

Newsletter Confappi-Fna 8 febbraio 2018

In primo piano

Ecobonus e maggioranze in condominio: con la diagnosi energetica quorum più snello

Per le "innovazioni agevolate" basta il voto dei condòmini che rappresentano 1/3 del valore dell'edificio

L'ecobonus al 65%, confermato dalla legge di stabilità 2018, rappresenta un'ottima possibilità per i condòmini che optano per un intervento di riqualificazione energetica che, a fronte di un investimento iniziale, nel giro di pochi anni contribuisce ad abbattere gli sprechi e i costi di gestione, determinando un reale risparmio per le tasche dei condòmini. Di norma, le innovazioni agevolate previste dall'articolo 1120, comma 2, del Codice civile, fra cui rientra, ad esempio, la realizzazione di un cappotto termico, andrebbero approvate con i voti della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n.10, modificato dalla legge di riforma del condominio, **facilita** questo meccanismo di approvazione. La norma dispone infatti: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio». In mancanza di diagnosi energetica la maggioranza per le "innovazioni agevolate" richiederà il voto della maggioranza dei condòmini in possesso di almeno la metà del valore dell'edificio, espresso in millesimi.

Norme

Bonus verde: non è necessario pagare con il bonifico parlante

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che il pagamento può essere eseguito con semplici bonifici

L'Agenzia delle Entrate ha chiarito che per pagare le spese che hanno accesso al bonus verde, la nuova detrazione del 36% introdotta dall'ultima legge di stabilità, non è necessario effettuare il bonifico parlante ma è sufficiente un normale bonifico, bancario o postale.

L'incentivo riguarda interventi quali: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze o recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; realizzazione di coperture a verde e di giardini pensili. La detrazione va ripartita in dieci quote annuali di pari importo e calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo, comprensivo delle eventuali spese di progettazione e manutenzione connesse all'esecuzione degli interventi. Il bonus si applica anche alle spese per gli interventi eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo. In questo caso ha diritto alla detrazione il singolo condòmino, nel limite della quota a lui imputabile.

Appuntamenti

Convegno Confappi-Fna: si parla anche

Focus sui bonus fiscali introdotto dall'ultima legge di stabilità

Venerdì 16 febbraio alle 15, in corso Sempione, 91 a Milano è in programma un convegno organizzato da Confappi-Fna dal titolo "Profili psicologici del rapporto amministratore/condòmini - Funzione mediatoria del presidente dell'assemblea". Il convegno tratterà anche il tema dei bonus fiscali nella legge di bilancio 2018. I temi saranno trattati da Luca Maselli del "The Maselli Group", dall'avvocato Matteo Rezzonico e da Roberto Quaranta, fiscalista Confappi-Fna. Seguirà una tavola rotonda coordinata dal giornalista Marco Panzarella.

La sentenza

Condomino moroso: vietato interrompere l'erogazione di acqua e riscaldamento

In funzione della preminente tutela del diritto alla salute sancito dalla Costituzione

Il condominio non può sospendere al condomino moroso servizi essenziali e indispensabili come l'erogazione dell'acqua e del riscaldamento. È quanto deciso dal Tribunale di Bologna con l'ordinanza del 15 settembre 2017. Il condominio, con riferimento all'articolo 63, comma 3, delle Disposizioni di attuazione del Codice civile - per il quale "in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato" - ha chiesto di essere autorizzato, in via di urgenza e cautelare, a interrompere i servizi di riscaldamento, acqua e antenna centralizzata ad una condomina che, per oltre sei mesi, non ha versato le quote per usufruire di tali servizi. Il giudice, confrontando gli orientamenti contrari alla sospensione e quelli a favore "in funzione della preminente tutela del diritto alla salute" garantito dall'articolo 32 della Costituzione, ha respinto il ricorso autorizzando implicitamente ed esclusivamente il distacco dall'antenna televisiva centralizzata, considerato un servizio non essenziale. Il tribunale ha poi osservato che il ricorso all'istituto della sospensione dei servizi deve essere considerato come "extrema ratio", specificato che la procedura esecutiva immobiliare, conseguente all'azione di riscossione avviata dall'amministratore, ha prodotto due effetti: 1) la possibilità per il condominio di chiedere al giudice dell'esecuzione l'immediata sostituzione del custode del bene pignorato, in vece del debitore esecutato, con conseguente acquisizione dei frutti derivanti dalla locazione dell'immobile stesso, oltre che il pagamento delle spese condominiali relative; 2) l'attivazione del nuovo custode in ordine alla liberazione dell'immobile, fra l'altro, in caso di inadempienza ai predetti obblighi.

Pillola video

Quando l'inquilino è moroso