

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Maggio | Giugno
2023



Milano – Fondazione delle Stelline

Foto: ©Fondazione | Hotel delle Stelline

A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Il superbonus è ormai in agonia, tenuto conto delle modifiche da parte del Decreto Legge 11/2023, al meccanismo della cessione dei crediti (il punto a pag. 8).

Si è tenuto il 24 marzo 2023 presso il centro congressi Palazzo delle stelline in Milano, corso Magenta, il nono congresso nazionale della Confappi e della FNA - Federamministratori. Tra gli argomenti di Confappi, il ruolo delle associazioni dei proprietari immobiliari, (presenti in sala, tra gli altri ospiti, rappresentanti dei

sindacati inquilini Sunia e Uniat). Tra gli argomenti di FNA, un focus sulla professione di amministratore di condominio, (presenti in sala, tra gli altri ospiti, alcuni presidenti di altre associazioni d'amministratori professionisti). Il servizio alle pagine 2 e ss.

Approvata la direttiva europea sulla classe energetica degli edifici. Si tratta della revisione della Direttiva sull'efficienza energetica in edilizia (Energy Performance of Buildings Directive - EPBD - o Direttiva Case Green) finalizzata ad aumentare il numero delle ristrutturazioni e a ridurre il consumo energetico e le emissioni nel settore edilizio.

Secondo il testo della Direttiva Case Green approvato, gli edifici residenziali dovranno raggiungere, come obiettivo minimo, la classe di prestazione energetica E entro il 2030, e D entro il 2033. Per gli edifici non residenziali e quelli pubblici il raggiungimento delle stesse classi dovrà essere conseguito rispettivamente entro il 2027 (E) e il 2030 (D).



PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,

PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662 IN ORARIO D'UFFICIO (9,30-13,00 e 15,00-18,00)

I RINGRAZIAMENTI DEL COMITATO ESECUTIVO

Confappi e FNA-Federamministratori

ringraziano

Le Sedi, gli iscritti, le Istituzioni e le altre associazioni

per la partecipazione al

IX Congresso Nazionale.

Il Comitato Esecutivo



FNA-Federamministratori
Fedederazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Via Ruggero di Lauria 9, 20149 Milano • Tel. 02.3310.5242



<http://www.fna.it>

- Assistenza 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.

Rivista on-line di approfondimento tecnico-giuridico per gli associati

Direttore responsabile: dott. Mauro Suma

Direttore Editoriale: Matteo Rezzonico

IX CONGRESSO NAZIONALE CONFAPPI



da sinistra: avv. Mauro Bolla, presidente Confappi Asti; avv. Matteo Rezzonico, presidente Confappi Milano; geom. Flavio Chiodini, presidente Nazionale Confappi; dott. Roberto Quaranta, consulente Confappi; dott. Severino Rigotti, presidente Confappi Trento.



Ottima affluenza di pubblico per il nono Congresso nazionale Confappi sul ruolo delle associazioni della proprietà immobiliare. Il Congresso ha fatto seguito all'assemblea nazionale che ha sostanzialmente riconfermato le precedenti cariche sociali: presidente Chiodini, vicepresidente Rezzonico e segretario Crispino. Di buon livello anche il dibattito con gli interventi di Matteo Rezzonico (Confappi Milano), sulla responsabilità delle associazioni di proprietari nel rilascio dell'attestazione; di Mauro Bolla (Confappi Asti) sulle locazioni transitorie e per studenti universitari; di Severino Rigotti (Confappi Trento), sul mercato immobiliare e di Raffaele Vosino (Confappi Modena), sui rapporti con le istituzioni e le altre associazioni. Presenti in sala i rappresentanti di molte sedi tra cui: Roma, Torino, Trieste, Treviso, Perugia, Asti, Bagheria, Chieti, La Spezia, Lecco, Modena, Parma, Pavia, Terni...





IX CONGRESSO

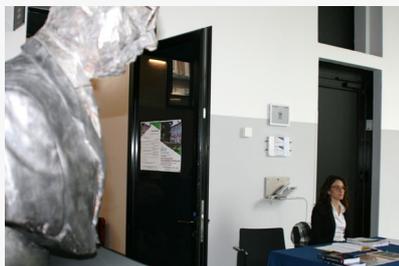
IL RUOLO DELLE ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

PALAZZO DELLE STELLINE - SALA VERDI
CORSO MAGENTA 61, MILANO

24 MARZO 2023 | ORE 9,45



DIREZIONE NAZIONALE
Via R. Lauria, 9 - 20149 MILANO
Tel. 02/33105849
www.confappi.it

IX CONGRESSO NAZIONALE FNA-FEDERAMMINISTRATORI



Ottima affluenza di pubblico anche per il nono Congresso nazionale Fna sulla professione di amministratore di condominio. Il Congresso ha fatto seguito all'assemblea nazionale FNA che ha riconfermato le precedenti cariche sociali: presidente Matteo Rezzonico, vicepresidente Cornelli Arianna. L'avv. Rezzonico – dopo aver illustrato il programma quadriennale – ha aperto il dibattito parlando di superbonus e responsabilità degli amministratori nella gestione dei bonus edilizi. Molto graditi gli interventi di Alberto Celeste sul condominio consumatore; Roberto Quaranta sulla legge di bilancio 2023; Antonio De Marco sulle nuove tecnologie green in condominio. Presenti in sala molte sedi FNA-Federamministratori: Pavia, Treviso, Torino, Roma e altre.



1- avv. Matteo Rezzonico, Presidente Nazionale FNA-Federamministratori



2 da sinistra: ing. Antonio De Marco, perito del Tribunale di Milano e pubblicita; avv. Matteo Rezzonico, presidente Nazionale FNA-Federamministratori e pubblicita; geom. Flavio Chiodini, Presidente Nazionale Confappi; dott. Roberto Quaranta, Commercialista e consulente Confappi-Fna.



 **FNA**
Federamministratori

IX CONGRESSO

**L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO.
UNA PROFESSIONE ...**

"SEMPRE VERDE"

**PALAZZO DELLE STELLINE - SALA VERDI
CORSO MAGENTA 61, MILANO**

24 MARZO 2023 | ORE 14.00

Al Congresso FNA-Federamministratori sono stati presenti anche taluni presidenti di altre associazioni, oltre a rappresentanti delle Istituzioni.

Il clima complessivo è stato di forte ottimismo per sviluppi futuri dell'associazione e delle relazioni.

LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO E DEL MURO PERTINENZIALE RICHIEDONO LA PROVA DA PARTE DI CHI LA REVINDICHI, DEL TITOLO DI ACQUISTO



L'articolo 1117 del Codice Civile, modificato sul punto dalla legge di Riforma del condominio, annovera tra i beni di proprietà comune - se non risulti il contrario dal titolo - i sottotetti destinati, per le caratteristiche strutturali e funzionali, all'uso comune. E' noto che in tema di diritti reali per vincere la presunzione di condominalità del sottotetto occorre che chi ne rivendichi la proprietà dimostri il titolo da cui deriverebbe l'acquisto del bene. La dimostrazione deve essere inequivocabile non potendosi ricorrere a presunzioni (come per esempio pareri di professionisti, atti amministrativi e istanze varie). Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza della Corte d'appello di Milano, Sezione terza civile, numero 3, in data 7 novembre 2022, pubblicata il 2 gennaio 2023. Il fatto. Nel caso esaminato dalla Corte d'appello di Milano un condomino ha citato in giudizio il condominio chiedendo di accertare la proprietà esclusiva del sottotetto (e in parte del muro pertinenziale) in cui passano talune canne fumarie e in particolare la canna fumaria CF4, ritenuta dannosa anche per esalazioni nocive, e chiedendo la condanna del condominio all'eliminazione della canna fumaria e del relativo camino in metallo, con ripristino dello stato dei luoghi precedenti, e del precedente camino in cotto, di cui doveva essere confermata la conformità. Il tutto oltre al risarcimento dei danni. Con sentenza 3953/2021 il Tribunale di Milano ha respinto la domanda del condomino disponendo comunque che - con la collaborazione dei condòmini - fossero messe in sicurezza tutte le canne fumarie comprese la canna CF4. In appello il condomino ha insistito sul fatto di aver subito l'inserimento nella sua proprietà, (cioè nel sottotetto e nel muro pertinenziale), per settanta cm, di una canna fumaria di spessore eccessivo rispetto alla precedente. La decisione. Sennonché la Corte di appello di Milano - confermando la pronuncia del Tribunale - ha puntualizzato che se un condòmino agisca in giudizio per ottenere l'ordine di rimozione di una canna fumaria posta in aderenza al muro perimetrale dell'edificio, la liceità dell'opera realizzata da un altro condomino deve essere valutata alla stregua di quanto prevede l'art. 1102 C.c., secondo cui ciascun partecipante alla comunione può servirsi della cosa comune purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso. Rispetto a tale principio non rileva l'art. 907 C.c. sulla distanza delle costruzioni dalle vedute. Tanto più che la canna fumaria non costituisce una costruzione ma un semplice accessorio di un impianto (cfr. Cassazione 25 settembre 2012 numero 16.306). Nel caso di specie la canna fumaria serve l'appartamento di un altro condomino. Sotto altro profilo non risulta provata e superata la presunzione legale di comunione delle parti strutturali dell'immobile necessarie per servire all'uso comune in quanto il titolo di proprietà prodotto dall'attore non prova inequivocabilmente la proprietà esclusiva del sottotetto (e della porzione di muro perimetrale) in cui passa la canna fumaria. A proposito della prova della proprietà del sottotetto e del muro di nessun rilievo possono essere: un parere pro veritate di un notaio o una domanda di condono. Anzi proprio la domanda di condono dimostra che l'appellante ha recuperato la mansarda adiacente il sottotetto abusivamente.

*a cura di Matteo Rezzonico
(Consulente Legale Confappi)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- ✓ Assistenza alle locazioni;
- ✓ Assistenza ai condomini;
- ✓ Attestazione contratti a canone concordato, transitori e per studenti;
- ✓ 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



**LE SEDI LAVORANO CON MODALITA' SMART WORKING
DURANTE IL PERIODO PANDEMICO SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

Sedi di:

MILANO	Via Ruggero di Lauria 9	tel. 02 3310 5242
LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

info@confappi.it | www.confappi.it | 3318965662

Confappi *consiglia*

DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE

RIEDIZIONE A CURA DI MATTEO REZZONICO

Questa quinta edizione tiene conto degli interventi normativi introdotti in tema di locazioni brevi ed in particolare sulla presunzione di imprenditorialità operata al superamento delle quattro locazioni ed il nuovo obbligo di comunicazione dei dati catastali e dell'anno di riferimento. Dal punto di vista giurisprudenziale si segnala la sentenza della Corte Costituzionale 213/2021 (sulla sospensione delle esecuzioni per rilascio nel periodo Covid). Infine la trattazione si focalizza sulla nuova attestazione di rispondenza nei contratti a canone concordato prevista dal recente Decreto Legge 73/2022 e sull'entrata in vigore del Codice della crisi dell'insolvenza.

LA PROVA DEL CANONE DI LOCAZIONE RIDOTTO

La riduzione del canone di locazione comporta per il locatore minori imposte e dunque minore canone. Il minor canone deve essere provato con data certa mediante una scrittura privata che non necessita di registrazione. Questo in estrema sintesi il contenuto della sentenza n. 4918/2022 depositata il 4 novembre 2022 della quattordicesima sezione della Corte di Giustizia Tributaria di secondo grado del Lazio. La vertenza ha riguardato un accertamento per l'anno d'imposta 2013, con cui l'Agenzia delle entrate di Roma tre, aveva provato a recuperare maggior redditi di locazione non riconoscendo la riduzione del canone risultante da un accordo tra le parti registrato in data 24 giugno 2014.

La Corte di giustizia tributaria di secondo grado del Lazio - sulla scorta della Risoluzione n. 60/E del 2010 - ha puntualizzato che non sussiste un obbligo di registrazione della scrittura privata di riduzione del canone di locazione. La registrazione tuttavia conferisce al documento data certa a norma dell'art. 2704 del Codice Civile, sicchè risulta opportuna per esigenze probatorie ai fini della dimostrazione del minor reddito conseguito e quindi della minore imposta dovuta.

*a cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI)*

LE SPESE CONDOMINIALI SONO DEL TRUSTEE

Se l'abitazione oggetto del trust si trova in un condominio, l'amministratore condominiale è tenuto a riscuotere gli oneri dovuti pro quota per la gestione dei beni comuni nei confronti del soggetto che risulta fiduciario. Quest'ultimo deve considerarsi l'effettivo proprietario. In questo senso Cassazione ordinanza 3190/2023. Nella specie l'amministratore di un condominio milanese aveva richiesto il pagamento delle spese maturate a carico di una unità immobiliare che era stata conferita in un trust a una società di capitali che risultava essere stata costituita quale trustee. A fronte del mancato pagamento era stato quindi richiesto un decreto ingiuntivo nei confronti della predetta società. Sennonchè la società - ricevuta la notifica dell'atto - aveva provveduto a presentare opposizione dinanzi al Tribunale. Nel fare questo pare sufficiente richiamarsi al contenuto della convenzione sulla legge applicabile; ai trust e sul loro riconoscimento, adottata a L'Aja il 1° luglio 1985 e ratificata con la Legge n. 364 del 1989. In base all'art. 2 di tale convenzione per trust si intendono i rapporti giuridici istituiti da una persona, il costituente o disponente, che, con atto tra vivi o *mortis causa*, pone sotto il controllo di un cosiddetto trustee uno o più beni nell'interesse di un beneficiario o per un fine specifico.

*a cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

SUPERBONUS: PER LA DATA CERTA SERVE LA DICHIARAZIONE DI ATTO NOTORIO

Un nuovo requisito per le delibere condominiali che vogliono sfruttare il superbonus al 110% nel 2023: l'asseverazione della data dell'assemblea con una dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà che deve essere sottoscritta dall'amministratore di condominio. Quando manchi l'amministratore, la sottoscrizione deve essere da parte del condòmino che ha presieduto l'assemblea.

*a cura di Lidia Castagneris
(FNA-Federamministratori Torino)*

IL CONDOMINIO PUO' ESIGERE L'ESECUZIONE DEI LAVORI

In caso di lavori sulle parti comuni del fabbricato condominiale, i condòmini sono sempre tenuti a mettere a disposizione dell'impresa appaltatrice le parti di proprietà esclusiva, come per esempio i cortili, ove ciò sia necessario all'installazione dei ponteggi. In questo caso i condòmini non hanno diritto a indennità, a meno che ne sia derivato un danno all'area utilizzata come cantiere. Questo il contenuto della sentenza del Tribunale di Sassari sentenza 1154/2022. Il Tribunale Cagliariitano ha affrontato una questione che ricorre molto spesso in occasione dello svolgimento dei lavori di riqualificazione degli edifici condominiali, analizzando la natura dell'obbligo imposto dall'articolo 843 C.C..

Il condomino titolare di una ditta individuale, proprietario di un cortile costituente una pertinenza funzionale alla sua attività di rivendita di gas in bombole, in quanto adibito a deposito dei mezzi della ditta, nonché delle bombole da caricare sugli stessi mezzi, aveva citato in giudizio il condominio per la condanna al pagamento di una indennità per la parziale occupazione di detta area. Si era infatti reso necessario eseguire una serie di lavori di sistemazione delle facciate e il condominio aveva appaltato tali opere a un'impresa per una durata complessiva contrattualmente prevista di 80 giorni, con conseguente necessità di collocare una parte dei ponteggi nel cortile di sua proprietà.

Il condomino aveva dedotto che - dopo un iniziale scambio di comunicazioni e a fronte di una sua richiesta di indennità per l'occupazione del cortile - il condominio aveva promosso un procedimento d'urgenza ex art. 700 CPC, all'esito del quale gli era stato ordinato di consentire l'apposizione del ponteggio necessario per effettuare i lavori di ripristino della facciata laterale interna del fabbricato. Il ponteggio era stato collocato nel cortile nel mese di ottobre del 2013 ed i lavori erano terminati a dicembre dell'anno successivo, (dopo 406 giorni), periodo decisamente superiore a quello indicato con il ricorso d'urgenza (80 giorni).

*a cura di Erio Iurdana
(Confappi Torino)*

COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

Nulla la nomina dell'amministratore se nel verbale, o in un preventivo a esso allegato, non è specificato in maniera analitica l'importo del compenso richiesto, mediante indicazione delle singole voci delle quali lo stesso si compone, tanto per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Così Corte di appello di Palermo sentenza 2 novembre 2022 n. 1792. La Corte Peloritana ha chiarito che l'art. 1129 comma 14 del Codice Civile non lascia spazio a ulteriori interpretazioni oltre a quella del dato letterale del precetto normativo. L'amministratore di condominio deve specificare in modo analitico l'importo del suo compenso per l'attività, sia per la gestione ordinaria che per quella straordinaria. Ciò al fine di garantire la massima trasparenza ai condòmini. Come confermato dalla giurisprudenza di legittimità, la specificazione del compenso costituisce un elemento essenziale del contratto di amministrazione e non tollera equipollenti, quali l'approvazione del bilancio.

*a cura di Ines Durante
(Confappi Treviso)*

NORMATIVE...

...in pillole



Il Decreto Legge 11 del 2023, recante misure urgenti in materia di cessione dei crediti di cui all'articolo 121 del Decreto Legge 34/2020, convertito nella Legge 28/2023 contiene una disposizione volta a cambiare radicalmente il quadro dei bonus edilizi. In particolare l'articolo 2 incide sul Meccanismo della cessione del credito e dello sconto in fattura, nella misura in cui modifica l'articolo 121 del Decreto Legge 34 del 2020.

Sono tuttavia esclusi dal divieto di sconto in fattura e di cessione del credito gli interventi di edilizia libera, gli interventi in variante, per i lavori effettuati nelle zone sismiche, per quelli realizzati da IACP, cooperative, ONLUS e per gli interventi di abbattimento delle barriere architettoniche. Sconto in fattura e cessione del credito permangono anche per l'acquisto di immobili ristrutturati o ricostruiti con il bonus 50% o con il sisma bonus se a febbraio 2023 sia già stato richiesto il titolo abilitativo.

Dal Decreto Legge 11/2023 infine la proroga dal 31 marzo al 30 settembre 2023 della possibilità di fruire del superbonus 110 per interventi agevolati su edifici unifamiliari e unità indipendenti all'interno di edifici plurifamiliari, sempre a condizione che, al 30 settembre 2022, sia stato realizzato almeno il 30% dell'intervento complessivo.

Modifiche anche per quanto riguarda l'utilizzo dei bonus in dichiarazione o come crediti di imposta. Per gli interventi agevolati con il superbonus, il bonus barriere architettoniche al 75% e il sisma bonus (compreso il sisma bonus acquisti), viene ammessa la facoltà di ripartire in 10 anni (anziché in 4 o 5 anni) i crediti di imposta derivanti dalle comunicazioni di cessione o di sconto in fattura inviate all'agenzia delle entrate entro il 31 Marzo 2023 e non ancora utilizzati.

Per i titolari del superbonus che hanno sostenuto le spese agevolate nel 2022 vi è inoltre la facoltà di rateizzazione della detrazione in 10 anni a partire dalla dichiarazione dei redditi 2023.

Infine alle banche cessionarie dei crediti che abbiano esaurito la propria capienza fiscale viene riconosciuta la possibilità di convertire i crediti d'imposta derivanti da spese sostenute nel 2022 in buoni poliennali del Tesoro – BTP con scadenza non inferiore a 10 anni.

M.R.

RIASSUNTO BONUS

BONUS	DETRAZIONE E SCADENZA	CONTENUTO
Superbonus	90% (31 dicembre 2023), poi l'aliquota si abbassa	<ul style="list-style-type: none"> L'aliquota della detrazione da applicare varia a seconda del soggetto che usufruisce dell'agevolazione. In alcuni casi rimane al 110%
Ristrutturazione	50% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio con limite di spesa a 96 mila euro (48 mila euro dal 2025 per il 36%)
Ecobonus	50-65% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> Per i lavori di riqualificazione energetica su un ammontare massimo di 96 mila euro per unità immobiliare (per ciascun anno) ripartito in cinque quote annuali di pari importo
Sisma bonus	50-70-80% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> Per i lavori di riqualificazione sismica su un ammontare massimo di 96 mila euro per unità immobiliare (per ciascun anno) ripartito in cinque quote annuali di pari importo. La detrazione è elevata (70 o 80%) quando dalla realizzazione degli interventi si ottiene una riduzione del rischio sismico di 1 o 2 classi
Eco-sismabonus su parti comuni	80-85% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> Per gli interventi su parti comuni di edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, finalizzati congiuntamente alla riduzione del rischio sismico e alla riqualificazione energetica
Mobili	50% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> L'importo complessivo massimo di spesa detraibile scende da 10 mila euro a 8 mila euro Potranno usufruire del bonus anche i contribuenti che hanno avviato interventi di recupero del patrimonio edilizio nel 2022
Prima casa Under 36	Esenzione (31 dicembre 2023)	<ul style="list-style-type: none"> Esenzione da imposta di registro, ipotecaria e catastale per l'acquisto della prima casa
Acqua potabile	50% (31 dicembre 2023)	<ul style="list-style-type: none"> Per l'acquisto di sistemi di filtraggio e miglioramento qualitativo delle acque potabili erogate da acquedotti Limite di mille euro per le abitazioni e 5 mila per attività commerciali o istituzionali
Verde	36% (31 dicembre 2024)	<ul style="list-style-type: none"> Per interventi di cura, ristrutturazione e irrigazione dei verde privato
Barriere architettoniche	75% (31 dicembre 2025)	<ul style="list-style-type: none"> Per l'abbattimento o eliminazione delle barriere architettoniche su edifici già esistenti Detrazione prevista anche per l'automazione degli impianti o in caso di sostituzione per le spese di smaltimento e bonifica dei materiali Detrazione calcolata sui un importo massimo di 50 mila euro
Bonus Iva immobili green	50% dell'Iva (31 dicembre 2023)	<ul style="list-style-type: none"> Per l'acquisto di unità immobiliari a destinazione residenziale di classe energetica A o B cedute dalle imprese costruttrici

M.R.

NEWS...

L'INQUILINO NON DEVE CAUSARE DANNI

La condotta del conduttore di un immobile ad uso diverso da quello abitativo - il quale rifiuti di trasferirsi in altri locali per consentire l'esecuzione dei lavori necessari a neutralizzare un accertato pericolo di crolli, poi effettivamente verificatisi - può assumere rilievo nella causazione del danno ed essere ritenuta da sola sufficiente a provocarlo ai sensi dell'articolo 1227 comma 1 del Codice Civile. Ciò accade se il rifiuto sia ingiustificato ed il locatore possa ritenersi liberato dalla mora nell'adempimento dell'obbligazione di riparazione a séguito di formale intimazione all'inquilino (articolo 1207 del Codice Civile), accompagnata dalla proposta di un provvisorio trasferimento dell'attività in altro locale. Nella specie, la Suprema Corte ha cassato con rinvio la sentenza della Corte territoriale che - pur in presenza di un ritardo del locatore nel procedere alle riparazioni - aveva ritenuto determinante nella causazione del danno il rifiuto opposto dal conduttore al trasferimento provvisorio in altri locali, senza previamente verificare se l'offerta di tale trasferimento, avanzata dal locatore, avesse formato oggetto di apposita intimazione a norma dell'articolo 1207 del Codice Civile e fosse stata ingiustificatamente rifiutata. In questo senso Cassazione 24 febbraio 2023 numero 5735.

* * *

IMMOBILE IN COSTRUZIONE E FIDEIUSSIONE

La domanda di nullità del contratto preliminare di vendita di immobili da costruire, per mancato rilascio della garanzia fideiussoria ex articolo 2 Decreto Legislativo 122/2005, non può essere accolta, per violazione della clausola di buona fede oggettiva e per carenza di interesse ad agire, se sia proposta dopo l'ultimazione dei lavori e senza che nelle more si sia manifestata l'insolvenza del promittente venditore o senza che risulti altrimenti pregiudicato l'interesse del promissario acquirente, alla cui tutela è preposta la nullità di protezione prevista dalla norma in esame (cfr. Cassazione 8 febbraio 2023 numero 3817).

* * *

PER L'ASSEMBLEA TELEMATICA NON SERVE LA MODIFICA DEL REGOLAMENTO CONDOMINIALE

L'art. 66 delle Disp. Att. CC dispone che anche se non espressamente previsto dal regolamento condominiale, il consenso della maggioranza permette la partecipazione all'assemblea in modalità telematica (ossia in videoconferenza). Dunque per potersi celebrare assemblee di condominio in via telematica non è necessario modificare il regolamento, ma basta solo che la maggioranza dei condòmini vi presti consenso. Così Tribunale Bergamo sez. IV, 21/02/2023, n. 364.

CONDOMINIO CONSUMATORE

L'articolo 1, paragrafo 1, e l'articolo 2, lettere b) e c), della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, devono essere interpretati nel senso che:

- una persona fisica, proprietaria di un appartamento in un immobile in regime di condominio, deve essere considerata un «consumatore», ai sensi di tale direttiva, qualora essa stipuli un contratto con un amministratore di condominio ai fini della gestione e della manutenzione delle parti comuni di tale immobile, purché non utilizzi tale appartamento per scopi che rientrano esclusivamente nella sua attività professionale. La circostanza che una parte delle prestazioni fornite da tale amministratore di condominio in base a detto contratto risulti dalla necessità di rispettare specifici requisiti in materia di sicurezza e di pianificazione territoriale, previsti dalla legislazione nazionale, non è idonea a sottrarre detto contratto dal campo di applicazione di tale direttiva;

- nell'ipotesi in cui sia stipulato un contratto relativo alla gestione e alla manutenzione delle parti comuni di un immobile in regime di condominio tra l'amministratore di condominio e l'assemblea generale dei condòmini o l'associazione di proprietari di tale immobile, una persona fisica, proprietaria di un appartamento situato in quest'ultimo, può essere considerata un «consumatore», ai sensi della direttiva 93/13, purché essa possa essere qualificata come «parte» di detto contratto e non utilizzi tale appartamento esclusivamente per scopi rientranti nella sua attività professionale.

Così Corte giustizia Unione Europea sez. VIII, 27/10/2022, n. 485.

* * *

PANNELLI SOLARI

Più semplice la modulistica per l'installazione dei pannelli solari su edifici o strutture fuori terra, così da realizzare impianti fotovoltaici capaci di una potenza nominale complessiva fino a 200 kilowatt. In pratica, dal piccolo impianto domestico da 20 kW fino a quelli capaci di servire un intero capannone.

E' stato infatti approntato un modello unico che sostituirà tutte le procedure e le autorizzazioni necessarie all'installazione dei moduli, ma solo per i lavori in edilizia libera. Il modello unico non sarà utilizzabile per le installazioni di fotovoltaico sugli immobili vincolati, con una eccezione: si potrà far ricorso al formulario per intervenire sugli immobili sottoposti a vincolo qualora i pannelli vengano «integrati nelle coperture» e non siano «visibili dagli spazi pubblici esterni e dai punti di vista panoramici; ovvero nel caso in cui i manti delle coperture siano realizzati in materiali della tradizione locale».

FISCO E PISCINE

L'intelligenza artificiale aiuta a scovare le piscine abusive. In Francia raccolti 10 milioni di euro di extra-gettito dalle imposte sulla casa, grazie all'esperimento lanciato nell'ottobre del 2021. In 9 dipartimenti francesi sono state individuate 20.356 piscine non dichiarate. Il Ministero dell'economia francese, nello specifico la Direzione generale delle finanze pubbliche (DGFiP), ha infatti annunciato che il sistema per scovare le piscine abusive sarà gradualmente esteso a tutti i dipartimenti francesi a partire da settembre, generando un potenziale gettito di ulteriori 40 milioni di euro entro il 2023. Per il momento il sistema sarà utilizzato per le piscine, ma il DGFiP vorrebbe che lo strumento fosse ottimizzato per individuare altre forme di costruzioni sommerse, come, ad esempio, verande o casette da giardino e altro (Fonte Italia Oggi).

* * *

ESSERE BRAVI NON BASTA

Giuseppe Tomasi di Lampedusa è un nobile palermitano autore del «Gattopardo». Finché visse tutti gli editori rifiutarono il suo libro. Dopo la morte divenne l'autore del «Gattopardo».

Purtroppo questa vicenda è tutt'altro che rara. Gli artisti ignorati in vita e celebrati da morti non si contano. Infatti il successo non è la naturale conseguenza del genio e la normale ricompensa per chi abbia creato un capolavoro, ma è il risultato di una combinazione di caso, ostinazione, rapporti umani, a volte persino raccomandazioni, e soprattutto di buona sorte.

Non sempre poi il tempo è galantuomo. Come ha scritto Charles Baudelaire: molti «gioielli rimangono sepolti» per sempre.

* * *

SUI REQUISITI DEL POSSESSO PREVISTI PER L'USUCAPIONE DEL DIRITTO DI PASSAGGIO

L'accertamento dell'esistenza o meno dei presupposti per la configurabilità di un diritto reale di servitù costituito per usucapione deve essere condotto unitariamente, con riferimento: alla sussistenza dei requisiti del possesso utile ad usucapionem (dei presupposti dell'apparenza e dell'utilitas); sia con riferimento all'eventuale domanda di riconoscimento dell'esistenza del diritto stesso. Rispetto a questo accertamento rimane irrilevante il fatto che essa sia proposta in via principale o riconvenzionale. Al contrario l'eccezione di usucapione finalizzata a paralizzare l'azione negatoria del diritto reale di controparte non rende possibile riconoscere, in via di eccezione, la sussistenza dei presupposti per la configurabilità di un diritto reale che sia stata esclusa, per il rigetto della corrispettiva azione di accertamento della sua esistenza (Cassazione civile sez. II, 23/03/2023 n.8320).

SUCCESSO PER LA FUSIONE NUCLEARE, IL SOGNO DI RIPRODURRE IL SOLE

Fin dagli anni Cinquanta i fisici cercano di riprodurre la reazione che alimenta il sole per generare energia perpetua anche sulla Terra. Sennonché nessuno è mai riuscito a generare con la fusione nucleare più energia di quanta se ne consumasse per innescare la reazione. Questo risultato sarebbe stato raggiunto dagli scienziati della National Ignition Facility, ospitata nel Lawrence Livermore National Laboratory in California. Intanto le indiscrezioni già circolano sui dettagli dell'esperimento; il reattore della National Ignition Facility avrebbe prodotto circa 2,5 megajoule di energia, ovvero circa il 120% dei 2,1 megajoule di energia consumati per innescare la reazione.

La fusione nucleare è la reazione che avviene nel Sole e nelle altre stelle, che produce energia grazie alla fusione di quattro atomi di idrogeno generandone uno di elio. La reazione è considerata più ecologica della fissione perché genera quantità minori di radiazioni e scorie più facili da gestire (Fonte il sole 24 ore).

* * *

CORTE UE: AIRBNB PUO' ESSERE SOSTITUITO D'IMPOSTA

La Corte di giustizia Ue con la sentenza relativa alla causa 83/21 riguardante Airbnb ha preso tre decisioni sulle locazioni immobiliari brevi. Stabilendo che uno Stato Ue ha il diritto di obbligare piattaforme come Airbnb a:

- comunicare alle autorità fiscali nazionali i dati relativi ai contratti di locazione stipulati;
- applicare la ritenuta d'imposta prevista dal regime fiscale nazionale.

Lo stato membro non può invece imporre:

- designare un rappresentante fiscale, perché costituisce una restrizione sproporzionata alla libera prestazione dei servizi.

Allo stato in Italia, la società fornisce a chi svolga l'attività di affitto breve un resoconto di quanto è stato incassato ma non agisce da sostituto d'imposta. La società informa il padrone di casa che i compensi percepiti vanno dichiarati al fisco, anche per locazioni turistiche non imprenditoriali, potendo usufruire della tassazione agevolata cedolare secca al 21% o pagando in base allo scaglione Irpef.

SI ALL'ASCENSORE ANCHE SE RIDUCE LA LARGHEZZA DELLE SCALE

La Corte di Cassazione, nella sentenza 19087/2022 depositata il 14 giugno, ha ritenuto legittima l'installazione ex novo di un ascensore in un edificio che ne era sprovvisto nonostante la sua realizzazione comportasse una riduzione della larghezza delle scale.

Su tale questione la giustizia di merito aveva valutato minore il sacrificio della riduzione della larghezza delle scale argomentando sulle abitudini attuali di vita degli abitanti delle grandi città, nonché delle caratteristiche della popolazione italiana composta prevalentemente da persone non giovani e ritenendo che l'installazione dell'ascensore avrebbe arrecato un disagio veramente minimo nell'uso della scala poiché, pur rimanendo precluso il contemporaneo passaggio di due persone, non avrebbe impedito il comodo passaggio di una persona di corporatura media.

La Suprema corte, infine, non ha ravvisato alcuna violazione delle normative in materia di eliminazione e superamento delle barriere architettoniche (Legge numero 13/1989 e Decreto ministeriale 236/1989) nonostante i ricorrenti ne lamentassero un'errata applicazione per avere la cabina del realizzando ascensore, e la scala una volta modificata, dimensioni inferiori ai limiti prescritti da tali disposizioni.

La Cassazione infatti ha rilevato che tali normative si applicano ai soli edifici realizzati o interamente ristrutturati successivamente all'entrata in vigore della Legge 13/1989 e del decreto attuativo 236/1989.

* * *

L'AMMINISTRATORE DEVE ESIBIRE GLI ATTESTATI FORMATIVI

Ogni condomino ha diritto, per revocare il mandato all'amministratore o impugnare la delibera assembleare di nomina, ad essere informato sul corretto assolvimento all'obbligo formativo periodico. Pertanto, i condòmini sono legittimati a ricorrere all'Autorità Giudiziaria per ottenere la condanna dell'amministratore alla consegna di copia degli attestati annuali lo ha stabilito la Corte di appello di Napoli (sesta sezione civile) con sentenza 97/2023 del 12 gennaio.

* * *

SOTTOSUOLO COMUNE ANCHE SE NON PORTANTE

Quanto al sottosuolo si precisa che la zona esistente in profondità, sottostante l'area di proprietà esclusiva, rientra per presunzione in quella comune ai sensi dell'articolo 1117 Codice Civile. Nessuno può quindi senza il consenso assembleare, procedere all'escavazione del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti (Cassazione 33163/2019; Cassazione 29923/2019). E ciò a prescindere dalla funzione portante dell'edificio esercitata dal suolo. In questo senso Cassazione 2786/2023 depositata il 31 gennaio 2023.

* * *

SUPERCONDominio

L'amministratore del super condominio, in caso di mancato pagamento delle spese relative alla gestione dei beni e dei servizi comuni a più edifici condominiali, è tenuto a richiedere l'emissione del decreto ingiuntivo nei confronti dei singoli condòmini in ritardo nel versamento delle quote, mentre non può agire nei confronti dell'intero complesso condominiale cui appartengono i morosi e in persona del rispettivo amministratore. In un caso del genere infatti si verifica un difetto di legittimazione passiva e il decreto ingiuntivo, ove ritualmente opposto, deve essere revocato con spese legali a carico del supercondominio ricorrente. Questo il chiarimento fornito dalla seconda sezione civile della Suprema corte con la recente sentenza n. 1141/2023.

* * *

AI NOTAI NUOVI POTERI CON L'OBIETTIVO DI TUTELARE I SOGGETTI PIU' FRAGILI

Dal 28 febbraio i notai saranno di fatto parificati all'autorità giudiziaria sul potere di rilascio delle autorizzazioni di legge per la stipula di atti pubblici e scritture private autenticate nei quali intervenga una persona destinataria di misure di protezione (vale a dire un minore, un interdetto, un inabilitato o un soggetto beneficiario dell'amministrazione di sostegno); oppure l'oggetto sia un bene ereditario.

Lo prescrive l'articolo 21 del Dlgs 149/2022, entrato in vigore il 28 febbraio 2023.

Nella sostanza dal 28 febbraio 2023 per queste autorizzazioni ci si potrà avvalere di un notaio, in alternativa al tradizionale ricorso all'autorità giudiziaria.

* * *

MUTUI SU MISURA PER CASE GREEN

Cominciano a nascere proposte delle banche di condizioni agevolate per chi vuole finanziare progetti sostenibili o in grado di ridurre l'impatto sull'ambiente.

Si tratta in genere di prodotti che riguardano interventi relativi al miglioramento dell'abitazione dal punto di vista energetico come per esempio: l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili; la sostituzione degli infissi e la realizzazione di sistemi di coibentazione per pareti e coperture per evitare la dispersione e altro. Nel caso dei mutui sono prodotti dedicati a chi vuole comprare un immobile ad alta efficienza energetica o effettuare lavori che consentano un miglioramento delle prestazioni da questo punto di vista.

Tra i vantaggi di rendere la propria casa più ecologica possono esserci, a seconda delle banche, l'eliminazione di tutte le spese di istruttoria, l'allungamento delle durate, un piano di ammortamento flessibile, un taglio dei tassi di interesse, a cui si aggiungono i vantaggi legati al risparmio energetico a lungo termine, al comfort abitativo e al valore dell'immobile. Senza dimenticare le misure e i bonus governativi legati all'acquisto di case in classe energetica A e B e per la riqualificazione energetica degli immobili.

* * *

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

LOMBARDIA

MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, 17
MILANO	Via Rossetti, 17 – scala a
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
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 Pianeza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
BIELLA	V. Palazzo di Giustizia, 21/A
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

LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68

MARCHE

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

MOLISE

CAMPOBASSO	Via Cardarelli, 64
------------	--------------------

UMBRIA

PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81
TERNI	Via R. Donatelli, 16

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

PALERMO
MESSINA
ENNA
BAGHERIA

CAGLIARI

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 Houel, 24
Via Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37
Via Ciro Scianna, 25

SARDEGNA

Via Dante, 119/A

FNA - Federamministratori

LOMBARDIA

MILANO	Via Ruggero di Lauria, 9
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
PAVIA	Viale Sardegna, 98

PIEMONTE

TORINO	Via Pianeza, 123
--------	------------------

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

CAMPANIA

NAPOLI	Via Calata San Marco, 13
CASERTA	Via Roma, 143

CASACONSUM LOMBARDIA

MILANO	Via R. Di Lauria, n° 9
LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
RHO	Via Livello, n° 24
CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
PAVIA	Viale Sardegna, n° 98
MONZA	Via Ponchielli, n° 47
CREMA	Via Santa Chiara, n° 9