato, b) che comunque non era necessaria una preventiva assemblea per provvedere sulla revoca giudiziaria, e c) che quest’ultima era giustificata dall’avvenuta confusione tra i patrimoni del condominio e quello del medesimo amministratore.

Con il decreto del 13 dicembre 2017, la Corte d’Appello di Torino, sul versante rituale, ha opinato che l’ultima parte del comma 11 dell’art. 1129 c.c. fosse applicabile a “tutti” i casi di revoca dell’amministratore, nel senso che “è necessario procedere dapprima alla convocazione di un’assemblea per la revoca dell’amministratore e, in caso di mancata revoca da parte dell’assemblea, procedere giudizialmente”.

Quanto al merito, si è esclusa qualsiasi ipotesi di confusione di patrimoni, e quindi di gravi irregolarità, atteso che “la sentenza penale richiamata dal ricorrente si è basata anche sull’esame del conto corrente condominiale per affermare l’esistenza di un’indebita richiesta di euro 1.800,00 a titolo di emolumenti, con versamento dal conto condominiale a quello dell’amministratore”.

Pertanto, stessa sorte negativa seguiva il reclamo, con condanna del condomino anche alla refusione delle spese del relativo procedimento.

Orbene, dal testo del decreto di prime cure, sembra che l’addebito mosso al revocando fosse solo il fatto di aver riportato una condanna per il reato di appropriazione indebita, tanto che il magistrato piemontese giustamente esclude che, in difetto di una sentenza definitiva, ricorressero le ipotesi di “decadenza” immediata, per il venir meno dei requisiti soggettivi per la nomina, così come statuito dall’art. 71 bis, comma 4, disp. att. c.c. (in ordine a tale cessazione *tout court* dall’incarico, infatti, “ciascun condomino può convocare senza formalità l’assemblea per la nomina del nuovo amministratore”).

Dovremmo essere, quindi, fuori delle ipotesi contemplate nella seconda parte del comma 11 dell’art. 1129 c.c., che prevede soltanto le “gravi irregolarità fiscali” e l’inottemperanza del disposto del n. 3) del comma 12 del medesimo art. 1129, ossia la mancata apertura/utilizzazione del conto corrente condominiale previsto, a sua volta, dal comma 7 dello stesso disposto normativo.

In altri termini, la contestata appropriazione indebita potrebbe verificarsi, ad esempio, in generale, qualora l’amministratore trattenga la documentazione condominiale in suo possesso, anziché consegnarla all’amministratore subentrante, o, in particolare, nel caso in cui distrugga per altri fini le somme incassate dai condomini per pagare i contributi previdenziali del portiere.

Si nutrono seri dubbi, poi, circa l’affermazione secondo cui, ad ogni buon conto, l’assemblea, convocata per la nomina di un nuovo amministratore, avesse ritenuto comunque di rinnovare la fiducia al revocando, malgrado quest’ultimo avesse notiziato i condomini dello stato del procedimento penale a suo carico, perché l’eventuale avallo dell’assemblea vanificherebbe - per quanto appresso - proprio la *ratio* dell’istituto posto a tutela della minoranza, tanto che il comma 13 del novellato art. 1129 c.c. dispone ora espressamente che, “in caso di revoca da parte dell’autorità giudiziaria, l’assemblea non può nominare nuovamente l’amministratore revocato”.

Resta, però, maggiori perplessità l’*obiter dictum* della Corte d’Appello, la quale sembra “generalizzare” il preventivo coinvolgimento dell’assemblea nella procedura di revoca giudiziaria dell’amministratore di condominio, laddove invece la tutela della minoranza, a fronte di una maggioranza asseritamente complice delle malefatte del revocando, impone di adire direttamente il giudice *by-passando* il supremo organo gestorio, salvo in due casi eccezionali contemplati dalla Riforma del 2013, in cui il “passaggio assembleare” configura invece una vera e propria condizione di procedibilità della domanda.

Premettiamo che, se il giudice distrettuale avesse voluto far riferimento alle suddette due ipotesi previste nella seconda parte del comma 11 dell’art. 1129 c.c. - come sembra dal fugace accenno al conto corrente condominiale - *nulla quaestio*, nel senso che risulta doveroso che l’assemblea debba essere previamente interpellata; se, invece, la necessità di adire l’assemblea prima di ricorrere al magistrato sia ritenuta obbligatoria in “tutti” i casi di revoca giudiziaria, il discorso cambia notevolmente.

Ma procediamo con ordine.

L’art. 1129 c.c. novellato

L’art. 1129 c.c. - come novellato dalla L. n. 220/2012 - dopo aver previsto, al comma 1, la nomina dell’amministratore da parte dell’assemblea (nel caso di condominii con più di otto partecipanti), e l’intervento dell’autorità giudiziaria in caso di inerzia, nonché stabilito, al comma 10, che il predetto amministratore, di regola, dura in carica un anno, ma si intende rinnovato “per eguale durata”, salva la destituzione da parte della stessa assemblea “in ogni tempo” - con le maggioranze di cui all’art. 1136, commi 2 e 4, c.c. - al comma 11 stabilisce la possibilità che l’amministratore possa essere revocato (anche) dal magistrato qualora ricorrano tre determinate ipotesi.

La suddetta norma disciplina, quindi, contemporaneamente due istituti attinenti alla vita condominiale, riguardanti la nomina e la revoca dell’amministratore, rispettivamente preordinati al momento iniziale e finale dello svolgimento dell’intera attività ad esso affidata all’interno del condominio; in entrambi i casi, il legislatore ha previsto che l’assemblea e l’autorità giudiziaria operino, con particolare riferimento all’affidamento dell’incarico all’amministratore o al suo allontanamento dal condominio, in via alternativa.

Ma già una sommaria lettura del disposto in oggetto evidenzia le distinzioni tra i due istituti: nella