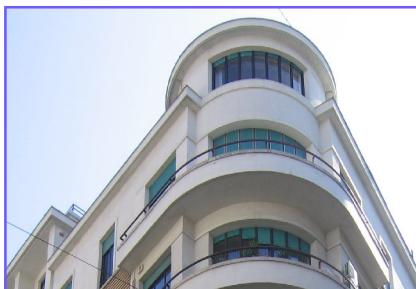


IN PRIMO PIANO

RUI, garanzia di trasparenza



Nella foto la sede C&P di Via Barberini, 50

L'ingresso nel mercato assicurativo delle banche e delle poste, la mancanza di regolamentazione dei tanti soggetti che a diverso titolo esercitano di fatto l'intermediazione e la consulenza, senza alcun titolo e cultura, la necessità di adeguare il mercato alle normative europee, sono alcuni dei motivi che hanno reso indispensabile una revisione delle norme che governano il settore.

Da quest'anno opera il **nuovo codice delle Assicurazioni** con il relativo **regolamento** redatto dall'**Isvap**, l'Istituto per la Vigilanza sulle Assicurazioni private di interesse collettivo, che crea ordine e trasparenza nei rapporti tra Compagnia, assicurati e promotori. E' stato quindi istituito il **Registro Unico dell'Intermediazione RUI**, al quale sono iscritti in sezioni separate Agenti, Brokers, Sub Agenti, Collaboratori, Intermediari di Banche e Poste. I censiti nelle varie sezioni sono così passati da 40.000 a 350.000. Secondo l'Isvap «la fotografia di questa platea di intermediari ed alcune regole di base circa la loro condotta proteggeranno il consumatore assicurando la trasparenza massima possibile del settore». Il raggiungimento di questi obiettivi permetterà di modernizzare il sistema della distribuzione in Italia adeguandolo agli standard Europei.

Esistono alcuni requisiti indispensabili per accedere al Registro con esami seri per tutti, come in passato avveniva per gli Agenti e Brokers.

Gli intermediari devono seguire precise norme di comportamento ispirate a trasparenza e correttezza nei confronti dei clienti. Tra gli aspetti significativi c'è l'obbligo della polizza di responsabilità civile per i rischi professionali che possono derivare dallo svolgimento dell'attività, a garanzia della corretta esecuzione degli incarichi ricevuti e l'obbligo agli iscritti di un costante aggiornamento.

Notevole l'attenzione posta alle norme per tutelare gli assicurati da un uso improprio delle somme versate agli intermediari per il pagamento delle polizze che devono confluire in un conto che costituisce **patrimonio autonomo e separato rispetto a quello dell'intermediario** (art. 117 nuovo codice e art. 54 regolamento). Sul conto separato non sono ammesse azioni, sequestri o pignoramenti da parte di creditori diversi dagli assicurati e dalle Imprese d'Assicurazione.

L'istituzione del RUI è stata favorevolmente accolta anche dalle associazioni dei consumatori.

«Il regolamento varato dall'Isvap porterà più trasparenza nel settore dell'intermediazione assicurativa», hanno commentato dall'Adiconsum. Soddisfazione anche dalla Federconsumatori, che ha visto nel regolamento un «passaggio importante verso la completa riforma del settore».

Ma attenzione, l'Isvap ha introdotto un'ampia modulistica da sottoscrivere obbligatoriamente prima e dopo la stipula delle polizze che **dovrebbe consigliare l'assicurato a rivolgersi al broker**.

Infatti il **broker** a differenza dell'Agente, che rappresenta la Compagnia, **agisce per conto e nell'interesse dell'assicurato**, senza vincoli nei confronti delle Compagnie, e dopo aver stipulato la polizza di Responsabilità Civile Professionale, come tutti gli altri intermediari, per Legge **aderisce anche al fondo di garanzia** che risarcisce eventuali danni patrimoniali causati agli assicurati ed alle Compagnie derivanti dall'esercizio della sua attività nei casi in cui non opera la polizza RCT professionale.

di Gian Giacomo Cossa
Presidente C&P

NEL NUMERO 7

- **In primo piano**
RUI, GARANZIA DI TRASPARENZA Pag 1
- **La Normativa**
IL REGISTRO UNICO DELL'INTERMEDIAZIONE Pag 3
- **Commenti**
IL REGOLAMENTO DELL'ISVAP Pag 3
- **Lettere**
A CHI DEVE RIVOLGERSI LA COMPAGNIA? Pag 4

LA NORMATIVA

Il Registro Unico degli intermediari (Rui) è stato istituito con decreto legislativo 7 settembre 2005, n. 209 (nuovo Codice delle Assicurazioni), in attuazione della Direttiva 2002/92/CE sull'intermediazione assicurativa, ed è disciplinato dal Regolamento ISVAP n. 5 del 16 ottobre 2006. In conformità a tale normativa, l'esercizio dell'attività di intermediazione è riservato ai soli iscritti nel Registro nelle diverse sezioni. In base alla Direttiva 2002/92/CE "gli intermediari assicurativi e riassicurativi devono possedere il requisito dell'onorabilità (...) almeno un certificato penale immacolato o analogo requisito nazionale in riferimento a gravi illeciti penali connessi con reati contro il patrimonio o altri reati in relazione ad attività finanziarie e non devono essere stati dichiarati falliti, salvo che sia intervenuta la riabilitazione a norma del diritto nazionale". Inoltre, secondo la Direttiva 2002/92/CE essi "devono essere in possesso di un'assicurazione per la responsabilità professionale valida in tutto il territorio della Comunità o di analogo garanzia per i danni derivanti da negligenza nell'esercizio della loro professione per un importo di almeno 1 000 000 di EURO per ciascun sinistro e di 1 500 000 EURO all'anno globalmente per tutti i sinistri". Con ciò, l'Unione Europea fissa due requisiti fondamentali per l'iscrizione al Registro Unico degli intermediari. Inoltre, secondo la Direttiva recepita dal nostro ordinamento, l'intermediario assicurativo ha alcuni obblighi d'informazione nei confronti del cliente. "Previamente alla conclusione di qualsiasi contratto di assicurazione iniziale e, se necessario, in occasione della relativa modifica o rinnovo, l'intermediario assicurativo fornisce al consumatore (...) le seguenti informazioni: il registro in cui egli è iscritto e i mezzi esperibili per verificare che sia effettivamente registrato; se sia detentore di una partecipazione diretta o indiretta superiore al 10 % del capitale sociale o dei diritti di voto di una determinata impresa di assicurazione; se una determinata impresa di assicurazione, o l'impresa controllante di una determinata impresa di assicurazione, sia detentrica di una partecipazione diretta o indiretta superiore al 10 % del capitale sociale o dei diritti di voto dell'intermediario assicurativo". Sempre a maggiore tutela del consumatore (assicurato), il Regolamento ISVAP n. 5 del 16 ottobre 2006 prevede il divieto di pagamenti in contanti per la sottoscrizione di polizze vita, il divieto di assumere impegni sulla resa dei piani di pensione integrativa da parte di chi ne tenta la vendita, il collocamento immediato, in un conto separato dal patrimonio personale dell'intermediario, dei premi incassati dall'intermediario.

COMMENTI

Il Rui dunque, disciplinato dal "Regolamento sull'intermediazione assicurativa" dell'Isvap, regola l'attività di intermediazione assicurativa e riassicurativa da chiunque svolta. Mette ordine nella platea di soggetti che a diverso titolo esercitano l'intermediazione e si propone di tutelare il consumatore, identificando gli intermediari e disciplinando il loro modo di porsi nel mercato.

Il Rui:

- Fissa le norme di comportamento, ispirate a correttezza e trasparenza, cui gli intermediari si devono attenere nei rapporti con i clienti.

- introduce la polizza di responsabilità civile a fronte dei rischi professionali derivanti dall'esercizio dell'attività (cattiva gestione, infedeltà del dipendente e altri rischi che potrebbero impattare negativamente sul consumatore finale)

Per i broker, oltre alla suddetta polizza, il Rui impone loro l'adesione ad un fondo di garanzia per risarcire eventuali danni patrimoniali causati agli assicurati ed alle imprese di assicurazione derivanti dall'esercizio della loro attività nei casi in cui non opera la polizza RCT professionale.

- la formazione professionale a garanzia di un costante aggiornamento degli operatori.

Il perseguimento di questi obiettivi contribuisce a modernizzare il sistema della distribuzione italiana adeguandolo agli standard europei. Nello svolgimento della loro attività gli intermediari devono seguire alcune regole di comportamento ispirate a correttezza e trasparenza. In particolare:

- dichiarare la sussistenza di eventuali conflitti d'interesse

- effettuare le operazioni alle migliori condizioni possibili nell'interesse del cliente

- contenere i costi a carico del contraente e massimizzare il risultato per lo stesso

- astenersi da comportamenti che possano danneggiare un cliente nei confronti di un altro

- astenersi dall'effettuare operazioni con frequenza non richiesta dagli obiettivi assicurativi

- consegnare al contraente oltre alla documentazione contrattuale e precontrattuale una scheda sintetica del contratto.

Le norme corrispondono alle "best practices" esistenti a livello internazionale. Ulteriori norme di adeguamento agli standard europei e internazionali riguardano l'utilizzo del contante e la separazione patrimoniale rispetto all'intermediario. Per proteggere il consumatore dai rischi di un uso improprio delle somme versate all'intermediario in adempimento dei propri obblighi e per motivi di anticirclaggio e fiscali, il regolamento vieta i pagamenti in contanti per la sottoscrizione di polizze vita. Nel ramo danni essi sono limitati a 500 euro, con l'eccezione del settore Rc auto in considerazione del regime di obbligatorio che lo contraddistingue. Sempre al fine di tutelare il consumatore, le somme ricevute dagli intermediari debbono essere sollecitamente collocate in un conto separato dal patrimonio personale dell'intermediario. Sul conto separato non sono ammessi azioni, sequestri o pignoramenti da parte di creditori diversi dagli assicurati e dalle Imprese d'Assicurazione.



**HAI CASI DA SEGNALARE,
DOMANDE DA PORCI,
O VUOI SEMPLICEMENTE AVERE VOCE SU CONDOMINIORING?
BASTA SCRIVERCI!
condominio@online-news.it**

VISITA IL SITO www.cpbroker.it

Il successo che sta ottenendo la nostra newsletter e la fiducia che siamo riusciti a conquistarci, si misura in base al numero dei quesiti che ci pervengono. Siamo lieti di aver ricevuto un inaspettato numero di quesiti. Promettiamo di rispondere a tutti, rispettando l'ordine di arrivo, compatibilmente al tempo che la complessità del quesito richiede per la risposta.

IL PUNTO SU...

Fisco e ristrutturazioni, doppio bonus per le parti comuni



Il contribuente che esegue interventi edilizi per i quali scatta lo sconto Irpef del 36%, sulla casa e sulle parti comuni, ha diritto a un doppio bonus fiscale. È quanto chiarito dall'Agenzia delle Entrate con la Risoluzione n. 206/E del 3 agosto 2007. L'Agenzia ha dato così risposta al quesito di un contribuente che riferiva di aver eseguito, nel 2004, lavori di ristrutturazione sulle parti comuni dell'edificio in cui abita e, successivamente, negli anni 2005 e 2006, lavori di ristrutturazione dell'appartamento di sua proprietà ubicato nello stesso edificio. Il contribuente intendeva dunque sapere se la spesa sostenuta per i lavori di ristrutturazione delle parti comuni condominiali dovesse essere inclusa o meno nel limite massimo di spesa di 48.000 euro riferibile ad ogni singola unità immobiliare sulla quale sono stati eseguiti i lavori di ristrutturazione edilizia. L'Agenzia ha ricordato che la Finanziaria stabilisce proroga per l'anno 2007, per una quota pari al 36 per cento delle spese sostenute, nel limite di 48.000 euro per unità immobiliare, le agevolazioni tributarie in materia di recupero del patrimonio edilizio. Per l'agenzia «il limite massimo di spesa su cui calcolare la detrazione spettante in relazione ai lavori sulle parti comuni dell'edificio non sia influenzato dagli interventi di manutenzione straordinaria successivamente realizzati dall'istante nel proprio appartamento». Tutto questo, secondo l'Agenzia, anche alla luce delle nuove regole introdotte dall'articolo 35, comma 35-quater del DL 223/2006, convertito dalla legge 248/2006: «le spese relative ai lavori sulle parti comuni dell'edificio, essendo oggetto di un'autonoma previsione agevolativa, debbano essere considerate in modo autonomo. Ne consegue che in relazione a tali ultimi interventi l'istante potrà godere di un ulteriore tetto massimo di spesa di 48.000 euro, su cui calcolare la detrazione, a condizione che in relazione agli specifici lavori in discorso abbia attivato la procedura prevista dal regolamento approvato con Dm n. 41/1998, e sue successive modificazioni».



Pannelli solari, le tariffe incentivanti

non concorrono alla formazione del reddito del condominio

Le tariffe incentivanti corrisposte ai condomini che utilizzano pannelli solari, al di fuori dell'esercizio di attività d'impresa, non formano reddito imponibile se l'energia è destinata esclusivamente agli usi "domestici". Se l'impianto è invece realizzato nell'ambito di un'attività commerciale, l'incentivo è rilevante ai fini di imposte dirette e Irap. In nessun caso, poi, il contributo rientra nel campo di applicazione Iva, perché le somme erogate rappresentano un "contributo a fondo perduto" percepito in assenza di una controprestazione. Con la Circolare n. 46/E del 19 luglio 2007, l'Agenzia delle Entrate interviene sul tema del cosiddetto "incentivo in conto energia" corrisposto dal gestore dei servizi elettrici, Gse spa, a chi usa un impianto fotovoltaico per la produzione di energia elettrica (vedi Condominioring numero 4). In particolare, la circolare illustra la disciplina Iva, Irap e imposte dirette applicabile alle tariffe incentivanti ricevute per l'energia prodotta e ai ricavi derivanti dalla vendita. Quale "contributo per la realizzazione e la gestione dell'impianto fotovoltaico", spiega la circolare, le somme ricevute non sono mai rilevanti ai fini Iva, mentre rilevano ai fini delle imposte dirette solo nel caso in cui l'impianto è utilizzato nell'ambito di attività d'impresa. In questo caso, la tariffa incentivante costituisce un contributo in conto esercizio e in quanto tale concorre alla formazione del reddito nell'esercizio di competenza, anche ai fini Irap. Quanto poi all'applicazione della ritenuta d'acconto, l'Agenzia sottolinea che il gestore della rete è tenuto a operarla (nella misura del 4%) sul contributo erogato a titolo di tariffa incentivante alle imprese, o agli enti non commerciali se gli impianti attengono all'attività commerciale esercitata, mentre non è tenuto a farlo nei confronti di chi non svolge attività commerciale. I ricavi derivanti dalla vendita di energia sono sempre da assoggettare ad Iva, tranne nel caso in cui derivano dall'utilizzo, da parte di una persona fisica o ente non commerciale, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, di un impianto con potenza fino a 20 Kw. Ai fini delle imposte dirette, in quest'ultimo caso vanno considerati "redditi diversi" (attività commerciale non esercitata abitualmente), mentre concorrono, come componenti positivi di reddito, alla determinazione della base imponibile sia ai fini Ires che ai fini Irap quando la vendita dell'energia prodotta in eccesso è effettuata nell'ambito di un'attività di impresa.

NOVITÀ

La tardiva convocazione del condomino all'assemblea condominiale costituisce motivo di annullamento delle delibere assunte dall'assemblea. Tuttavia la presenza all'assemblea del condomino convocato tardivamente sana il vizio di convocazione. Lo ha stabilito il Tribunale civile di Roma, sez. V, con sentenza 4 marzo 2005, n. 80471.

Il condominio può aprire nel muro comune dell'edificio nuove porte o finestre, o modificare quelle esistenti, purché tali opere non mutino la destinazione della cosa, non ledano il decoro architettonico e la stabilità dell'edificio. A differenza dalle innovazioni (configurate dalle nuove opere, le quali mutano la sostanza o alterano la destinazione delle parti comuni, in quanto rendono impossibile la utilizzazione secondo la funzione originaria, e che debbono essere deliberate dall'assemblea - art. 1120 comma primo cod. civ. - nell'interesse di tutti i partecipanti) le modifiche alle parti comuni dell'edificio, contemplate dall'art. 1102 cod. civ., possono essere apportate dal singolo condomino, nel proprio interesse ed a proprie spese, al fine di conseguire un uso più intenso, sempre che non alterino la destinazione e non impediscano l'altrui pari uso. Pertanto, è legittima l'apertura di vetrine da esposizione nel muro perimetrale comune, che per sua ordinaria funzione è destinato anche all'apertura di porte e di finestre, realizzata dal singolo condomino mediante la demolizione della parte di muro corrispondente alla sua proprietà esclusiva.

A norma dell'art. 1117 c.c. sono parti comuni dell'edificio:

- 1) il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari [1126], le scale, i portoni d'ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili e in genere tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune;
- 2) i locali per la portineria e l'alloggio del portiere, per la lavanderia, per il riscaldamento centrale, per gli stenditoi e per altri simili servizi in comune;
- 3) le opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune, come gli ascensori, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e inoltre le fognature e i canali di scarico, gli impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento e simili, fino al punto di diramazione degli impianti ai locali di proprietà esclusiva dei singoli condomini.

In mancanza di un titolo che consenta di determinare la proprietà del bene, esso si presume comune qualora per le sue caratteristiche sia considerato utilizzabile da tutti i condomini. Lo ha stabilito la Cassazione civile, sez. II, sentenza 16/04/2007, con sentenza n° 9093. In mancanza di una specifica previsione contraria del titolo costitutivo, la destinazione all'uso e al godimento comune di taluni servizi, beni o parti dell'edificio comune, risultante dall'attitudine funzionale del bene al servizio dell'edificio, considerato nella sua unità, e al godimento collettivo, fanno presumere la condominialità, a prescindere dal fatto che il bene sia o possa essere utilizzato da tutti i condomini o solo da

LETTERE

Sono proprietario di un appartamento al piano terra di un condominio. Vorrei sapere a chi spetta la spesa per il rifacimento del soffitto del balcone dell'inquilino del primo piano, da ritinteggiare a causa di un'infiltrazione d'acqua.

Giovanni, Velletri

In base all'Art. 1125 del codice Civile, che regola la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai, le spese sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti, restando a carico del proprietario del piano superiore la copertura del pavimento e a carico del proprietario del piano inferiore l'intonaco, la tinta e la decorazione del soffitto. Questo articolo si applica anche ai balconi come ha ribadito la Cassazione (sent. numero 14576 del 30 luglio 2004). Secondo la Corte, i balconi, come le terrazze aggettanti, sono un prolungamento dei singoli appartamenti e sono dunque di proprietà dell'inquilino che li possiede. Solo se l'infiltrazione è stata causata dall'inquilino del piano superiore, chi ha avuto il soffitto rovinato ha la possibilità di chiedere il pagamento delle spese di tinteggiatura.

Il legale di una Compagnia di assicurazione, che esige per conto dell'assicuratore il pagamento del premio di una polizza condominiale, può agire esecutivamente nei confronti dei singoli condomini proprietari invece che nei confronti dell'Amministratore del Condominio?

Antony Caruso (Amm.re di Condomini), Roma

Non è possibile. Il contratto di assicurazione è infatti stipulato nell'interesse del Condominio e pertanto sottoscritto dall'Amministratore, che ne è il legale rappresentante, in nome e per conto del Condominio medesimo. Parte contraente e soggetto assicurato è dunque il Condominio, non i singoli condomini. Analogamente, è il Condominio ad essere tenuto al pagamento del premio e, ove questo non venga corrisposto, la Compagnia di assicurazione può pretendere il pagamento solo nei confronti del Condominio.

In linea teorica il legale della Compagnia potrebbe ottenere un decreto ingiuntivo il quale, ove non opposto dal Condominio nei termini di legge, diverrà titolo esecutivo. Si tratta tuttavia di un'eventualità assai remota nella prassi, in quanto, in caso di mancato pagamento del premio alle scadenze pattuite, l'efficacia del contratto di assicurazione è sospesa. Va infatti ricordato che la copertura assicurativa decorre sempre dalle ore 24 del giorno in cui viene pagato il premio. Ne consegue che, se il premio non viene pagato, la Compagnia semplicemente non fornisce la copertura per il periodo successivo alla scadenza.