

Norme & Tributi

Condominio, è polemica sulla riscossione dei crediti

Riforme in cantiere

Critica Confedilizia che stima costi rilevanti per i nuovi adempimenti

I giuristi che hanno definito il testo: sulla morosità chiarito l'assetto attuale

Annarita D'Ambrosio

Mentre si scatena la polemica politica intorno al progetto di riforma del condominio presentato l'altroieri dalla prima firmataria, la deputata Fdi Elisabetta Gardini (si veda anche a pagina 12), nella parte soprattutto relativa alla morosità, i componenti del comitato tecnico che ha contribuito alla redazione del testo sottolineano come in realtà nessuna modifica è introdotta alla disciplina vigente. La pignorabilità del conto corrente resta il principale tema di dibattito e in una nota diffusa ieri, hanno spiegato come sia «ormai prassi consolidata da numerose pronunce di merito che il creditore possa agire direttamente sul conto corrente condominiale, sul quale confluiscono le somme versate dai condòmini in regola con i pagamenti. Si tratta di una situazione che opera da anni».

I giuristi fanno notare in sostanza che la proposta di legge non introduce nuove forme di responsabilità a carico dei condòmini virtuosi, ma, al contrario, si limita a descrivere con maggiore chiarezza un asset-

to già esistente. L'esigenza emersa, aggiunge la nota, «è quella di individuare strumenti che consentano di intercettare le situazioni critiche in fase precoce, aumentando trasparenza e consapevolezza, così da evitare che il debito si accresca e ricada, come accade oggi, anche su chi è in regola con i pagamenti».

Cammino della riforma dunque tutto da scrivere, aspettando l'avvio dei tavoli di confronto, su cui pesano le perplessità già espresse durante la conferenza di presentazione a Roma.

Su tutti il no di Confedilizia «ad una serie di obblighi in materia di sicurezza, di contabilità, di svolgimento dell'attività di amministratore che, oltre a essere inutili, inevitabilmente si tradurrebbero anche in gravose spese per i condòmini, ai quali rimarrà perlopiù il compito di ratificare l'operato di professionisti e società di consulenza, così privando l'organo assembleare della sua sovranità».

I suggerimenti arrivati sono numerosi: il segretario nazionale di Confabitare, Eugenio Romey, ha posto l'accento su alcune criticità rilevanti sulla riscossione dei crediti e sul potenziale incremento dei costi di gestione derivante dai nuovi obblighi burocratici e professionali.

Dibattito aperto anche tra gli amministratori di condominio. Da parte di Anaci va un plauso al Parlamento, all'onorevole Gardini e agli

altri parlamentari che hanno promosso i correttivi. «La proposta è un primo passo - dice il presidente nazionale Francesco Burrelli - per inquadrare la posizione dell'amministratore professionista, che è sempre di più un amministratore del patrimonio immobiliare e non solo del condominio. Ci sono regole ancora da rivedere, ma il messaggio è anche quello di considerare il provvedimento come aperto e quindi c'è spazio di confronto per poterlo migliorare e integrare con le commissioni di lavoro e le audizioni».

Gesticond contesta con decisione il contenuto della proposta di legge. Una nota della presidenza precisa che «molte delle misure previste non rispondono né alle reali esigenze dei condòmini né a criteri di efficienza e proporzionalità. Diverse prescrizioni, anziché migliorare la gestione condominiale, rischiano di appesantire inutilmente i costi a carico dei cittadini e non risolvono i problemi connessi alla formazione e alla professionalità degli amministratori condominiali».

Anapic, per voce della presidente Lucia Rizzi, condividendo gli interventi in materia di messa in sicurezza degli edifici e lavori straordinari, sottolinea che «per quanto concerne il tema della morosità, va mantenuto il termine di sei mesi entro il quale l'amministratore è tenuto ad agire per il recupero del credito». No all'introduzione di un revisore dei conti che «comporterebbe inevitabilmente un incremento dei costi di gestione, in un momento storico in cui molte famiglie faticano già a sostenere il pagamento delle rate ordinarie».

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Anche l'introduzione di un revisore dei conti rischia di rendere più salato il conto a carico delle famiglie



NT+FISCO
Iperammortamento, cosa cambia con l'ok ai nuovi allegati
Via libera della commissione Bilancio del Senato all'emendamento. Più

ampio il catalogo anche dei beni materiali 4.0.
di **Marco Belardi**
La versione integrale dell'articolo su: ntplusfisco.ilsole24ore.com

Fatti societari neutri rispetto al fondo patrimoniale

Segregazione

Beni non aggredibili per somme relative alla sfera dell'impresa

Andrea Taglioni

È illegittima l'iscrizione di ipoteca sui beni immobili devoluti in un fondo patrimoniale qualora il credito tributario per cui si procede scaturisca da debiti assunti nell'esercizio dell'attività d'impresa. Ne consegue che i beni vincolati nel fondo patrimoniale non sono pignorabili nel caso in cui i debiti siano sorti nella sfera societaria, soggetto quest'ultima terzo rispetto agli interessi e ai bisogni familiari. Sono le conclusioni a cui è giunta la Corte di giustizia tributaria di primo grado di Bari con la sentenza 2656/6/2025.

Nei fatti il contribuente impugnava il provvedimento di iscrizione ipotecaria deducendo come la stessa fosse stata iscritta su beni compresi in un fondo patrimoniale per debiti relativi alle accise dovute dalla società nell'esercizio della propria attività commerciale e, rispetto ai quali, il ricorrente veniva chiamato a rispondere unicamente in qualità di garante.

La questione su cui la Corte ha dovuto pronunciarsi è stata, dunque, quella di stabilire se l'iscrizione del gravame sul bene facente parte del fondo patrimoniale fosse legittima tenendo conto del fatto che si trattava di debiti contratti da un soggetto terzo (la società).

A tale quesito i giudici hanno dato risposta negativa pur sottolineando che l'iscrizione ipotecaria è consentita solo se l'obbligazione tributaria sia strumentale ai bisogni della famiglia o se il titolare del credito non ne conosceva l'estraneità a tali bisogni.

Quanto all'onere della prova dei presupposti dell'impignorabilità dei beni facenti parte del fondo, questo grava in capo al debitore opponente il quale è tenuto a dimostrare, oltre alla regolare costituzione del fondo patrimoniale e la sua opponibilità al creditore precedente, che il debito sia stato contratto per scopi estranei ai bisogni della famiglia.

Nel caso di specie la Corte ha constatato come l'onere della prova circa l'estraneità del debito ai bisogni familiari risultava assolto dalla natura stessa del credito azionato in quanto l'obbligazione tributaria era sorta nell'esclusivo interesse dell'attività commerciale posta in essere dalla società.

Quanto alla dimostrazione che tale estraneità era conosciuta dal creditore che aveva iscritto ipoteca, i giudici hanno ritenuto che l'agenzia delle Entrate Riscossione (Ader) non poteva non sapere che il debito per le accise era sorto in capo alla società e, quindi, nell'esercizio dell'attività d'impresa e non per soddisfare i bisogni familiari.

Va infine ricordato, in base agli insegnamenti della Suprema Corte, che il criterio per identificare i crediti che possono essere realizzati sui beni conferiti nel fondo va ricercato non già nella natura delle obbligazioni assunte ma nella relazione esistente tra gli scopi per cui i debiti sono stati contratti e i bisogni della famiglia, con la conseguenza che l'esecuzione sui beni del fondo può avere luogo qualora la fonte e la ragione del rapporto obbligatorio abbiano ineranza diretta ed immediata con i bisogni della famiglia.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Lampi di governance

WHISTLEBLOWING, L'ANAC PUNTA SU GESTORE AUTONOMO E TEMPI CERTI DI RISPOSTA

di **Alessandro De Nicola**

Le linee guida Anac 2025 sui canali interni di segnalazione whistleblowing, pubblicate lo scorso 12 dicembre, confermano gli obblighi del decreto 24/2023 e spiegano come attuarli in modo uniforme. L'impatto principale riguarda l'individuazione di un gestore autonomo, tempi certi di risposta e una gestione ordinata delle pratiche, con tutela effettiva della riservatezza.

Ogni ente deve nominare un gestore del canale interno, persona o ufficio dotato di autonomia e competenze adeguate; può essere anche esterno, ma va messo nelle condizioni di lavorare senza interferenze e con poteri chiari. Vanno previste sostituzioni in caso di conflitto di interessi o assenza prolungata, con regole scritte prima dei casi concreti. È sconsigliato concentrare ruoli che creano conflitti, salvo motivate eccezioni in enti molto piccoli. Al vertice spetta un controllo di sistema, non il visto su singole istruttorie, per non intaccare l'autonomia del gestore.

In questo contesto, il canale deve essere accessibile a dipendenti e altri aventi diritto, per via scritta o orale. Per la forma scritta Anac preferisce piattaforme informatiche sicure; in alternativa ammette soluzioni più semplici (per esempio, protocollazione in busta chiusa), secondo le circostanze. Per la forma orale sono possibili linea telefonica, messaggistica vocale o incontro su richiesta, con adeguata documentazione delle conversazioni.

I termini sono noti: avviso di ricezione entro sette giorni e riscontro alla persona segnalante entro tre mesi; il termine non è perentorio, ma occorre dare comunque un esito e mantenere il dialogo durante l'istruttoria. È buona pratica tenere un fascicolo per ogni segnalazione con passaggi, verifiche, scambi e decisioni. Conclusa la pratica, la relativa documentazione va cancellata al più tardi dopo cinque anni dall'esito finale, salvo gli atti necessari per altri procedimenti.

La riservatezza dell'identità del segnalante e degli altri interessati è il perno del sistema. Anac chiede misure tecniche adeguate (ad esempio cifratura, separazione dei dati, accessi limitati) e cautele particolari se si usa la posta elettronica, perché i sistemi generano log (ossia file digitali) che possono rivelare l'identità. Se non si impiega una piattaforma dedicata, occorrono contromisure mirate per ridurre i rischi. Nei gruppi e nei canali condivisi, gli accordi devono delimitare chiaramente chi vede cosa e chi risponde a chi, compresi i profili privacy.

Altro pilastro del sistema è il divieto di ritorsioni che copre anche i comportamenti tentati o minacciati. Gli enti devono vigilare soprattutto su provvedimenti sul personale adottati nei mesi successivi alla segnalazione e motivare con cura scelte delicate.

Infine, gli esiti dell'istruttoria del gestore possono essere: archiviazione, adeguamento di procedure, invio ad uffici competenti o Autorità; il gestore non decide sulle responsabilità individuali.

Essenziale è la formazione periodica: più approfondita per chi gestisce i canali e più divulgativa per tutti gli altri, con attenzione ai profili privacy. La formazione va accompagnata da informazioni chiare su come usare i canali e su quali tutele sono previste. Nei Modelli 231, Anac invita ad avere un unico canale

interno, evitando duplicazioni che confondono e complicano la gestione.

Ciò detto, alcune raccomandazioni di Anac possono essere un po' onerose. Ad esempio, si segnalano come preferibili le piattaforme informatiche, con riferimenti a cataloghi e certificazioni, Dpia e codici di condotta. È condivisibile sul piano della sicurezza, ma per enti piccoli può bastare una soluzione più semplice ben presidiata; la stessa linea guida ammette alternative (busta chiusa, protocolli riservati) se coerenti con i rischi.

L'email è di per sé ritenuta «non adeguata». La cautela sui log di posta è corretta, ma il divieto di fatto rischia di essere letto in modo assoluto. Con specifiche contromisure, la posta può essere una soluzione transitoria o di riserva, specie dove i volumi sono bassi. Peraltro per molti anni le segnalazioni agli Odv 231 si sono potute tranquillamente fare per posta elettronica.

Le segnalazioni orali con registrazioni e verbali dettagliati, poi, sono utili alla tracciabilità, ma l'obbligo può diventare gravoso. Per casi poco rilevanti può bastare una modalità semplificata, seguita in un secondo momento da evidenza scritta (e controfirmata ovviamente).

La riservatezza dell'identità del segnalante e degli altri interessati è il perno del sistema

Particolare attenzione al canale mail per evitare che i file possano rivelare l'identità

Anac raccomanda poi la che la condivisione della piattaforma unica (un canale unico di raccolta e gestione delle informazioni) sia possibile solo nei gruppi con società con meno di 249 dipendenti, altrimenti ci si affida a gestori esterni. La distinzione è contenuta nella legge ma sembra troppo rigida: se la centralizzazione porta a maggiore efficienza si potrebbe quantomeno pensare a regimi in deroga e l'Anac farebbe bene a segnalare.

In sintesi sarebbe sempre meglio applicare il principio di proporzionalità, evitando automatismi tecnici che, in certi contesti, complicano senza aggiungere tutela.

Peraltro, leggendo le linee guida sono molti gli esempi di raccomandazioni che come conseguenza hanno quella di semplificare la gestione del sistema eliminando alcuni comportamenti troppo zelanti.

Ad esempio, pretendere prove «complete» al primo invio: basta una descrizione chiara dei fatti e la possibilità di chiedere integrazioni; moltiplicare i canali per tipologia di violazione: meglio un ingresso unico con smistamento interno oppure tenere i dati troppo a lungo: il limite massimo è cinque anni dall'esito finale, con cancellazioni progressive.

Le linee guida insomma sono chiare ma l'auspicio è che evolvano ulteriormente verso pochi capisaldi coerenti e ben applicati e per il resto si eserciti prudenza, evitando di appesantire un meccanismo di tutela con troppi adempimenti.

Rubrica a cura di **Alessandro De Nicola**
© RIPRODUZIONE RISERVATA

IDEALPARK / Con IPI-CM Mob A, trasforma il montauto in esperienza di design e funzionalità

a cura di **PUBLICSCOOP GROUP**

Ascensori per auto: l'ingegneria diventa linguaggio estetico

L'azienda veneta, parte del Gruppo Stevan Elevatori, ottiene il brevetto per il primo ascensore per auto a scomparsa con conducente a bordo e funzionamento automatico a singolo impulso

IdealPark ha trasformato un segmento di nicchia come quello degli ascensori per auto in un asset competitivo internazionale. L'azienda di Settimo di Pescantina (Verona), parte del Gruppo Stevan Elevatori, ha ottenuto dall'Ufficio Italiano Brevetti e Marchi l'approvazione del brevetto per IPI-CM Mob A, montauto con tetto di copertura pavimentabile e funzionamento automatico "uomo a bordo" a singolo impulso, senza azione mantenuta del pulsante di manovra. Il brevetto IPI-CM Mob A rappresenta un salto tecnologico. Nei sistemi tradizionali l'utente vive il disagio di tenere premuto il pulsante per tutta la durata della corsa; al contrario il Mob A, con un singolo impulso, permette di raggiungere una profondità del sottosuolo quindici metri. Laser scanner e videosorveglianza verificano che l'area sia vuota, garantendo protezione per persone, bambini e animali. "Il brevetto introduce un automatismo che semplifica la manovra e aumenta la sicurezza per l'utente finale", chiarisce Filippo Stevan, marketing manager del Gruppo Stevan Elevatori. La piattaforma è inoltre dotata

di display con autenticazione tramite codice personale, che consente l'uso solo a persone autorizzate.

Il percorso di approvazione di questa tecnologia ha richiesto anni di test e investimenti: la società ha dovuto dimostrare la conformità alle direttive europee, la robustezza dei sistemi di controllo e la capacità di integrare l'impianto con diversi scenari architettonici. "Siamo l'unica realtà italiana ad aver ottenuto questo riconoscimento. È un elemento che ci distingue e rafforza il nostro posizionamento sui mercati esteri", sottolinea Stevan.

IPI-CM Mob A è progettato per installazioni in contesti privati con configurazione a cielo libero, ha una portata di 3.500 chilogrammi e può raggiungere profondità di oltre 15 metri. La copertura pavimentabile e carrabile rende questo impianto invisibile in quanto si mimetizza con l'ambiente circostante restituendo la superficie esterna alla funzione originaria, senza rampe né ingombri. "La nostra missione è ridare spazio alle persone e integrare

la tecnologia nell'architettura, senza compromessi estetici", aggiunge. Ogni impianto è progettato su misura, con finiture personalizzabili e attenzione al minimo dettaglio. IdealPark ha costruito la propria competitività su certificazioni di qualità come la Iso 9001 che viene applicata in tutti i processi garantendo un incremento della sicurezza dei prodotti e una maggiore affidabilità meccanica e strutturale. Tutti gli impianti sono conformi alla Direttiva Macchine 2006/42/Ce e marcati Ce. Inoltre per alcuni modelli è in arrivo la dichiarazione ambientale Epd.

Con IPI-CM Mob A, l'automatismo, la digitalizzazione dei sistemi di controllo e l'attenzione alla sostenibilità delineano un futuro in cui gli ascensori per auto saranno sempre più invisibili, sicuri e integrati nel tessuto urbano, ma anche in contesti residenziali, commerciali e ricettivi. Soluzioni capaci di restituire ordine e valore architettonico, dalla villa privata al centro storico, fino ai grandi complessi multifunzionali. ■

www.idealpark.com

