

Norme & Tributi



NT+FISCO
Agenzia Dogane, così cambia la semplificazione del valore
 Pubblicate le disposizioni nazionali per la presentazione della domanda di

forfettizzazione del valore in dogana di **Gaetana Rota** e **Vittorio Santabarbara**
 La versione integrale dell'articolo su: **ntplusfisco.ilsole24ore.com**

Obiettivo meno liti in condominio: parte il confronto sulla riforma

Il progetto

Durata certa dell'incarico di amministratore e pagamenti tracciati

La prima firmataria Gardini: apertura all'ascolto I dubbi di Confedilizia

Annarita D'Ambrosio

Dall'articolo 1118 in materia di diritti dei partecipanti sulle cose comuni agli articoli 1130 e 1135 del Codice civile alle disposizioni di attuazione del Codice in materia condominiale, il progetto di legge 2692/2025, prima firmataria Elisabetta Gardini (Fdi), si pone due obiettivi che la deputata Fdi precisa subito: «Prevenire i contenziosi e adeguare la normativa italiana alla gestione del patrimonio immobiliare all'estero». Il dibattito già in corso da un mese dopo le anticipazioni del Sole 24 Ore (si veda l'edizione del 19 novembre) ieri ha trovato le prime risposte durante la presentazione in Parlamento, presso la Sala del Cenacolo, della proposta di legge, presenti, oltre a Elisabetta Gardini, Augusta Montaruli (Fdi) e Marco Osnato (Fdi, presidente della Commissione Finanze alla Camera).

«Questa proposta pone le basi per un dibattito e ora si aprirà all'ascolto delle esigenze delle associazioni di proprietari, di amministratori di condominio, degli ordi-

ni professionali» chiarisce più volte Gardini. Registro nazionale degli amministratori, a cui è richiesta la laurea anche breve e una polizza assicurativa, pagamenti delle quote solo tracciati, certificazione dei rendiconti e della sicurezza del fabbricato, lotta alla morosità sono tra gli interventi esposti dagli esperti del Comitato tecnico che da due anni lavorano ai correttivi.

Tema morosità caro ad Augusta Montaruli che ha fatto riferimento alla sua proposta presentata nel 2023 e che impone agli erogatori di servizi essenziali l'obbligo di segnalare sia all'amministratore condominiale che poi ai singoli residenti l'accumulo di debiti che superano i 10.000 euro. «La tutela di chi paga deve essere la priorità», ha detto.

Nel testo la certezza della durata dell'incarico annuale del professionista, rinnovabile di anno in anno salvo diversa delibera di revoca e passaggio di consegne tra amministratori entro 30 giorni dalla cessazione dell'incarico con presentazione, entro 60 giorni, di un rendiconto infrannuale.

In questo ambito, si suggerisce la verifica e la certificazione preliminare del rendiconto rispetto alla presentazione in assemblea da parte di un revisore, obbligatorio se i condomini sono più di 20, soglia destinata probabilmente a salire. Da ridefinire anche le modalità di costituzione del fondo speciale da costituire prima dell'avvio dei lavori straordinari. Nel testo previsto l'aumento poi da 15 a 20 delle ore annuali di aggiornamento professionale.

Nella Sala del Cenacolo tanti

CONTENUTI DEL PDL

Amministratore

Istituzione di un Registro presso il Mimit, obbligo di laurea, anche triennale, durata certa dell'incarico e dei tempi di passaggio di consegne. Medesimi requisiti e condizioni anche per il condòmino che amministra il suo condominio. Compenso anche all'amministratore in prorogatio

Spese

Tracciamento delle entrate e delle uscite del condominio con pagamenti da effettuarsi solo sul conto corrente con esclusione del pagamento diretto del fornitore da parte del condòmino.

Rendiconto condominiale

Verifica e certificazione preliminare del rendiconto - da parte del revisore, obbligatorio se i condòmini sono più 20, 60 in caso di supercondominio (soglie destinate ad aumentare)

Sicurezza

Verifica certificata delle informazioni relative alle parti comuni all'interno del registro di anagrafe condominiale

Privacy

Introduzione del quorum deliberativo per la nomina del responsabile del trattamento dei dati

operatori presenti, ancor più quelli che hanno seguito il dibattito via streaming. E se Marco Osnato ribadisce che si ascolterà la voce di tutti, certi che «quando si parla di garantire la sicurezza e migliorare la trasparenza contabile deve parlarsi di investimenti piuttosto che di aumenti di costi», ci sarà da conciliare le proposte con i tanti dubbi sollevati dai proprietari di immobili.

A partire da Confedilizia, dalla quale è arrivato un «no alla serie di obblighi che verrebbero introdotti in materia di sicurezza, di contabilità, di svolgimento dell'attività di amministratore». Obblighi che, una nota congiunta con Coram-Coordinamento registri amministratori condominiali, definisce inutili e costosi, destinati a tradursi in una limitazione della sovranità dell'assemblea chiamata a ratificare l'operato di professionisti e società di consulenza esterne. In sala sono intervenute Uppi, Appc, Abinconf, per gli amministratori di condominio presenti Anammi, Unai e Anaci il cui presidente nazionale Francesco Burrelli ha dato piena disponibilità al confronto sottolineando l'importanza della formazione e dei controlli sui corsi abilitanti e di aggiornamento. Sarà un lavoro corale ha chiosato Elisabetta Gardini al termine, un lavoro a cui sono chiamati a partecipare gli ordini professionali e a cui darà il suo contributo anche il notariato che sollecita la trascrizione dei regolamenti condominiali.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

Iscrizioni ipotecarie, rinnovazione anche senza quote di comproprietà

Adempimenti

Nella nota opportuno indicare i dati catastali attuali oltre a quelli storici

Angelo Busani

Arrivano le istruzioni per la rinnovazione delle iscrizioni ipotecarie alla luce di complessità operative riscontrate nella prassi degli uffici preposti alla tenuta dei registri immobiliari. Sono contenute nella risoluzione 69/E/2025 con riferimento a un procedimento di crescente rilevanza a fronte della frequenza con la quale vengono stipulati mutui di durata ultravventennale. Il che, allo scadere del ventennio, rende occorrente effettuare appunto la rinnovazione dell'ipoteca per mantenere il grado acquisito con l'originaria iscrizione.

Trasferimento beni ipotecati

Nel caso di subentro di nuovi soggetti nella titolarità dei beni ipotecati, l'articolo 2851 del Codice civile impone che la rinnovazione sia eseguita anche nei confronti degli eredi e degli aventi causa, qualora il trasferimento risulti dai registri immobiliari. La nota recante la rinnovazione deve dunque contenere, accanto all'indicazione dei soggetti che originariamente hanno concesso l'ipoteca, anche la menzione dei nuovi titolari, purché individuabili tramite le formalità di trascrizione. L'indicazione delle quote di comproprietà non è re-

quisito essenziale ai fini della ricezione della nota di rinnovazione, pur se essa indubbiamente migliorerebbe l'informazione risultante dai registri immobiliari.

Variazione del creditore

Poiché il legislatore non ha previsto una norma analoga a quella dettata per le variazioni soggettive sul lato dei datori dell'ipoteca, la nota di rinnovazione può legittimamente indicare il solo creditore originario. L'eventuale subentro nella posizione di creditore di un soggetto diverso dal creditore originario, infatti, già riceve pubblicità per il fatto di essere oggetto di annotazione (in base all'articolo 2843 del Codice civile), dalla quale dipende l'opponibilità ai terzi delle vicende traslative del credito. È comunque consentita l'indicazione del nuovo creditore, sempre che ciò risulti da annotazioni già eseguite, in funzione di una migliore intelligibilità delle risultanze dei registri immobiliari.

Modifiche dei beni ipotecati

Qualora, come frequentemente accade nel corso di un ventennio, i beni gravati da ipoteca subiscano modificazioni (si pensi a un'area che venga edificata), sebbene la rinnovazione possa ritenersi validamente eseguita descrivendo la consistenza originaria del bene ipotecato, si rende opportuno riportare, nella nota di rinnovazione, i dati catastali attuali, accanto agli identificativi storici, così da garantire un'esatta ricostruzione della situazione reale dell'immobile e una pubblicità più trasparente per chiunque debba consultare i registri immobiliari.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

INFORMAZIONE PROMOZIONALE

Speciale AEROSPAZIO - Realtà Eccellente

CBS, eccellenza nei compositi

CBS Compositi è un'azienda italiana con oltre 35 anni di esperienza nei materiali compositi avanzati e si distingue per competenze tecniche e affidabilità nelle applicazioni ad alta complessità. Nel tempo ha consolidato una presenza crescente nei settori aerospazio, difesa e automotive, re-

alizzando componenti strutturali per auto di lusso, parti critiche e condotti di aerazione per velivoli ad ala fissa e rotante, oltre a substrati per pannelli solari e componenti per telescopi e payload ottici destinati allo spazio. La certificazione Nadcap e la partecipazione al programma IRIDE confer-

mano un percorso di crescita costante e la capacità di operare secondo gli standard più elevati. Con l'alta professionalità dei suoi ingegneri, la solida preparazione degli operatori e competenze maturate sul campo, CBS continua a rafforzare il proprio ruolo nelle filiere strategiche italiane.



UMBRAGROUP: Eccellenza in volo

Un percorso di innovazione e sostenibilità che guarda al futuro dell'aviazione

UMBRAGROUP è leader globale nelle soluzioni di motion technology ad alta precisione per i settori aerospaziale, difesa e industriale. Fondata in Italia nel 1972, UMBRAGROUP si è affermata come punto di riferimento mondiale nella progettazione, produzione e manutenzione di viti a ricircolo di sfere, cuscinetti, schede elettroniche e sistemi di attuazione elettrici.

Il Gruppo, con oltre 1.600 dipendenti, 11 sedi produttive tra Italia Germania e Stati Uniti, insieme ad una presenza in più di 130 Paesi, investe costantemente in ricerca e sviluppo, anticipando le sfide tecnologiche e di mercato. La verticalizzazione dei processi produttivi, dalla progettazione alla certificazione finale, garantisce qualità, tracciabilità e innovazione continua su tutta la gamma dei prodotti.

Oggi, la quasi totalità degli aerei con oltre cento posti è equipaggiata con almeno un componente o una tecnologia UMBRAGROUP, a testimonianza della fiducia dei principali costruttori e operatori aeronautici.

Nel settore aerospaziale, UMBRAGROUP si distingue per la capacità di fornire soluzioni affidabili e personalizzate, sviluppate secondo i più rigorosi standard internazionali. I sistemi di attuazione elettromeccanica, sia lineari che rotativi, sono completamente personalizzati e trovano



Attuatore Elettromeccanico UMBRAGROUP



Il team dell'HQ di UMBRAGROUP

applicazione su velivoli commerciali, elicotteri e sulle più innovative piattaforme full electric di vertical takeoff. UMBRAGROUP collabora con i principali player del settore: la trentennale partnership con Boeing rappresenta un esempio virtuoso di collaborazione tra industria italiana e un grande player globale. UMBRAGROUP fornisce viti a ricircolo di sfere e attuatori elettromeccanici di altissima precisione, installati su numerosi programmi Boeing. Questa collaborazione si fonda su valori condivisi di eccellenza, affidabilità e miglioramento continuo. Negli ultimi anni, UMBRAGROUP ha consolidato una collaborazione strategica anche con Airbus, fornendo attuatori elettromeccanici per l'elicottero H160 e per il dimostratore ad alta velocità Racer.

Questi prodotti rappresentano lo stato dell'arte in termini di leggerezza, affidabilità e precisione, contribuendo a migliorare la sicurezza e la sostenibi-

lità delle piattaforme di volo. Guardando al futuro, UMBRAGROUP è impegnata nello sviluppo di soluzioni per piattaforme full electric, collaborando con realtà innovative come Aura Aero, impegnata nella progettazione di aeromobili a propulsione completamente elettrica. L'esperienza di UMBRAGROUP nella progettazione di attuatori e sistemi di motion control ad alta efficienza è fondamentale per supportare la transizione verso una mobilità aerea più sostenibile, efficiente e rispettosa dell'ambiente. Oggi UMBRAGROUP si pone come il partner ideale in grado di aiutare i propri clienti nell'innovazione tecnologica ed elettrificazione dell'industria aerospaziale e della difesa. Forte di una visione internazionale e di valori solidi, il Gruppo è pronto a guidare il cambiamento, anticipando le sfide e contribuendo a scrivere il futuro della mobilità aerea globale. Let's move motion technology together.

Verso il 2026... UNAVIA continua a volare alto...

Normazione e formazione: 80 anni di valore a servizio del Sistema Paese

Nel 2026 UNAVIA celebrerà gli 80 anni dalla sua fondazione, avvenuta nel 1946 per volontà dei principali costruttori aeronautici nazionali e del Ministero della Difesa.

Una ricorrenza che testimonia la continuità del ruolo svolto dall'associazione nello sviluppo dell'Aerospazio, Difesa e Sicurezza, ambito in cui UNAVIA opera da sempre come punto di raccordo tra industria e istituzioni, e confronto con le comunità tecniche internazionali.

Oggi l'associazione annovera tra i soci di diritto il Ministero della Difesa - che ne esprime la Vicepresidenza - il Ministero delle Imprese e del Made in Italy, l'ENAC e l'AIAD come socio ordinario. La sua attività si articola su tre ambiti cardine: la partecipazione ai processi di normazione tecnica internazionale; l'erogazione di servizi di formazione e consulenza specialistica; la qualificazione del personale addetto ai Controlli Non Distruttivi attraverso l'ITANDTB, unico Board nazionale riconosciuto nell'ambito della EN 4179. Avvicinandosi all'80° anniversario, UNAVIA consolida un percorso che l'ha vista protagonista nell'evoluzione regolatoria del settore e nella diffusione di competenze qualificate a supporto della filiera. L'attuale scenario, caratterizzato da trasformazione digitale, crescente complessità geopolitica e pressione sui nuovi requisiti sempre più sfidanti e veloci, rende sempre più evidente la necessità di un sistema normativo coerente, aggiorn-



del settore. Parallelamente, UNAVIA ha consolidato il proprio sistema di gestione e governance aziendale, garantendo piena rispondenza a quanto previsto dalla ISO 9001 e dalla AER(P).147 proponendosi come erogatore di formatore certificato in ambito militare e civile, arricchendo la propria offerta formativa con programmi dedicati alla normativa militare e civile, alla certificazione di prodotto e organizzazioni, alla qualità, alle soft skill e alla sostenibilità.

In vista del 2026, l'associazione presenterà una nuova generazione di percorsi formativi progettati per supportare le imprese nella transizione tecnologica in corso.

Oltre ai programmi già consolidati, l'offerta includerà corsi dedicati alla Cybersecurity, alla digitalizzazione e informatizzazione dei processi, al Safety Management System, insieme a moduli su Sostenibilità e Gender Equality, in linea con la certificazione UNI/PdR 125:2022, attivando collaborazioni sempre più strutturate con partner strategici e eccellenze di settore.

L'obiettivo è fornire strumenti immediatamente applicabili per affrontare le sfide imposte dai nuovi requisiti tecnologici e dai cambiamenti emergenti del comparto AD&S.

A 80 anni dalla sua nascita, UNAVIA continua a rappresentare un elemento chiave a supporto della crescita tecnologica delle aziende e del sistema Paese.

nato e capace di sostenere processi di innovazione continui ma che soprattutto sia portavoce delle necessità di tutti gli Stakeholder. In questo contesto, la presidente, ing. Rossella Andreozzi sottolinea come la formazione assuma un ruolo decisivo per garantire alle imprese competenze adeguate alle nuove sfide organizzative e regolatorie. Negli ultimi anni l'associazione ha ampliato la propria rete di stakeholder e rafforzato la partecipazione italiana ai tavoli NATO, ASD-STAN, CEN, CTM E IAQG, promuovendo l'armonizzazione normativa e il confronto tecnico tra i diversi attori