

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Maggio/Giugno  
2024



PALERMO - Cattedrale

Foto: Ministero del Turismo

A cura di Matteo Rezzonico  
(Presidente FNA Federamministratori)

Si è tenuta a Modena lo scorso 12 aprile nell'auditorium della Confcommercio la conferenza organizzativa e di servizi di Confappi. Alla mattina un seminario sulle locazioni brevi aperto al pubblico, al pomeriggio l'assemblea dedicata alle sedi e agli associati. Tra gli argomenti affrontati dall'assemblea, spicca la nuova normativa sul passaggio tra regime di esclusione iva e regime di esenzione iva da parte delle associazioni non a scopo di lucro, i bonus edilizi e le comunità energetiche. L'approfondimento alle pagine 3 e ss.

\*\*\*

Sulle emissioni degli edifici pubblici e privati il sì del Parlamento europeo sulla direttiva Case green. La direttiva concede maggiore flessibilità alle nazioni facenti parte dell'Unione Europea.

- Edifici nuovi - Dovranno essere a emissioni zero a partire dal 2030. Per quelli di proprietà pubblica la scadenza è fissata al 2028;

- Ristrutturazioni - Abbandonata l'idea delle classi energetiche armonizzate, almeno il 16% - rispetto al 2020 - degli edifici pubblici con le peggiori prestazioni deve essere ristrutturato entro il 2030 e il 26% entro il 2033. Per le

abitazioni private si applicherà un obiettivo di riduzione del consumo energetico del 16% dal 2030 e del 20-22% entro il 2035. Un "up grade" che richiede interventi come cappotto termico, sostituzione degli infissi, nuove caldaie a condensazione, pannelli solari;

- Pannelli solari - L'obbligo di installarli riguarderà i nuovi edifici pubblici e sarà progressivo, dal 2026 al 2030. Dovranno inoltre essere attuate strategie, politiche e misure nazionali per dotare di impianti solari gli edifici residenziali;

- Caldaie a gas - I Paesi avranno tempo fino al 2040 per sostituire le caldaie a combustibili fossili. Dal 2025 saranno aboliti tutti i sussidi per le caldaie autonome a combustibili fossili. Previsti anche incentivi per favorire il passaggio a sistemi di riscaldamento e raffreddamento alimentati da energie rinnovabili;

- Flessibilità - Le misure di ristrutturazione adottate dal 2020 saranno conteggiate ai fini dell'obiettivo di efficienza;

- Esenzioni - I governi potranno esentare gli edifici storici e agricoli, le chiese e i luoghi di culto, gli immobili a uso militare e quelli utilizzati solo temporaneamente;

- La ratifica - L'accordo dovrà ora essere confermato dai governi nazionali per poi essere pubblicato in Gazzetta Ufficiale ed entrare in vigore venti giorni più tardi;

- I piani nazionali - I Ventisette avranno due anni di tempo per adeguarsi presentando a Bruxelles le loro "tabelle di marcia" per indicare la via che intendono seguire per centrare gli obiettivi di efficientamento;

- Investimenti - La Commissione europea stima che entro il 2030 saranno necessari 275 miliardi di euro di investimenti annui per la svolta energetica del parco immobiliare, ovvero 152 miliardi di euro di investimenti all'anno in più rispetto alle risorse attuali. Non sono previsti finanziamenti dedicati, ma i Paesi potranno attingere ai fondi Ue per sostenere la svolta: tra questi, il Fondo sociale per il clima, il Recovery fund e i Fondi di sviluppo regionale. Nei prossimi numeri l'approfondimento.

\*\*\*

La Tabella dei Bonus ancora attivi a pagina 12.



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO. PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 02 3310 5242 (LUN - VEN DALLE ORE 10-12 E 15-17).

# MANUALE DELLE LOCAZIONI ABITATIVE E COMMERCIALI | *Maggioli editore* | VI° EDIZIONE

**Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO**

Il Manuale offre il quadro complessivo della normativa vigente in materia di locazioni abitative, affrontandone tutte le tipologie (locazioni libere, convenzionate, transitorie, locazioni di immobili acquistati per futura locazione, affitti brevi), analizzando la relativa disciplina contrattuale e tenendo conto dell'evoluzione normativa, nonché della produzione giurisprudenziale su alcuni punti nodali della Legge n. 431/1998. Non mancano le indicazioni operative inerenti la registrazione dei contratti e la tassazione, sia ordinaria che con cedolare secca. Il volume prende anche in esame le locazioni a uso diverso: la loro regolamentazione, il regime contrattuale applicabile, gli istituti della prelazione e del riscatto e l'indennità di avviamento. Una parte è infine dedicata agli aspetti processuali: rito locativo e compatibilità con il processo ordinario, azioni esperibili contro l'occupazione senza titolo, arbitrato e negoziazione assistita. Di particolare in questa sesta edizione è stato il tema delle locazioni brevi e delle modifiche alla disciplina delle strutture turistico ricettive, con l'obbligo del C.I.N. Inoltre particolare attenzione è stata data al procedimento di sfratto e mediazione, post Riforma Cartabia.

---

## MANUALE DEL CONDOMINIO | *Maggioli editore* II° EDIZIONE

**Riedizione a cura di: MATTEO REZZONICO**

<https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html>

Il Manuale è una guida completa per chi intende intraprendere l'attività di amministratore di condominio e per gli amministratori professionisti, che già affrontano le complesse e molteplici questioni immobiliari e condominiali.

La prima parte si sofferma su alcuni principi fondamentali in materia di proprietà, di comproprietà e di diritti reali. Successivamente, viene trattato il regolamento condominiale, passando poi alla disamina delle parti, degli impianti e dei servizi comuni, con la relativa contabilizzazione e ripartizione delle spese, senza trascurare gli aspetti della contrattualistica e i riflessi fiscali della gestione condominiale.

La quinta parte è dedicata al funzionamento dell'assemblea e al ruolo, ai poteri e alle responsabilità dell'amministratore di condominio. Il libro prende poi in esame i rapporti del condominio con i terzi e quelli tra singoli condòmini, con le inevitabili controversie che ne derivano, per la soluzione delle quali vengono illustrate le tecniche di risoluzione dei conflitti, imposte per legge.

Il volume è stato altresì aggiornato con la vigente normativa in tema, tra gli altri, di: assemblea telematica; Riforma del Processo Codice di Procedura Civile e forme di risoluzione alternativa delle controversie (c.d. Riforma Cartabia - D.Lgs. 149/2022); superbonus e bonus edilizi; misure antincendio; equo compenso per le professioni non organizzate in ordini e collegi (legge 49/2023); potabilità delle acque (D.Lgs. 18/2023).

## CONFERENZA ORGANIZZATIVA E DI SERVIZI



PRESENTA

# CONFERENZA di SERVIZI e ORGANIZZATIVA

## MODENA

**12 APRILE 2024, ore 14.30**  
presso l'Auditorium Confcommercio Modena, via Piave 125

### CONFERENZA DI SERVIZI

- ASSOCIAZIONI DI PROPRIETARI E APERTURA PARTITA IVA;
- I POTERI STATUTARI DELLE SEDI TERRITORIALI E IL COORDINAMENTO REGIONALE;
- CLI AFFITTI BREVI;
- BONUS EDILIZI PER I PROPRIETARI IMMOBILIARI;
- COMUNITA' ENERGETICHE;
- NUOVI SERVIZI AI SOCI.

In collaborazione con:



Partner:





Figura 1. Da sinistra: Carlo Giordano, Raffaele Vosino, Flavio Chiodini, Davide Gelati, Matteo Rezzonico, Tommaso Leone.



Figura 2. Da sinistra: Tommaso Leone, Davide Gelati, Raffaele Vosino, Matteo Rezzonico, Carlo Giordano.

Ottima affluenza alla conferenza organizzativa e di servizi organizzata da confappi in collaborazione con FNA federamministratori, FIMAA Modena e Confcommercio Modena. Dopo i saluti dei presidenti, nella mattinata si è tenuto il seminario di approfondimenti sul tema degli "affitti brevi" dopo la Legge di Bilancio per il 2024 e il Decreto Legge 145 del 2023 relativo - oltre agli affitti brevi - anche alle locazioni turistiche e alle strutture turistico ricettive. Si è fatto il punto - da parte dell'avvocato Matteo Rezzonico - circa il nuovo C.I.N. (Codice Identificativo Nazionale) e i nuovi adempimenti per i proprietari/locatori (commerciali e non) e per gli intermediari. A seguire l'intervento di Giordano di Immobiliare.it sull'andamento del mercato delle locazioni e delle compravendite e dell'ing. Gelati sulla conformità urbanistica e sull'attestato di prestazione energetica.

Nel pomeriggio l'assemblea con la partecipazione attiva delle sedi Confappi, per il punto sul passaggio dal regime di esclusione iva per le associazioni di categoria al regime di esenzione IVA; sull'andamento degli accordi locali per le locazioni a canone concordato; sui bonus edilizi e sulle comunità energetiche.

Per i vertici di Confappi FNA - a fronte del restringimento dei bonus edilizi e di poche certezze tecnologiche sul futuro delle costruzioni, delle fonti alternative ai combustibili fossili - qualche preoccupazione deriva dalla direttiva case green, in previsione di oneri di spesa per la proprietà immobiliare. Le comunità energetiche possono rappresentare "forse" un modo per ammortizzare i nuovi impegni economici. Sconcerta inoltre l'incertezza, anche tecnologica, su quali siano le scelte migliori per proprietà singole e condomini, tra le varie fonti energetiche.

Inoltre il paese necessita - a tacer d'altro - di interventi infrastrutturali per l'emergenza idrica e il rischio idrogeologico, che paiono "usciti dal radar". Infine la pressione fiscale non accenna a diminuire, così come la spesa pubblica.

Le fotografie dell'evento.



Figura 3. Una panoramica dell'auditorium della Confcommercio di Modena da oltre 100 posti.



Figura 4. L'intervento di Matteo Rezzonico (Presidente FNA-Federamministratori Nazionale e Vicepresidente Confappi Nazionale) sulle locazioni brevi.



Figura 5. Flavio Chiodini (Presidente Confappi Nazionale)



Figura 6. Raffaele Vosino (Presidente Confappi Modena e FIMAA Modena)





Figura 7. Da sinistra: Michele Contartese, Flavio Chiodini, Matteo Rezzonico e Roberto Quaranta.



Figura 8. La platea dei Presidenti e rappresentanti delle sedi Confappi provinciali. Tra le altre erano rappresentate le sedi di: Milano – Matteo Rezzonico, Ferrara – Marzola, Trento - Severino Rigotti, Asti - Enrico Fenoglio, Napoli e Caserta – Anna Gargiulo, Perugia – Giuseppina Balducci, Palermo|Bagheria – Carlo Antonio Olivieri, Parma – Giordana Gandini, Pavia – Arianna Cornelli, Roma – Michele Contartese, Crema – Brigida Bolzoni, Pisa – Luca Bassi, e altri.



[www.confappi.it](http://www.confappi.it)   [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)   Tel. 02.9318.0221

**SERVIZI PROPOSTI COMPREDONO:**

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ Assistenza alle compravendite;
- ✓ Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- ✓ Assistenza in materia di multiproprietà;
- ✓ Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- ✓ Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- ✓ Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

*per la tutela della tua proprietà*



**SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

Sedi di:	MILANO	Via G. Rossetti 17 – scala a	tel. 02 3310 5242
	LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
	RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

**[info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) | [www.confappi.it](http://www.confappi.it)**

## IL CONDOMINO PUO' CHIAMARA IN CAUSA DIRETTAMENTE L'ASSICURAZIONE DEL CONDOMINIO

Il condomino – pur non avendo sottoscritto il contratto di assicurazione condominiale - può chiamare in causa direttamente la Compagnia, se le condizioni della polizza condominiale “*globale fabbricati*” rechino nella garanzia anche la tutela degli impianti fissi delle proprietà esclusive. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale di Milano decima sezione civile 8 novembre 2023 numero 8812. Per il Tribunale di Milano infatti il danneggiante ha interesse a far valere la garanzia assicurativa, stipulata di fatto in suo favore dall'amministratore (articolo 1891 comma 2 del Codice civile).

### I fatti

Un condòmino ha proposto ricorso avanti il Tribunale di Milano, ex art. 702 bis del Codice di Procedura Civile, (nel testo vigente prima della riforma Cartabia successivamente abrogato), per sentir accertare la responsabilità esclusiva del proprietario dell'appartamento sovrastante quello di sua proprietà, relativamente a tutti i danni causati da infiltrazioni di acqua provenienti dal suo immobile. Il condòmino ha chiesto pertanto la condanna del proprietario al risarcimento di tutti i danni patrimoniali subiti e quantificati in Euro 25.060,60, oltre ad Euro 4.500,00 per i canoni di locazione non percepiti.

Secondo il ricorrente infatti, a partire dal mese di settembre 2018, nell'immobile di sua proprietà, affittato a terzi dal 2014, si erano verificate delle infiltrazioni di acqua nei locali camera da letto, cucina e cameretta, fino alla zona giorno ed al locale adibito a studio. Stante la gravità dei fenomeni era stato allertato persino il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Milano, in quanto le infiltrazioni che allagavano la camera da letto, avevano provocato la caduta al suolo di getti d'acqua e di calcinacci. I Vigili del Fuoco tra l'altro avevano diffidato gli abitanti dall'entrare all'interno del predetto locale.

Si è costituito in giudizio il proprietario dell'appartamento da cui sono provenute le infiltrazioni, chiedendo la chiamata in causa della Compagnia di assicurazione condominiale e chiedendo il rigetto integrale della domanda attorea.

Il Giudice ha autorizzato la chiamata in causa dell'assicurazione che si è costituita in giudizio eccependo la carenza di legittimazione attiva (del danneggiante), essendo stato il contratto stipulato con il condominio.

### La decisione

Il Tribunale ha ritenuto applicabile alla fattispecie l'articolo 2051 del Codice civile (ipotesi speciale di responsabilità extracontrattuale da cose in custodia). In tema di danni da cose in custodia infatti, la responsabilità ha natura oggettiva e si fonda sul mero rapporto di custodia, vale a dire sulla relazione intercorrente tra la cosa e colui che eserciti l'effettivo potere su di essa. Ne consegue che il profilo del comportamento del custode non rileva. Il fondamento della responsabilità è costituito infatti dal rischio che grava sul custode per i danni prodotti dalla cosa che non dipendano da caso fortuito (cfr. ex multis Cass. civ. 15383/06 e Cass. civ. n. 6306 del 2013).

### La domanda di manleva

Ci preme sottolineare che nella fattispecie è stata accolta anche la domanda di manleva contro la Compagnia di assicurazione del condominio formulata direttamente dal proprietario dell'appartamento da cui sono provenute le infiltrazioni (cosiddetto “*condòmino danneggiante*”). Ed invero - nonostante la polizza assicurativa sia stata stipulata dall'Amministratore del condominio – secondo il Tribunale di Milano anche il singolo condòmino può essere legittimato ad esercitare la chiamata della Compagnia, se il contratto assicurativo comprenda una garanzia “*...aggiuntiva che copre i danni cagionati a terzi da spargimento di acqua da impianti fissi privati...*”.

Nella specie la causa dello spargimento di acqua è stata rinvenuta nell'impianto di adduzione dell'acqua presente nell'immobile, cioè in un "impianto fisso" presente nella singola unità immobiliare e, comunque, sussumibile nella garanzia che "comprende i danni arrecati a terzi da spargimento di acqua, anche se non conseguenti a rottura accidentale di tubazioni e/o condutture".

Dall'esame delle condizioni di polizza – continua il Tribunale – risulta ulteriormente che il condominio ha pattuito con la Compagnia terza chiamata anche una estensione concernente il rischio "responsabilità civile", la quale "si intende estesa alla responsabilità imputabile ai singoli conduttori delle unità immobiliari adibite ad abitazione, uffici e/o studi professionali esistenti nel fabbricato assicurato, condòmini e/o locatari, per fatto accidentale proprio e delle persone delle quali e con le quali debbono rispondere, nonché di altre persone purché con loro domiciliate e conviventi". La predetta estensione di garanzia – si legge nel documento contrattuale – è limitata al rischio inerente, tra gli altri, agli "impianti fissi e relativi apparecchi elettrodomestici, compresi i relativi allacciamenti". Ed ancora "la garanzia comprende i danni arrecati a terzi da spargimento di acqua, anche se non conseguenti a rottura accidentale di tubazioni e/o condutture".

La polizza precisa infine che "quando l'assicurazione è stipulata da un condominio, ai fini delle garanzie di responsabilità civile verso terzi, sono considerati terzi i singoli condòmini".

### Conclusioni

Così facendo il Tribunale di Milano fa sentire la propria voce nell'ambito della questione della legittimazione del condòmino, (beneficiario degli effetti del contratto di assicurazione), a citare direttamente la compagnia di assicurazione globale fabbricati condominiale. In senso conforme, Tribunale di Torino 12 ottobre 2021 numero 4561, secondo cui la polizza opera come assicurazione per conto altrui verso i condòmini a seconda della garanzia azionata. D'altra parte il più recente precedente giurisprudenziale di legittimità sul tema, (*id est*: l'ordinanza della Cassazione 21 ottobre 2022 numero 31141), sembrerebbe non aver del tutto escluso una tale evenienza, limitandosi a chiarire che la stipula di una polizza la cui fruizione sarebbe goduta da un terzo non significa aver creato un rapporto di garanzia tra chi l'abbia stipulato e il terzo, se non emerga un negozio collegato tra chi stipuli la polizza e il terzo. Ma si attendono conferme.

A cura di Matteo Rezzonico  
(CONFAPPI Milano)

## SUPERBONUS LA RESPONSABILITA' DEL CESSIONARIO DEL CREDITO



Chi acquisisce un credito Superbonus non legittimo tramite cessione del credito non è esente dal sequestro preventivo. Per quanto la normativa non riconosca come responsabile della truffa il cessionario che riceve il credito in buona fede, ciò non impedisce di disporre il sequestro, in quanto detto credito è "cosa pertinente al reato". In questo senso la Corte di Cassazione penale, sez. II, con la sentenza 24 gennaio 2024 numero 3108 che ha definito l'ambito di applicazione dell'articolo 121 comma 4 del Decreto Legge 34/2020. La richiamata disposizione rende perseguibile il cessionario di un credito Superbonus solo per l'utilizzo irregolare dello stesso. La fattispecie ha riguardato un istituto bancario che si è visto sequestrare crediti d'imposta per circa 27 milioni di euro, maturati in capo al cedente in maniera fraudolenta. In relazione a detta somma erano stati contestati a vari soggetti i reati di truffa e di autoriciclaggio, per condotte illecite consistite nella mancata esecuzione di opere edilizie ammesse all'agevolazione del Superbonus, tramite false asseverazioni e fatturazioni.

A cura di Flavio Chiodini  
(Presidente CONFAPPI Nazionale)

**PAGAMENTO DELLA COMPRAVENDITA: UNA SOLA IMPOSTA DI REGISTRO**

Un'unica imposta di registro per il contratto di compravendita in cui gli acquirenti sono onerati di versare parte del prezzo a terzi tramite un mandato irrevocabile ad un istituto di credito. In questo senso Corte di Giustizia Tributaria di primo grado di Reggio Emilia n. 240/2023 del 15/12/2023 che ha accolto il ricorso del notaio avverso l'avviso di liquidazione dell'Agenzia delle Entrate. Il caso riguarda un atto di compravendita immobiliare dove i venditori oneravano gli acquirenti di versare parte del prezzo a due loro creditori tramite un mandato irrevocabile ad un istituto di credito. Il notaio rogante registrava l'atto considerandolo un unico atto soggetto ad un'unica imposta di registro. Il fisco invece inviava accertamento al notaio rogante assumendo che nell'atto fossero individuabili due atti: una compravendita ed una delegazione di pagamento. Sennonchè si è di fronte ad un unico atto in cui il venditore fornisce indicazioni al creditore sulle modalità di adempimento dell'obbligazione di pagamento nascente dall'unico contratto di compravendita. Il rapporto ivi costituito, benchè coinvolga una terza parte, ha una funzione che è unica ovvero il passaggio di proprietà del bene. L'operazione deve essere valutata e presa in considerazione nel suo complesso. Trova quindi applicazione il primo comma dell'art. 1188 del Codice Civile per il quale il pagamento deve essere fatto al creditore o dal suo rappresentante ovvero alla persona indicata dal creditore o autorizzata dalla legge. Respinta la tesi dell'Agenzia delle entrate secondo la quale le richiamate disposizioni di pagamento devono essere inquadrare nello schema tipico della delegazione di pagamento di cui all'art. 1269 del Codice Civile.

*A cura di Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI)*

**VESSATORIETA' DELLA CLAUSOLA SULLE SPESE CONDOMINIALI**

La clausola relativa al pagamento delle spese condominiali inserita nel regolamento di condominio predisposta dal costruttore o originario unico proprietario dell'edificio e richiamata nel contratto di vendita dell'unità immobiliare concluso tra il venditore professionista e il consumatore acquirente, può considerarsi vessatoria, ai sensi dell'art. 33, comma 1, d.lgs. 6 settembre 2005, n. 206, ove sia fatta valere dal consumatore o rilevata d'ufficio dal Giudice nell'ambito di un giudizio di cui siano parti i soggetti contraenti del rapporto di consumo e sempre che determini a carico del consumatore un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi derivanti dal contratto. La clausola deve inoltre incidere sulla prestazione traslativa del bene, che si estende alle parti comuni, dovuta dall'alienante, o sull'obbligo di pagamento del prezzo gravante sull'acquirente. Resta invece di regola estraneo al programma negoziale sinallagmatico della compravendita del singolo appartamento l'obbligo del venditore di contribuire alle spese per le parti comuni in proporzione al valore delle restanti unità immobiliari che tuttora gli appartengano.

*A cura di Severino Rigotti  
(CONFAPPI Trento)*

## VIZI E DIFETTI DI COSTRUZIONE

Il difetto di costruzione può consistere in qualsiasi alterazione che, pur non riguardando parti essenziali dell'opera, incida considerevolmente sul godimento dell'immobile (Cassazione civile 23 giugno 2023, numero 18061). L'acquirente di un appartamento in un condominio aveva convenuto in giudizio il costruttore (nonché la società appaltatrice dei relativi impianti idraulici) chiedendone la condanna al risarcimento dei danni patiti. Esponeva l'attore che a diversi anni di distanza dalla conclusione dei lavori, a causa della rottura di una tubazione di adduzione idrica, vi era stata una ingente dispersione di acqua, protrattasi nel tempo, con un abnorme consumo idrico e con notevoli esborsi. La domanda, respinta dal Giudice di pace, è stata accolta dal Tribunale, sul rilievo che la rottura del giunto aveva provocato un'alterazione che ha inciso in modo considerevole sul godimento dell'immobile e sulla normale utilizzazione. La Cassazione applicando il principio secondo cui in tema di responsabilità extracontrattuale dell'appaltatore, il difetto di costruzione che legittima il committente alla relativa azione, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera. È ciò anche se l'alterazione non riguardi parti essenziali della stessa, bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentano l'impiego duraturo cui è destinata, incidendo negativamente ed in modo significativo sul godimento dell'immobile medesimo.

*A cura di Raffaele Vosino  
(CONFAPPI Modena)*

## BONUS BARRIERE AL 75%,

Intorno al bonus barriere architettoniche del 75% aumentano i requisiti e i vincoli. Terminata l'epoca del superbonus al 110%, si chiude anche quella dei bonus a largo raggio per i lavori di abbattimento delle barriere architettoniche. Per le spese sostenute dal 30 dicembre 2023, l'agevolazione al 75% viene limitata agli interventi riguardanti scale, rampe e installazione di ascensori, servoscala e piattaforme elevatrici. Niente più cambio degli infissi o rifacimento dei servizi igienici. Dalla stessa data non sono più incentivati neppure gli interventi di automazione degli impianti e serve l'asseverazione di un tecnico che certifichi il rispetto dei requisiti fissati dal DM 236 del 1989. Per le spese sostenute dal 1° gennaio di quest'anno, viene ridotta a pochissimi casi la possibilità di sfruttare l'agevolazione tramite la cessione del credito o lo sconto in fattura, prima ammessi senza vincoli. Gli unici a poter ancora trasferire il credito sono i condomini a prevalente destinazione residenziale e le persone fisiche che rispettino certi requisiti. In particolare, per interventi su villette e singoli appartamenti, il beneficio è concesso solo a chi sia proprietario dell'immobile (o abbia un diritto reale di godimento), ha adibito la casa ad abitazione principale e ha un reddito di riferimento familiare – calcolato con il quoziente ideato per il superbonus – non superiore a 15mila euro (il reddito è però irrilevante se in famiglia c'è una persona con disabilità accertata ex lege 104/1992). Ma anche tali benefici sono stati ridotti e infine cancellati.

*A cura di Arianna Cornelli  
(CONFAPPI Pavia)*

## MOROSITA'

In seguito alla proposizione di una domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità, l'interesse del locatore alla percezione del corrispettivo dovuto permane fino alla riconsegna del bene. Così Cassazione 29 dicembre 2023 numero 36494. A fronte di una domanda di risoluzione del contratto di locazione per morosità il locatore deve tener conto, nella valutazione della gravità dell'inadempimento, del suo comportamento anche successivo alla proposizione della domanda, dal momento che, non potendo il locatore sospendere l'adempimento della propria obbligazione (trattandosi di un contratto di durata), permane in capo allo stesso l'interesse alla percezione del corrispettivo convenuto, dovutogli, ai sensi dell'art. 1591 c.c., fino al momento della riconsegna del bene.

*A cura di Enrico Fenoglio  
(CONFAPPI Asti)*

# NORMATIVE...

...in pillole



I BONUS FISCALI		
	2024	2025
SUPERBONUS	<p>Per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 70%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l' aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a fare data dall'1.04.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex art. 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020)</p>	<p>Per alcuni soggetti tra cui i condomini e i proprietari di edifici da 2 a 4 unità immobiliari</p> <p>Aliquota al 65%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p> <p>Permane l' aliquota al 110% per gli interventi effettuati nei Comuni dei territori colpiti da eventi sismici verificatisi a far data dall'1.04.2009 dove sia stato dichiarato lo stato di emergenza (ex articolo 119, comma 8-ter, d.l. n. 34/2020).</p>
BONUS PER L'ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dell'intervento</p> <p>Possibilità di avvalersi, solo in alcuni casi, della cessione del credito e dello sconto in fattura</p>	<p>Aliquota al 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dell'intervento</p>
BONUS CASA	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
BONUS MOBILI	<p>Aliquota al 50%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro</p>	NON PREVISTO
ECOBONUS	<p>Aliquota variabile da 50% a 75%</p> <p>Massimali diversi a seconda dello specifico intervento</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
SISMABONUS	<p>Aliquota variabile da 50% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 96.000 euro per unità immobiliare</p>	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare</p>
ECO-SISMABONUS COMBINATI SULLE PARTI COMUNI EDIFICI	<p>Aliquota variabile da 80% a 85%</p> <p>Massimale di spesa pari a 136.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTO
BONUS VERDE	<p>Aliquota al 36%</p> <p>Massimale di spesa pari a 5.000 euro per unità immobiliare</p>	NON PREVISTO

# NEWS...

## CAPARRA CONFIRMATORIA

La consegna di una caparra confirmatoria implica in caso d'inadempimento il diritto di recesso esercitabile dalla parte non inadempiente. La consegna di una caparra confirmatoria, nell'ambito di un contratto avente ad oggetto un preliminare di vendita immobiliare, implica, in caso d'inadempimento, il diritto di recesso secondo la disciplina dell'art. 1385, 2, c.c., dalla parte non inadempiente anche se vi sia stato un principio d'esecuzione, stante l'inapplicabilità a tale recesso del disposto dell'art. 1373, comma 1, c.c., dettato in tema di recesso convenzionale. Così Cassazione civile 27 novembre 2023, n. 32821.

\*\*\*

## TERMINE DI IMPUGNAZIONE DI ASSEMBLEE

Il termine di impugnazione di delibere annullabili non può farsi coincidere con quello del giorno della sua adozione se il condomino si sia allontanato prima della discussione e deliberazione dei punti all'ordine del giorno che egli contesta. D'altra parte se nel corso della celebrazione di un'assemblea condominiale, un condòmino si allontani, tale circostanza viene fatta annotare sul verbale. Se è incontrovertibile che l'allontanamento non incida sul quorum costitutivo, è altrettanto incontrovertibile che incide, su quello deliberativo relativamente ai singoli punti all'ordine del giorno rispetto ai quali il singolo (oppure più condòmini) abbiano deciso di non prendere parte alla discussione e di non partecipare alla votazione. Rimane infatti del tutto irrilevante la possibile udibilità dall'esterno – da parte dei condòmini preventivamente allontanatisi dall'assemblea - delle determinazioni che la stessa abbia inteso adottare. Di conseguenza, il termine di 30 giorni previsto dall'art. 1137, comma 2, c.c. per l'impugnazione delle delibere annullabili non può farsi coincidere con quello del giorno di adozione della delibera sui punti all'ordine del giorno rispetto alla cui discussione e deliberazione il condomino stesso non ha voluto partecipare, dovendosi, a tutti gli effetti, quest'ultimo considerarsi assente (Cassazione civile sez. II - 15/02/2024, n. 4191).

\*\*\*

## COSE E SERVIZI COMUNI DI EDIFICI

Nel caso di innalzamento di un pilastro sul muro comune costituente, per tutta la sua estensione e profondità, appoggio di un tetto a spiovente, il comproprietario non incorre in violazione dell'art. 1102 c.c. ove la modificazione del bene comune non ne alteri la destinazione, non ne comprometta la stabilità e conservazione e non impedisca il pari uso degli altri partecipanti alla comunione.

\*\*\*

## DISTANZE LEGALI

In tema di distanze legali, la nozione di costruzione non si identifica con quella di edificio ma si estende a qualsiasi opera non completamente interrata avente i caratteri della solidità, stabilità, immobilizzazione rispetto al suolo, indipendentemente dalla tecnica costruttiva adoperata. La piscina solo in parte interrata e contenuta da un terrapieno di riporto e da un muro in calcestruzzo armato - trattandosi di opera che rivela i caratteri della solidità ed immobilizzazione rispetto al suolo e che si connota per uno spazio ben definito, strutturalmente limitato in

maniera definitiva e non precaria - costituisce dunque costruzione (Cassazione 5 gennaio 2024 n. 345).

\*\*\*

## ARTE

Da dove veniamo? Chi siamo? Dove andiamo? È l'interrogativo che Paul Gauguin si pose nel 1897, dipingendo uno dei quadri più famosi della storia dell'arte contemporanea (conservato al Museum of Fine Arts di Boston). La sua risposta fu un testamento spirituale che non aveva bisogno di spiegazioni oltre la sua autobiografia e il suo sistema espressivo.

Ma come raccontare la storia dell'uomo in termini scientifici che possano essere compresi da tutti? È il compito dei divulgatori di tutti i tempi, a cominciare dalle incisioni rupestri sino a quando nacquero i primi musei di storia naturale con le loro collezioni di botanica, entomologia, zoologia, paleontologia, mineralogia, fondamentali per la comprensione del patrimonio naturale della Terra. Pietre, scheletri umani e animali, rocce, minerali, piante, cimeli rari e oggetti straordinari costituirono un tempo il tesoro delle "camere delle meraviglie" dei sovrani: frutto di spedizioni scientifiche e di campagne di raccolta di curiosi viaggiatori in terre esotiche e lontane, come Manfredo Settala, ad esempio, che nel 1644 dal Medioriente portò a Milano tremila pezzi di cui solo alcuni ancor oggi sopravvivono nelle collezioni del Mudec e del Museo di Scienze Naturali.



\*\*\*

## PER LA CEDU UN MAGISTRATO PUO' POSTARE IDEE POLITICHE SUI SOCIAL

Un magistrato che esprime la propria opinione sul funzionamento della giustizia, sullo Stato di diritto e sulla democrazia, utilizzando la propria pagina Facebook, non può subire una sanzione disciplinare perché, altrimenti, sarebbe leso il suo diritto alla libertà di espressione. Lo ha stabilito la Corte europea dei diritti dell'uomo (Cedu), nella sentenza Danilet contro Romania (ricorso n. 16915/21).

Un giudice di un tribunale rumeno aveva pubblicato alcune osservazioni sul mancato rispetto della Costituzione e sui rischi sul funzionamento della giustizia dovuti a ingerenze della politica. Era stata avviata un'ispezione e il Consiglio superiore della magistratura aveva inflitto una sanzione, sostenendo che le affermazioni erano diffamatorie e mettevano in discussione la credibilità delle istituzioni statali.

\*\*\*

**RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PER  
INADEMPIMENTO**

Nei contratti di durata (come la locazione), in cui sono stabilite prestazioni di pagamento secondo scadenze mensili e non in un'unica soluzione, l'essenzialità del termine di ciascuna prestazione di pagamento deve essere espressamente prevista, in ossequio ai criteri di ermeneutica contrattuale sanciti dagli artt. 1362 e 1366 c.c. Nella specie, la Suprema Corte ha affermato – esaminando il tenore letterale della clausola del contratto di locazione secondo cui il ritardo o il mancato pagamento di una sola mensilità era da individuare come causa immediata di risoluzione del contratto – che si trattava di clausola risolutiva e non di termine essenziale.

Così Cassazione civile, sezione III, 25/03/2024, n. 8038.



**NELLE IPOTESI DI LOCAZIONE DEI BENI  
PIGNORATI ANTERIORE AL PIGNORAMENTO,  
L'ADEGUATEZZA DEL CANONE VA  
CONSIDERATA CON RIFERIMENTO ALLA DATA  
DEL PIGNORAMENTO**

Nel processo esecutivo, il pignoramento, atto che vincola il patrimonio del debitore al soddisfacimento del creditore, cristallizza la situazione giuridica opponibile ai creditori e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscono diritti. Conseguentemente nel caso di locazione di beni pignorati anteriore al pignoramento, l'adeguatezza del canone – che è una delle condizioni, ex art. 2923 c.c., per l'applicabilità del generale principio "emptio non tollit locatum" – va considerata con riferimento alla data del pignoramento e non a quella di stipulazione del contratto. Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di rigetto dell'opposizione avverso l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato che, nel compiere la verifica di opponibilità della locazione in relazione al carattere "vile" del canone, aveva tenuto conto dell'assetto negoziale alla data del pignoramento per effetto di una scrittura modificativa del contratto originario.



**FNA- Federamministratori  
Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari**

**Nuova Sede:  
Via Rossetti 17, 20145 Milano | Tel. 02.3310.5242**



- Assistenza agli amministratori e ai condomini;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

**I CORSI FNA-Federamministratori**

**SONO RICONOSCIUTI DAL MISE E SONO CONFORMI AL D.M. 140/2014**

**I CORSI ORGANIZZATI DAL CENTRO STUDI, SONO DISPONIBILI IN TRE MODALITA':**



- E-LEARNING CON L'UTILIZZO DI VIDEOLEZIONI REGISTRATE;
- "IN DIRETTA" WEB CON L'UTILIZZO DI PIATTAFORMA ZOOM.US;
- IN PRESENZA.

**PER INFO: [info@fna.it](mailto:info@fna.it)**



## CORSO DI CONTABILITA' E DI REVISIONE CONDOMINIALE

L'articolo 1130 bis del Codice Civile ha istituito la figura del revisore contabile condominiale. Quest'ultimo deve essere un esperto oltre che in materia contabile, anche in materia di condominio. Dal che la nostra proposta formativa, rivolta ad amministratori di condominio e contabili in generale, ma anche ad altri professionisti (avvocati, commercialisti, ragionieri, geometri, periti ed altro) e privati. Il corso si propone di avviare i candidati alla "professione" di revisore condominiale. Il corso consta di lezioni sulla contabilità condominiale in generale. Non mancano cenni sul condominio, sulla ripartizione delle spese in condominio, sulla predisposizione di rendiconti e riparti, nonché sulla predisposizione della cosiddetta "perizia contabile". Il candidato è chiamato anche a prove pratiche tra le quali: la predisposizione di un consuntivo ordinario e riparto; - un preventivo ordinario e riparto; -un preventivo straordinario e riparto; -un consuntivo straordinario e riparto; -una perizia contabile; -un contratto di incarico professionale. Il costo per l'iscrizione al corso di revisore contabile è di € 500.00. Il candidato per dimostrare il proprio grado di preparazione deve - prima di sostenere l'esame finale - sottoporre alla commissione una tesi su uno degli argomenti trattati. Il corso è conforme alla norma UNI 11777, posto che consta di 20 ore di lezione oltre che di prove pratiche. E' obbligatorio l'acquisto del volume: [MANUALE DEL CONDOMINIO](#) a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da Maggioli, ed. ottobre 2023, da acquisire online all'indirizzo: <https://www.maggiolieditore.it/manuale-del-condominio.html> (o eventualmente rivolgendosi alla sede FNA - CONFAPPI di Milano, via Rossetti 17). Può essere acquistato on line anche l'ulteriore volume: "[ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO](#)" a cura dell'avv. Matteo Rezzonico, edito da IL SOLE 24 ORE, ottobre 2020. Quest'ultima pubblicazione, sold out in versione cartacea, resta acquisibile solo on line nella forma dell'e-book [al sito](#). Anche in questo caso è possibile rivolgersi alla sede di Milano, per una copia cartacea del volume. In allegato la domanda per l'iscrizione.

### PIANO DI STUDIO

1. Principi in materia di condominio e in materia di contabilità condominiale
2. Il rendiconto condominiale
3. La ripartizione delle spese in condominio
4. La figura del revisore contabile condominiale
5. Il compenso del revisore
6. Il contenzioso in materia di contabilità condominiale e la gestione della lite
7. La fiscalità condominiale
8. Il revisore CTU
9. I bonus edilizi
10. La privacy

*Dove ci potete trovare...*

**CONFAPPI**

**LOMBARDIA**

MILANO - Centro Studi Via G. Rossetti, 17 - scala a  
 MILANO Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)  
 RHO Via Livello, 24  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 CORSICO Via Garibaldi, 52/A  
 GALLARATE - VARESE Via Vittorio Veneto, 9  
 PAVIA Viale Sardegna, 98  
 CREMA Via S. Chiara, 9  
 LECCO Piazza Garibaldi, 4  
 BERGAMO-Selvino Corso Milano, 35  
 MONZA-BRIANZA Via Ponchielli, 47

**PIEMONTE**

TORINO Via Pianezza, 123  
 ASTI Corso Alfieri, 188  
 PINEROLO Corso Porporato, 2  
 ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, 53  
 NOVI LIGURE Via Ovada, 65  
 Piazza Repubblica, 2  
 TORTONA Via Emilia, 208  
 CUNEO-Fossano Viale Regina Elena, 19

**LIGURIA**

LA SPEZIA Via Del Canaletto, 220  
 SAVONA Corso Ricci Savona, 14

**VENETO**

TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3  
 CONEGLIANO Viale Italia, 13

**FRIULI-VENEZIA GIULIA**

GORIZIA-Monfalcone Via 1° Maggio, 58/B  
 TRIESTE Via Timeus, 16  
 UDINE Via Dante, 16

**TRENTINO-ALTO ADIGE**

TRENTO Via Fiume, 36

**EMILIA ROMAGNA**

BOLOGNA Via Marconi, 9  
 MODENA Via Begarelli, 31  
 FERRARA Via Saraceno, 44  
 RIMINI Corso D'Augusto, 118  
 PARMA Strada Garibaldi, 31

**TOSCANA**

MASSA CARRARA Via XX Settembre, 130  
 LUCCA Via Fililungo, 121  
 PISA Via Chiassatello, 67  
 FIRENZE Via Pisana 31

**LAZIO**

ROMA E LAZIO Via Tirso, 90  
 ROMA NORD Via Colli della Farnesina, 68  
 RIETI Largo Benedetto Cairoli, 2

**MARCHE**

FERMO-ASCOLI PICENO Via Donizetti, 20  
 JESI Via Ancona, 48/C  
 ANCONA Via San Martino, 21

**CAMPOBASSO**

PERUGIA  
 FOLIGNO  
 SPOLETO  
 TERNI

NAPOLI  
 CASERTA

TERAMO  
 PESCARA  
 CHIETI

PALERMO - BAGHERIA  
 MESSINA  
 ENNA

**MOLISE**

Via Cardarelli, 64

**UMBRIA**

Via L. Venanti, 13  
 Via Cesare Battisti, 81  
 Viale Trento e Trieste, 34  
 Via Emilia, 26

**CAMPANIA**

Via Calata San Marco, 13  
 Via Roma, 143

**ABRUZZO**

Corso San Giorgio, 15  
 Via T. Tasso, 77  
 Via Benedetto Croce, 320/E

**SICILIA**

Via Ciro Scianna, 25  
 Via Dei Mille, 89/bis  
 Via Sant'Agata, 37

**FNA - Federamministratori**

**LOMBARDIA**

MILANO Via G. Rossetti, 17 scala a  
 MILANO - Centro studi Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)  
 RHO Via Livello, 24  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 GALLARATE - VARESE Via Vittorio Veneto, 9  
 PAVIA Viale Sardegna, 98

**PIEMONTE**

TORINO Via Pianezza, 123

**LIGURIA**

LA SPEZIA Via Del Canaletto, 220

**VENETO**

TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3

**FRIULI VENEZIA GIULIA**

PALMANOVA-Udine Via Trieste, 7

**EMILIA ROMAGNA**

MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, 12

**LAZIO**

ROMA Via Tirso, 90

**CASACONSUM LOMBARDIA**

MILANO Via G. Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)  
 LEGNANO Via XXIX Maggio, 65  
 RHO Via Livello, 24  
 CORSICO Via Garibaldi, 52/A  
 GALLARATE - VARESE Via Vittorio Veneto, 9  
 PAVIA Viale Sardegna, 98  
 MONZA Via Ponchielli, 47  
 CREMA Via Santa Chiara, 9  
 BRESCIA Via Divisione Acqui, 23