

Rassegna stampa

Centro Studi C.N.I. - 01 marzo 2014



EDILIZIA SCOLASTICA

Stampa	01/03/14	P. 9	Scuole da sistemare. Sbloccati i primi 150 milioni di euro	Rosaria Talarico	1
Messaggero	01/03/14	P. 9	Scuola, primi soldi per l'edilizia e la pulizia delle classi	Alessia Campione	3

APPALTI

Italia Oggi	01/03/14	P. 27	Appalti, nessuno sconto	Andrea Mascolini	4
-------------	----------	-------	-------------------------	------------------	---

INARCASSA

Italia Oggi	01/03/14	P. 32	Fatturato estero, 4% abolito		5
-------------	----------	-------	------------------------------	--	---

PREVIDENZA PROFESSIONISTI

Sole 24 Ore	01/03/14	P. 21	Inarcassa, fatturato estero esente dall'«integrativo»	Maria Carla De Cesari	6
-------------	----------	-------	---	-----------------------	---

RICERCA

Sole 24 Ore Speciale	01/03/14	P. 2	Bonus per la ricerca verso l'estensione	Carminé Fotina	7
----------------------	----------	------	---	----------------	---

DURC

Sole 24 Ore	01/03/14	P. 12	Le aziende non paghino il riassetto dell'Inps		9
-------------	----------	-------	---	--	---

AVVOCATI

Sole 24 Ore	01/03/14	P. 21	Gli avvocati promuovono i pareri sui parametri		10
-------------	----------	-------	--	--	----

NOTAI

Sole 24 Ore	01/03/14	P. 21	Il notaio non interviene sull'anagrafe condominiale	Angelo Busani	11
-------------	----------	-------	---	---------------	----

Scuole da sistemare Sbloccati i primi 150 milioni di euro

I fondi inutilizzati dalle Regioni Proroga per gli addetti alle pulizie

ROSARIA TALARICO
ROMA

Migliore considerazione sociale per gli insegnanti ed edifici scolastici più sicuri. L'istruzione, da sempre negletta tra le priorità dei governi che si sono succeduti, si appresta a recuperare la centralità che le spetta. «Da emergenza diventa il cuore dell'agenda politica di questo Governo» promette il neo ministro dell'Istruzione, Stefania Giannini. E per dimostrare che non si tratta solo di un intento ieri, al termine del Consiglio dei ministri, ha fornito alcune cifre. «Nel grande piano dell'edilizia, che sarà concordato con le amministrazioni locali, si stanzeranno non meno di 4 miliardi, e anche più di questi, come risultato dello sblocco del patto di stabilità interno» ha detto il ministro. Un Paese avanzato «non può permettersi di avere bimbi che vivono e studiano in condizioni di insicurezza».

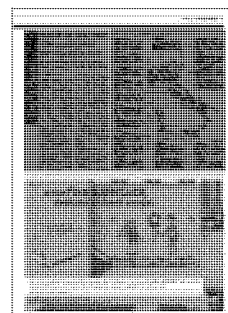
I soldi sono immediatamente disponibili poiché già stanziati nel decreto Fare (150 milioni di euro). Il punto è che a essere inadempienti questa volta non è il ministero, ma sono le Regioni che in molti casi non hanno speso in tempo i soldi assegnati previa organizzazione delle gare d'appalto. Il risultato era il rischio di dover restituire i fondi perché proprio ieri era il termine ultimo per la scadenza. I numeri (vedere grafico a destra)

dicono che sono stati aggiudicati poco più di 35 milioni (il 23,8) per 207 interventi, rispetto ai 692 ammessi al finanziamento (circa il 30%). La maglia nera va alla Sardegna (un intervento aggiudicato su 24 ammessi) e alla Campania (4 milioni aggiudicati sui 16 assegnati). Regioni virtuose il Friuli e l'Emilia che sono riuscite a spendere e a realizzare la metà di quanto era nella loro competenza.

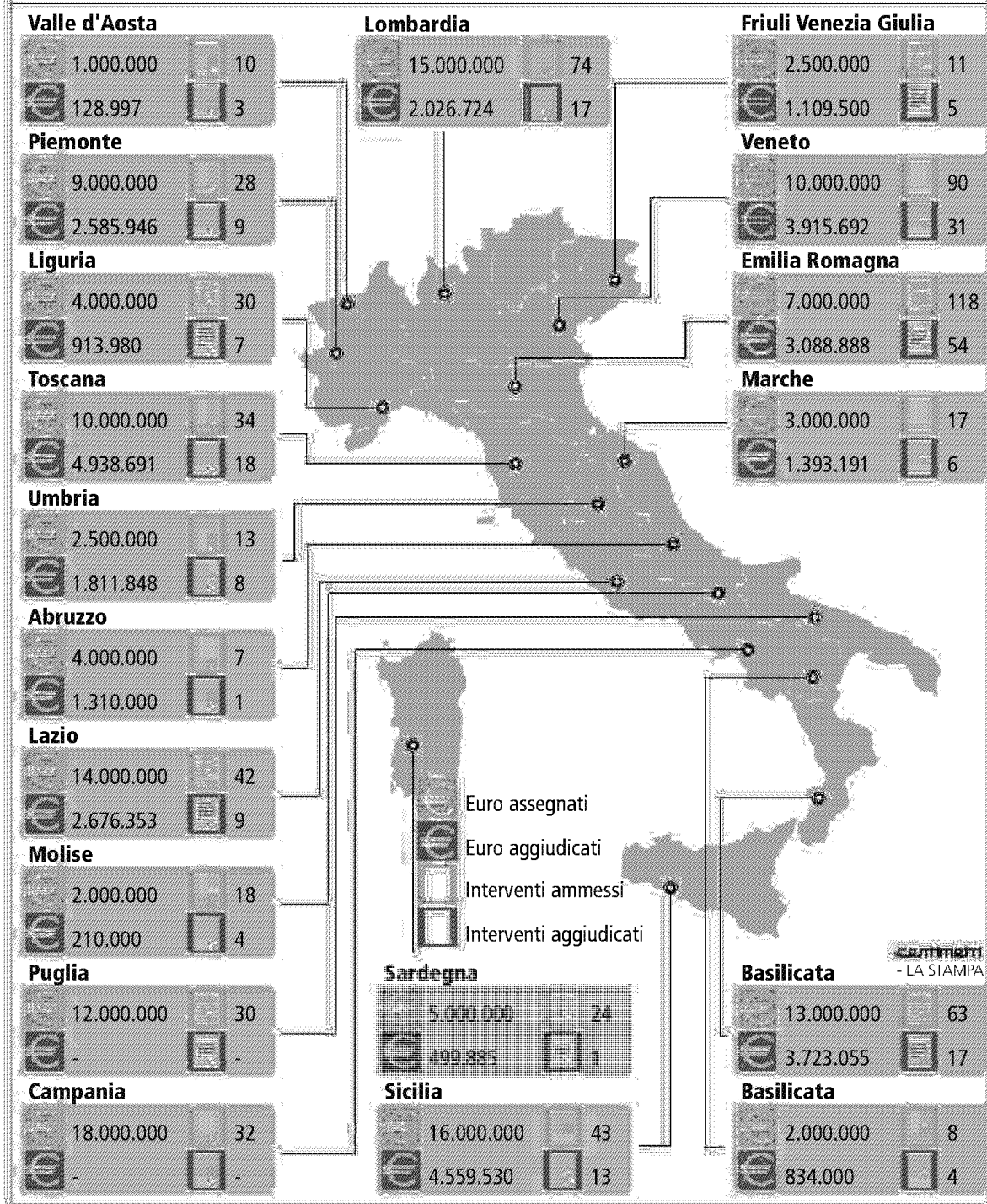
Una boccata d'ossigeno anche per i circa 24 mila lavoratori che si occupano delle pulizie nelle scuole e che da oggi potevano trovarsi in mezzo a una strada. È stata, infatti, approvata una norma che concede la proroga per un mese, fino al 31 marzo, della corresponsione degli «emolumenti» al personale delle organizzazioni che gestiscono contratti di servizi di pulizia e altri servizi ausiliari stipulati dalle scuole per sopperire alla mancanza di personale. Una misura-tampone per la quale il ministero ha fornito una copertura finanziaria di circa 20 milioni, ma è solo il primo passo.

Martedì prossimo il ministro Giannini assieme al suo collega del Lavoro, Giuliano Poletti, avvierà un tavolo interministeriale per la «progettazione rapidissima» di un piano biennale di riqualificazione e ricollocazione del personale addetto alle pulizie.

Twitter @RosariaTalarico



Gli interventi di edilizia scolastica



Scuola, primi soldi per l'edilizia e la pulizia delle classi

L'ACCORDO

ROMA Scuole pulite per proroga. L'emergenza delle aule sporche, che ha visto i sindacati organizzare manifestazioni di protesta in tutta Italia, è rientrata. Per ora. In extremis (scadeva ieri la proroga) è intervenuto il ministero dell'Istruzione, anticipando la spesa con fondi propri, per garantire un altro mese «di ossigeno», come lo ha definito il ministro Stefania Giannini.

LA SALUTE DEGLI ALUNNI

Lo stanziamento, di venti milioni, presentato ieri in Consiglio dei ministri, permetterà di pagare i lavoratori delle imprese di pulizie fino al 31 marzo. Una spesa necessaria, che difende la salute degli alunni e che salva anche l'occupazione di 24mila lavoratori del settore. «Hanno temuto, con le loro famiglie, di trovarsi in mezzo a una strada», ha ammesso Stefania Giannini annunciando anche la volontà di una «progettazione rapidissima per fare un piano biennale di riqualificazione e ricollocazione» del personale addetto. Vittima, anche più di altri, della politica dei tagli. Nel

2011 si spendevano per le pulizie 600 milioni l'anno, nel 2014 lo stanziamento è sceso a 284.

Quanto è successo, ricorda Stefania Giannini, è «l'esito di una politica che molto spesso va avanti a colpi di emergenze». Per risolvere il problema in maniera strutturale da martedì prossimo partirà un tavolo interministeriale con Istruzione e Lavoro impegnati insieme per garantire anche l'occupazione dei lavoratori delle pulizie.

LE COOPERATIVE

Gli appalti Consip (la piattaforma digitale per gli acquisti della Pubblica amministrazione) hanno sostituito il sistema delle cooperative sociali finanziate dagli enti locali. Con qualche nuovo problema. La gara europea dell'autunno scorso, e che si sarebbe dovuta

PROROGATI DI UN MESE I CONTRATTI DEI BIDELLI DA MARTEDÌ RIPARTE LA TRATTATIVA PRONTI I FONDI PER LA SICUREZZA

chiudere entro il 31 dicembre, dei 13 lotti previsti (corrispondenti ad altrettante aree geografiche) ne ha avviati meno della metà. Gli importi del bando sono esigui, e i lavoratori delle ditte di pulizia si sono visti ridurre il lavoro da 35 ore alla settimana anche fino alla metà, con salari di 900 euro al mese scesi a 450. Con casi limite di lavoratori che si sono visti ridurre la busta paga dell'80%.

PROROGA DEL BANDO

Meno lavoro, scuole meno pulite. Fino al rischio, sfiorato, che la pulizia non la facesse più nessuno. Ieri, soddisfazione dei sindacati. Con prudenza: si attende l'esito del tavolo interministeriale. A margine del Consiglio dei ministri, Stefania Giannini ha annunciato «almeno 4 miliardi di spesa» per l'edilizia scolastica. Il ministro dell'Istruzione ha intanto ottenuto anche la proroga di due mesi del bando per l'assegnazione dei 150 milioni stanziati dal Dl del Fare sugli interventi di manutenzione che rischiavano di non essere utilizzati per i tempi troppo stretti per i progetti degli enti locali.

Alessia Camplone

© RIPRODUZIONE RISERVATA



L'EMERGENZA Sono salvi i 24mila addetti alle pulizie nelle scuole: i contratti sono stati prorogati al 31 marzo. In settimana si riparte il tavolo per accordarsi su un piano biennale



Il Consiglio di stato sulla natura dei termini in capo all'aggiudicatario

Appalti, nessuno sconto

In 10 giorni il vincitore deve provare i requisiti

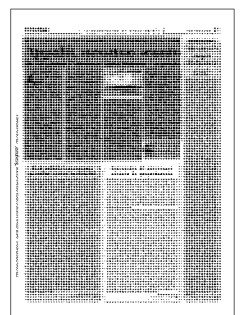
DI ANDREA MASCOLINI

Anche il vincitore di un appalto ha l'obbligo di provare i requisiti dichiarati, senza possibilità di deroga. Il termine dei dieci giorni è perentorio. Lo afferma l'adunanza plenaria del Consiglio di stato nella pronuncia n. 10 del 25 febbraio 2014, risolvendo una questione dibattuta da tempo. In particolare, l'art. 48, primo comma, del Codice dei contratti pubblici, prevede che entro dieci giorni gli offerenti sorteggiati (per la verifica a campione) debbano produrre i documenti a comprova dei requisiti dichiarati, pena l'esclusione dalla gara, la segnalazione all'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici e l'escussione della cauzione provvisoria. Nel secondo comma si stabilisce che la richiesta dei documenti «è, altresì, inoltrata, entro dieci giorni dalla conclusione delle operazioni di gara, anche all'aggiudicatario e al concorrente che segue in graduatoria, qualora

gli stessi non siano compresi fra i concorrenti sorteggiati». La giurisprudenza del Consiglio di stato è stata fino ad oggi costante nel ritenere che il termine previsto dal primo comma dell'art. 48 del Codice, in relazione alla verifica a campione, abbia natura perentoria (tranne il caso di un oggettivo impedimento alla produzione della documentazione non in disponibilità), mentre si è divisa sulla natura del termine che viene assegnato dall'amministrazione all'aggiudicatario nella procedura prefigurata dal secondo comma dello stesso art. 48. Secondo un orientamento il secondo comma dell'art. 48, a differenza del primo comma, non contempla un termine legale entro il quale la documentazione richiesta dall'amministrazione deve essere prodotta e quindi il termine non è perentorio. Il termine di cui al secondo comma dovrebbe essere considerato, mancando esigenze acceleratorie, meramente sollecitatorio, e in tal senso si era espressa anche l'Autorità per la vigilanza sui contratti pubblici con la determinazione n. 5 del 21 maggio 2009. Secondo un altro orientamento, invece, il termine, anche del secondo comma, ha natura perentoria. La pronuncia dell'adunanza plenaria sposa questa seconda tesi affermando che in tal senso depone, a detta dei giudici, il fatto che l'esigenza di celerità del procedimento è propria anche della fase specifica in cui si inserisce l'adempimento di cui all'art. 48, comma 2, che è quella conclusiva della procedura che inizia con l'aggiudicazione provvisoria e si conclude con la stipula del contratto. Ad avviso dei giudici, inoltre, l'esigenza di celerità e certezza deriva

anche dalla «previsione del condizionamento sequenziale degli adempimenti e dalla preordinazione di termini per la verifica e approvazione dell'aggiudicazione provvisoria, per l'inoltro della richiesta di verifica dei requisiti da parte dell'amministrazione e per la stipulazione, approvazione e controlli del contratto». Infine, il Consiglio di stato afferma che assumono comunque particolare rilevanza i «principi generali di tempestività ed efficacia delle procedure di affidamento, di cui all'art. 2 del Codice, nel momento della conclusione utile della lunga e complessa attività svolta in precedenza per la scelta del contraente». Quindi il vincitore deve entro dieci giorni provare i requisiti pena l'esclusione dalla gara.

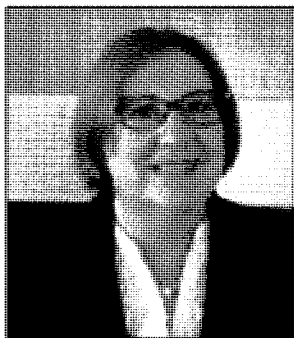
— © Riproduzione riservata —



INARCASSA *Fatturato estero, 4% abolito*

Inarcassa cancella il contributo del 4% sul fatturato estero. La cassa nazionale di previdenza e assistenza per gli ingegneri e architetti liberi professionisti presieduta da Paola Muratorio, ha approvato il provvedimento che avvia le modifiche regolamentari affinché i liberi professionisti che lavorano all'estero non siano più penalizzati dalle norme che assoggettano il fatturato al contributo del 4% da versare a Inarcassa.

Con questo primo provvedimento Inarcassa sana un problema normativo determinato dalla legge di stabilità

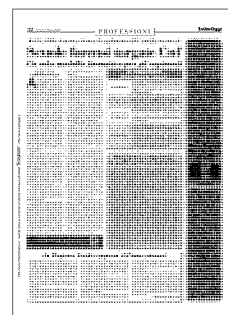


Paola Muratorio

2013, ripristinando così il livello di contribuzione originario. Tale misura impedirà la perdita di competitività all'estero del settore, minata dagli effetti prodotti dalle norme della legge di Stabilità, che ha recepito alcune disposizioni comunitarie in materia di Iva.

Il prossimo passo spetterà ora al comitato nazionale dei delegati, di imminente convocazione.

«Siamo profondamente soddisfatti della decisione di Inarcassa che ha compreso la portata estremamente negativa derivante dall'applicazione del contributo del 4% anche alle attività svolte all'estero dalle nostre società, così chiudendo una partita che ci ha visto particolarmente impegnati a tutela degli associati», ha commentato Patrizia Lotti, presidente dell'Oice, l'Associazione delle società di ingegneria.



Previdenza e professionisti. Ingegneri e architetti

Inarcassa, fatturato estero esente dall'«integrativo»

Maria Carla De Cesari

Inarcassa, l'ente di previdenza di ingegneri e architetti, non farà pagare agli iscritti il **contributo integrativo** del 4% per le prestazioni professionali svolte all'estero nei confronti di committenti debitori Iva in altri Stati o non soggetti.

Il consiglio di amministrazione della Cassa ha infatti approvato una provvedimento per modificare il regolamento che dovrà essere sottoposto, a breve, ai delegati.

«In questo modo - commenta Paola Muratorio, presidente di Inarcassa - aiutiamo la competitività dei professionisti che esercitano

AUTONOMIA

La Cassa ha deciso di non considerare imponibili le somme realizzate oltreconfine non soggette a Iva

all'estero. Quando il legislatore ha recepito con la legge di Stabilità 2013 la novità in materia di Iva è stato fatto presente che sarebbero rientrate nel volume d'affari e, a cascata, nell'imponibile del contributo integrativo anche operazioni rese all'estero, nella Ue o in altri Paesi, non soggette Iva, in quanto il prestatore non applica l'imposta. Ci sono stati ordini del giorno per evitare che i professionisti fossero penalizzati sul versante previdenziale. Tuttavia, il legislatore non si è mosso. Abbiamo preso noi l'iniziativa, nonostante i vincoli che ci vengono dall'essere inclusi tra le pubbliche amministrazioni».

La questione, come ricor-

dato dalla presidente Muratorio, nasce dalla legge di Stabilità 2013 che ha generalizzato, per le operazioni effettuate dal 1° gennaio 2013, l'obbligo di emettere fattura, anche per cessioni e prestazioni non territoriali effettuate nei confronti di committenti debitori dell'imposta in altro Stato Ue e per tutte le operazioni che si considerano effettuate fuori Ue a prescindere da status e/o luogo di stabilimento del committente. Tutte queste operazioni rientrano nel volume d'affari anche se sono non soggette Iva. In particolare, le prestazioni di servizi rese a committenti Ue sono regolate attraverso il meccanismo del reverse charge, con imposta pagata a cura del destinatario.

La decisione di Inarcassa viene dunque a sgravare professionisti, studi professionali e società che avrebbero dovuto calcolare la base imponibile ai fini del versamento del contributo previdenziale integrativo anche sul fatturato estero. La modifica dovrebbe diventare operativa prima della presentazione della dichiarazione dei redditi in modo da evitare che le operazioni estere siano soggette al contributo integrativo.

«Siamo profondamente soddisfatti della decisione di Inarcassa che ha compreso la portata estremamente negativa, in termini di competitività, derivante dall'applicazione del contributo del 4% anche alle attività svolte all'estero dalle nostre società», spiega Patrizia Lotti, presidente Oice, l'organizzazione delle società di ingegneria aderente a Confindustria.

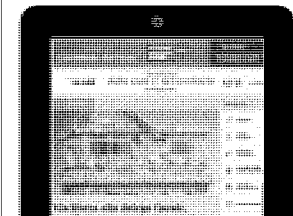
© RIPRODUZIONE RISERVATA

Il bilancio

Gli indicatori (anno 2012)

Iscritti	164.731
Prestazioni vecchiaia/anzianità	9.264
Prestazioni totali	15.762
Contribuzione totale	945.918.505
Uscite per prestazioni	406.520.422
Contributi previdenziali	877.786.551
Uscite per prestazioni previdenziali	375.199.042

Il Sole **24 ORE.com**



QUOTIDIANO DELLA CASA

Le novità immobiliari Edilizia, mercato fisco e condominio

Sul quotidiano della Casa & del Territorio tutti i giorni le informazioni sull'edilizia, i mercati, le novità fiscali e il condominio. Sotto esame finiscono, dunque, le gare, i dati di mercato, le sentenze che cambiano la giurisprudenza in materia di casa (sia dal punto di vista fiscale che da quello civilistico) oltre all'evoluzione della riforma del condominio che fa i conti con la fase applicativa

www.casaeteritorio.ilssole24ore.com



Le imprese

Bonus per la ricerca verso l'estensione

Nell'agenda del governo anche una spinta alle misure per l'internazionalizzazione

Carmine Fotina
ROMA

■ Ripartire da norme già varate. Con l'obiettivo di estenderle e potenziarle. Sembrano queste le prime mosse del governo in tema di imprese, almeno relativamente al capitolo più rilevante, quello legato all'innovazione. L'annuncio al Sole-24 Ore da parte del sottosegretario alla presidenza del Consiglio Graziano Delrio di un credito d'imposta per l'assunzione dei ricercatori va contestualizzato ricordando che una norma di questo tipo è già in vigore, con la pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale del 21 gennaio scorso del decreto attuativo di una misura contenuta nel decreto sviluppo 83 del 2012. Il "bonus" consiste in un credito d'imposta pari al 35% dei costi aziendali sostenuti per le assunzioni a tempo indeterminato di personale altamente qualificato. Per la norma ci sono 75 milioni in un biennio, poco obiettivamente, e il nuovo governo potrebbe decidere di ampliare entità e raggio d'azione utilizzando anche fondi della programmazione comunitaria 2014-2020.

Va anche detto che, nel decalogo del Sole-24 Ore, il focus era puntato in primo luogo sul credito d'imposta per la ricerca finalizzato agli investimenti, misura che tradizionalmente in un ciclo congiunturale negativo può calamitare maggiori adesioni rispetto a un bonus vincolato comunque a nuove assunzioni. Anche il credito d'imposta per gli investimenti, inserito nel decreto Destinazione Italia, andrebbe però potenziato per superare diversi problemi: è limitato alle spese incrementalmente rispetto all'anno precedente, alle imprese che investono almeno 50mila euro in ogni

periodo d'imposta interessato e, soprattutto, presenta profili di copertura per 600 milioni in un triennio ancora incerti.

L'innovazione, ad ogni modo, dovrebbe essere al centro del programma governativo per le imprese, cavalcando la convinzione diffusa nell'entourage renziano che ogni posto di lavoro legato ad attività innovative ne può generare fino ad altri cinque. Ci saranno anche interventi settoriali, destinati con ogni probabilità ad entrare nel Jobs act. L'idea sarebbe valorizzare il concetto di "industria

verde", sia attraverso accordi di programma finalizzati allo sviluppo della chimica sostenibile in siti inquinati sia attraverso lo sviluppo delle energie alternative.

Tutto da decifrare invece l'impegno che l'esecutivo metterà in campo su altri due punti del pacchetto imprese segnalato dal decalogo del Sole-24 Ore: il taglio dei costi dell'energia e un progetto per il made in Italy orientato ad aumentare quote nei mercati emergenti. Soprattutto in tema di export, un po' di proposte sono già sul tavolo del nuovo governo. Le ha firmate il garante delle micro e Pmi nella relazione appena trasmessa a Palazzo Chigi: l'allargamento anche a operazioni di medio livello dell'attuale sistema di Export bank, fortemente orientato a grandi investimenti, e un programma per sostenere la diffusione di temporary manager in aziende che intendono uscire dai confini domestici.

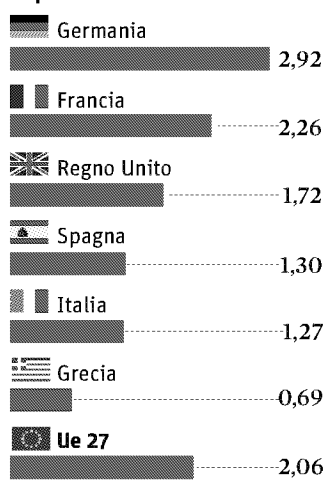
Nel decalogo proposto dal Sole-24 Ore l'internazionalizzazione del nostro sistema imprenditoriale corrisponde all'esigenza di offrire nuove leve a imprese dai buoni fondamentali. Le stime indicano in 190mila la platea complessiva delle imprese italiane che esportano (il 4,2% del totale) delle quali circa la metà appartiene al manifatturiero. Le imprese manifatturiere stabili, invece, che hanno svolto attività di export con continuità negli ultimi tre anni, sono circa 45mila e mostrano mediamente tassi di crescita superiori di diversi punti percentuali alle aziende che non hanno mai esportato. Tra quest'ultime, circa 75mila avrebbero il potenziale - per struttura e tipologia di prodotti - per fare il grande salto.

INNOVAZIONE AL CENTRO

Possibili anche interventi per l'impresa «verde» con aiuti per progetti su chimica sostenibile ed energie alternative

La spesa in ricerca 2012

In percentuale del Pil



Fonte: Eurostat

© RIPRODUZIONE RISERVATA

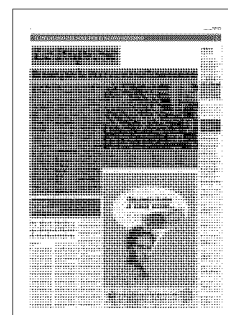


ILLUSTRAZIONE DI STEFANO MARRA



35%

Il credito d'imposta attuale
Il bonus in vigore per chi assume personale altamente qualificato

75 milioni

Nel biennio
La somma stanziata finora per il bonus assunzioni in ricerca

190 mila

Le esportatrici
A tanto ammontano le aziende italiane che operano oltrefrontiera

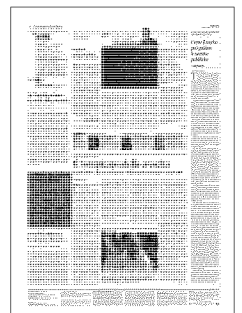
75 mila

Il potenziale
Le aziende non esportatrici che potrebbero fare il grande salto

Le aziende non paghino il riassetto dell'Inps

IN VISTA DEL NUOVO DURC

L'Inps si prepara a recuperare l'arretrato sulle note di rettifica: le aziende saranno raggiunte nelle prossime settimane da avvisi di irregolarità sulle denunce contributive bloccati da un anno. L'Istituto ha sottolineato che gli uffici saranno a disposizione di professionisti e aziende per dare chiarimenti e correggere là dove necessario le contestazioni. L'operazione di ripulitura degli archivi - cui sono finalizzate le note di rettifica - è fondamentale per il Durc: il documento di regolarità contributiva, presupposto per pagamenti e agevolazioni, infatti dovrà essere negato solo ai datori di lavoro per i quali effettivamente sussistono situazioni d'irregolarità incompatibili con i benefici. Se queste sono le premesse il dubbio è sulla possibilità dell'istituto di dedicare risorse adeguate per rispondere alle domande di professionisti e delle imprese, quando l'esperienza insegna che talvolta anche l'ordinario è di difficile gestione. L'operazione, però, non può andare a scapito delle aziende, l'Inps cerchi la collaborazione, senza procedere a testa bassa. (G.Mac.)



Verso il Dm

Gli avvocati promuovono i pareri sui parametri

■ L'avvocatura è soddisfatta per il via libera delle commissioni Giustizia della Camera e del Senato ai **parametri** forensi. E il presidente dell'Organismo unitario dell'avvocatura, Nicola Marino, interpreta la sollecitudine come un primo effetto della manifestazione del 20 febbraio scorso: «Incontrando i parlamentari di tutti gli schieramenti - spiega - l'Oua ha chiesto una sollecita soluzione di questa annosa questione. E l'invito è stato recepito». Malgrado le diverse criticità evidenziate nei pareri, i nuovi parametri sono un passo avanti rispetto alle tabelle vigenti: per questo l'Oua chiede al Governo di licenziarli con urgenza.

Soddisfatta, con una riserva, anche il segretario dell'Associazione nazionale forense, Ester Perifano: «Finalmente è arrivato il parere delle Commissioni - dichiara Perifano -: l'avvocatura attende da quasi due anni la revisione del Dm 140. Il Cnf, poi, non ha voluto ratificare l'accordo raggiunto dal ministero della Giustizia con le rappresentanze associative e politiche dell'avvocatura, con il risultato che gli avvocati hanno perso, in questi due anni, dal 20 al 40% di fatturato derivante dal giudiziario».

Per il presidente dell'Unione camere penali Valerio Spigarello resta la vergogna del taglio dei compensi per la difesa a carico dello Stato. «Le commissioni con il loro parere cercano di evitare una lettura scorretta delle norme che porti a tagliare del 30% compensi già ridotti dai parametri precedenti. Ma questa è una bruttura, così l'ha definita lo stesso ex guardasigilli Severino, che va eliminata. Non si viola il diritto di difesa per risparmiare due lire».

P.Mac.

© RIPRODUZIONE RISERVATA



Lo studio del notariato. Dopo la riforma

Il notaio non interviene sull'anagrafe condominiale

Angelo Busani

Il **condominio** non è un soggetto, ma una situazione di contitolarità; l'onere di "movimentazione" del "Registro dei beni condominiali" grava sui soggetti che compravendono una unità immobiliare condominiale; l'**amministratore** del condominio ha bisogno di una procura di tutti i condomini per vendere e acquistare parti comuni del condominio. Sono questi i principali aspetti dello studio 906-2013/C del Consiglio nazionale del notariato che affronta alcuni dei più spinosi problemi sollevati dalla riforma del condominio (la legge 11 dicembre 2012, n. 220, in vigore dal 18 giugno 2013).

L'annosa questione della natura giuridica del condominio (se cioè si tratti di un "soggetto" oppure di una "situazione di contitolarità") è stata rinfocolata dal nuovo articolo 2659, comma 1, n. 1), ultimo capoverso, del Codice civile, che permette l'esecuzione di formalità nei Registri immobiliari con riferimento al condominio in sé: ad esempio, è ora possibile inserire nella nota di trascrizione l'eventuale denominazione, l'ubicazione e il codice fiscale del condominio e iscriverlo a favore del condominio l'ipoteca giudiziale per il recupero dei crediti derivanti da contributi condominiali non versati dal singolo condomino, nonché di trascrivere il pignoramento immobiliare eseguito per il recupero dei medesimi crediti. Ciò che ha sollecitato una rinnovata riflessione sul tema appunto della pretesa soggettività del condominio, e cioè sul punto se sia il condominio (e non i singoli condomini) ad essere titolare dei rapporti attivi e passivi inerenti la proprietà condominiale.

Lo studio del notariato evidenzia che la riforma del condominio e il nuovo testo dell'articolo 2659 non sono in grado di supportare un processo di soggetti-

vizzazione del condominio e quindi di annullare l'individualità dei singoli condomini in rapporto alle parti comuni dell'edificio: le parti comuni del condominio, in sostanza, continuano a essere di titolarità dei singoli condomini e non si può quindi ritenere che esse appartengano al condominio quale soggetto di diritto. Di conseguenza, per la loro compravendita occorre sempre, anche "a valle" della riforma, l'unanimità dei consensi dei condomini. Inoltre, con riferimento ai poteri e ai limiti di rappresentanza dell'amministratore di condominio, si conclude che questi può vendere i beni condominiali soltanto dietro consenso unanime di tutti i condomini, espresso a mezzo procura, la quale è inevitabile sia redatta nella forma dell'atto pubblico o della scrittura privata autenticata.

Quanto al Registro dell'anagrafe condominiale, si esclude che gravi sul notaio l'obbligo di comunicare all'amministratore le variazioni dei dati presenti nel Registro in dipendenza di un contratto di compravendita (fermo restando comunque un suo dovere di informazione alle parti contraenti sul punto) e si afferma che l'aggiornamento del Registro compete ai contraenti, i quali, tra l'altro, ne hanno interesse. L'acquirente ha infatti interesse a provvedere a tale adempimento per acquistare lo status di condomino (ad esempio, per essere chiamato a partecipare alle assemblee del condominio). Il venditore, dal canto suo, ha interesse ad effettuare tale comunicazione, perché egli «resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto» (articolo 63, ultimo comma, delle disposizioni di attuazione del Codice civile).

© RIPRODUZIONE RISERVATA

