

LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Luglio/Agosto
2024



Costigliole d'Asti (Piemonte, Italia)

Foto: www.istockphoto.com

A cura di Matteo Rezzonico
(Presidente FNA Federamministratori)

In Gazzetta Ufficiale il decreto legge 69/2024 Salva casa. Un decreto legge di quattro articoli, che punta alla semplificazione. Partendo dalle piccole difformità formali, diventa più semplice provare lo stato legittimo di un immobile, perché non sarà più necessario ricostruire la catena dei titoli edilizi. Lo stato legittimo è decisivo tutte le volte che si presenti una pratica edilizia: in caso di ristrutturazione il professionista deve attestare che quanto inserito nel progetto è conforme a tutto quello che, negli anni, è stato dichiarato in Comune. Questa procedura blocca o rallenta i lavori.

Il decreto stabilisce che diventa possibile guardare solo all'ultimo titolo edilizio.

Più semplice la sanatoria e aumentano le tolleranze in fase esecutiva in alcuni casi fino al 5%.

In sostanza il decreto modifica il Testo Unico Edilizia favorendo la sanatoria (tecnicamente: l'accertamento di conformità) dei cosiddetti abusi minori. Si segnala l'introduzione dell'articolo 36 bis T.U. Edilizia "accertamenti di conformità nelle ipotesi di parziale difformità". Il rilascio del permesso o la segnalazione di inizio attività sono subordinati al pagamento di una somma a titolo di oblazione. Sul permesso in sanatoria il Comune si deve pronunciare entro 45 giorni, decorsi i quali il permesso si dà per accettato. L'approfondimento nei prossimi numeri, tenuto conto che il decreto legge deve essere convertito entro sessanta giorni dalla Pubblicazione in Gazzetta Ufficiale.

A fronte della direttiva case green, direttiva "dirigista" di cui si temono gli effetti negativi anche sul mercato immobiliare, ove venga recepita acriticamente dall'Italia, si adombra la riduzione delle agevolazioni fiscali. Ristrutturazioni edilizie con aliquote di sconto fiscale al 50%, massimali più bassi e sotto forma di contributo. Sono tre i requisiti per il futuro delle spese fiscali in edilizia. Dal primo gennaio 2025 è già tra l'altro prevista la riduzione dell'aliquota base per le detrazioni edilizie al 36%.

Il punto alle pagine 10 e 11.

Nel futuro sviluppo delle grandi metropoli: grattacieli, wall box per la ricarica di veicoli elettrici e parchi verticali (nelle news, a pagina 14, il caso "Singapore").



LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO. PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,
PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 02 3310 5242 (LUN - VEN DALLE ORE 15,00-17,00).

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 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).

CILAS E SANATORIA NON SONO INCOMPATIBILI

L'eventuale presenza di abusi sanabili in un condominio non esclude la possibilità di avviare i lavori ricompresi nel beneficio del superbonus. Resta possibile presentare la Cilas, purché pervenga al Comune anche la domanda di sanatoria. E purché gli interventi non partano materialmente prima che la situazione sia tornata pienamente legittima. In questo senso Tar Toscana sentenza 306/2024, relativa alla vexata quaestio tra la maxi-agevolazione e le difformità che riguardano molti immobili italiani. La fattispecie affrontata dal Tar Toscana ha riguardato un condominio, sito nel Comune di Poggibonsi, in provincia di Siena, nel quale è stata deliberata la realizzazione di lavori di miglioramento dell'efficienza energetica e sismica. Sull'edificio erano riscontrate difformità di sagoma e prospetto rispetto a quanto previsto dalla licenza edilizia (datata dicembre del 1958). Per questo, è stata presentata una domanda di accertamento di conformità, in base all'articolo 36 del Testo unico Edilizia: si tratta di una sanatoria legata alla cosiddetta doppia conformità. Insieme a questo, è stata depositata una Cilas, in modo da non perdere le agevolazioni fiscali.

*A cura di Flavio Chiodini
(Presidente Confappi Nazionale)*



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 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 | www.confappi.it

DISTACCO DALL'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO CENTRALIZZATO: LA QUESTIONE DEI CONSUMI INVOLONTARI

In materia di consumi del riscaldamento centralizzato, il Decreto legislativo 102 del 2014 ha ribadito la necessità di provvedere alla contabilizzazione del calore in base ai cosiddetti "consumi volontari" (cioè in relazione ai prelievi di energia termica da parte dei singoli condòmini, direttamente dalla caldaia, agendo sulle termovalvole) e i cosiddetti consumi "involontari" (dovuti alle dispersioni dell'impianto termico centralizzato, che è attivo indipendentemente dai prelievi dei singoli condòmini). In tale contesto si colloca la sentenza della Corte di Appello di Ancona, 16 gennaio 2024 numero 90, secondo cui il distacco dall'impianto termico centralizzato condominiale non esclude l'obbligo del condomino distaccatosi di versare le spese relative ai cosiddetti consumi involontari. Ed infatti il distacco dall'impianto termico non comporta la diminuzione dei consumi involontari della centrale termica, dovuti sostanzialmente alle dispersioni. In quest'ottica – se il "distaccato" fosse esentato dai consumi involontari – si produrrebbe un aggravio di spesa per gli altri.

I fatti.

Un condòmino ha impugnato la delibera assembleare di approvazione del consuntivo e del preventivo, con i relativi riparti, posto che, tra l'altro, gli erano state addebitate spese relative al riscaldamento condominiale nonostante lo stesso avesse, precedentemente inviato, all'amministratore di condominio, la comunicazione di avvenuto distacco dall'impianto termico centralizzato, con una relazione tecnica attestante l'assenza di "notevoli squilibri" e l'assenza di un "aggravio di spesa" per gli altri condòmini. Il condominio chiedeva di respingere la domanda, tenuto conto che nessuna preventiva comunicazione della volontà di distaccarsi, né alcuna allegazione tecnica circa la sussistenza dei presupposti di legge era stata fornita.

Il giudizio di Appello.

Respinta la domanda in primo grado, il condòmino ha contestato l'assunto secondo il quale il distacco dall'impianto di riscaldamento centralizzato dovesse essere preventivamente comunicato all'amministratore. In ogni caso vi era contestazione sulla presunta mancata comunicazione al condominio e sulla presunta assenza di una relazione in ordine agli squilibri di funzionamento e agli aggravii di spesa per gli altri condòmini. La Corte ha respinto l'appello. Per la giurisprudenza infatti "... la questione relativa al distacco di un condomino dall'impianto centralizzato condominiale trova la sua immediata disciplina nella normativa di cui all'articolo 1118 del Codice Civile, come modificata dalla Legge 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013, c.d. riforma del condominio. Tale normativa ha, espressamente, ammesso la possibilità del singolo condomino di distaccarsi dall'impianto centralizzato di riscaldamento o di raffreddamento ma a condizione che dimostri che dal distacco non derivino notevoli squilibri di funzionamento dell'impianto od aggravii di spesa per gli altri condòmini. Il condomino che intende distaccarsi deve, in altri termini, fornire la prova che "dal suo distacco non derivino notevoli squilibri all'impianto di riscaldamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini".

La decisione della Corte di Appello.

Per la Corte di Appello di Ancona la preventiva informazione da parte di chi intenda distaccarsi - corredata dalla documentazione tecnica attraverso la quale dare prova dell'assenza di "notevoli squilibri" e dell'assenza di "aggravii" per i condòmini - è necessaria. L'onere della comunicazione e della relazione, viene meno soltanto nel caso in cui l'assemblea condominiale abbia effettivamente autorizzato il distacco dall'impianto comune sulla base di una propria autonoma valutazione della sussistenza dei presupposti di cui si è detto. Con l'ulteriore specificazione che - in presenza di gravi

squilibri nell'impianto condominiale e/o di "aggravi" per i restanti condòmini - il distacco non è ammissibile, salvo esporsi al pericolo di dover ripristinare lo *status quo ante*.

In particolare chi si distacchi non può limitarsi a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria dell'impianto e per la sua conservazione e messa a norma. Tale possibilità è prevista solo nelle ipotesi di soggetti che abbiano potuto distaccarsi, evitando *"notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa per gli altri condòmini"* (cfr. ex multis Cass. 5974/2004; Cass. n. 15079/2006; Cass. n.7708/2007; Cass. n. 22285/2016; Cass. n. 18131/2020; Cass. n. 25559/2023). Sennonchè il distacco può talvolta comportare - rispetto alla situazione precedente - uno squilibrio dell'impianto (anche se non grave) e comporta (quasi sempre) un aggravio. L'aggravio di spesa *"è quantomeno pari alla quota dei millesimi dell'unità abitativa per le spese dovute al consumo involontario (voce di spesa, legata alle perdite energetiche dell'impianto, indipendente dall'effettivo utilizzo dello stesso)"*.

Conclusioni.

La conclusione cui perviene la Corte di Appello di Ancona - condivisa da buona parte della giurisprudenza - è dunque nel senso che il condomino distaccatosi dalla centrale termica rimane obbligato al pagamento delle spese per i consumi involontari. Si ricava inoltre dall'articolo 1118 comma 4 del Codice Civile che il *"rinunziante"* resta tenuto a concorrere al pagamento delle sole spese per la manutenzione straordinaria; per la conservazione e messa a norma dell'impianto.

*A cura di Matteo Rezzonico
(CONFAPPI Milano)*

ECOBONUS: LA MANCATA COMUNICAZIONE ALL'ENEA NON FA PERDERE I BENEFICI DEL CESSIONARIO DEL CREDITO

Il mancato rispetto del termine per inoltrare all'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) i dati dei lavori agevolati con l'ecobonus, non comporta la decadenza dalla detrazione per la riqualificazione energetica di cui al Decreto Legge 63/2013. Ed infatti la formulazione letterale della normativa - che fissa l'obbligo di comunicazione - non prevede la decadenza, non permettendo all'interprete di concludere per la perdita dell'agevolazione. È questo il ragionamento della Corte di Cassazione, espresso nella sentenza n. 7657/2024. La Suprema Corte cambia dunque idea, dopo l'ordinanza n. 34151/2022, che riteneva invece l'omessa comunicazione all'Enea un fatto decadenziale dell'Ecobonus.

Nel caso esaminato l'Agenzia delle Entrate ha emanato una cartella di pagamento, in relazione al ritenuto indebito utilizzo della detrazione d'imposta per interventi di riqualificazione energetica, di cui alla Legge 296/2006 (articolo 1, comma 344-349). Il disconoscimento del bonus da parte dell'Agenzia dipende, secondo la stessa, dal fatto che il contribuente tardava a inoltrare all'Enea la relativa comunicazione da produrre entro 90 giorni dalla fine dei lavori, resa obbligatoria dal decreto interministeriale del 19 febbraio 2007. La cartella - impugnata dal contribuente - è stata annullata sia in primo che in secondo grado, comportando l'opposizione a tale decisione da parte delle Entrate, che hanno proposto ricorso per Cassazione. Sulla base di una interpretazione letterale del Decreto del 19 febbraio 2007 però la Cassazione ha accolto la tesi del contribuente, risolvendo i dubbi ancora presenti sulla natura del termine per la presentazione dei dati Ecobonus all'Enea.

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente CONFAPPI)*

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 costituito, anche se coinvolga una terza parte, ha una funzione "unica", 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)*

IMPOSTA DI SOGGIORNO: PAGA IL GESTORE



I gestori delle strutture ricettive sono responsabili del pagamento dell'imposta di soggiorno e sono tenuti a versarla ai Comuni anche nel caso in cui non l'abbiamo incassata. Hanno solo un diritto di rivalsa nei confronti dei clienti. Tuttavia, dal momento in cui sono stati individuati come responsabili d'imposta, non sono più imputabili per il reato di peculato, anche per le violazioni penali commesse in passato. Così Cassazione, sezione tributaria, ordinanza 6187 del 7 marzo 2024. Per la Cassazione, il gestore è debitore in proprio di somme nei confronti dell'ente impositore. Ciò premesso deve escludersi che permanga la rilevanza penale, a titolo di peculato, delle condotte di omesso, ritardato o parziale versamento dell'imposta di soggiorno. Il legislatore ha infatti espressamente assegnato valenza retroattiva alla disposizione più favorevole, che ha attribuito all'operatore turistico la qualifica soggettiva di responsabile d'imposta. Il gestore è responsabile del pagamento del tributo con diritto di rivalsa sui soggetti passivi.

*A cura di Severino Rigotti
(CONFAPPI Trento)*

RISOLUZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE CON IL VINCOLO DI ESPROPRIO SOPRAVVENUTO

Se dopo la stipula di un preliminare di compravendita di un terreno sopravviene una modifica urbanistica che imprime un vincolo preordinato all'esproprio, la parte acquirente - che intendeva acquistare per l'edificazione dell'area - può chiedere la risoluzione del contratto preliminare invocando il principio della cosiddetta "presupposizione". Così Cassazione sentenza 13435/24, che ha applicato l'istituto della "presupposizione", cosiddetta "condizione non espressa". La presupposizione si configura ogni qualvolta, dal contenuto di un contratto, risulti che le parti abbiano inteso stipularlo condizionatamente all'esistenza di una data situazione di fatto considerata quale presupposto imprescindibile della loro volontà. E così, se viene meno il presupposto, viene meno la causa concreta.

Nel caso esaminato è stato accertato che il contratto preliminare - stipulato considerando il terreno promesso in vendita dotato di destinazione edificatoria - successivamente alla stipula del preliminare, era colpito da un vincolo preordinato all'esproprio, che ne limitava la potenziale edificabilità. Secondo la Cassazione, il contratto preliminare ha la funzione di impegnare i contraenti alla futura stipula del contratto definitivo, alle condizioni e nei termini convenuti nel contratto preliminare: tuttavia, non si tratta solo dell'obbligo di stipulare un contratto definitivo corrispondente a quanto pattuito nel preliminare ma anche di trasferire all'acquirente un bene avente caratteristiche coincidenti con quelle pattuite.

*A cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

AMMINISTRATORE NEGLIGENTE

L'amministratore di condominio è tenuto a risarcire i danni causati dal suo comportamento inadempiente rispetto agli obblighi che derivano dal suo ruolo, compresi i comportamenti di tipo omissivo.

Il principio della responsabilità omissiva - per il quale non impedire un evento che si ha l'obbligo giuridico di impedire equivale a cagionarlo (art. 40 Codice Penale) - si applica infatti anche al rapporto di mandato che sussiste con l'amministratore e può essere utilizzato in ambito civilistico. Così Tribunale di Nocera Inferiore, sentenza 683/2024 secondo cui quando i condòmini si trovano nella situazione di aver perso la possibilità di conseguire un bonus edilizio, perché il costruttore ha abbandonato il cantiere, essi possono rivalersi anche sull'amministratore, se questi non ha fatto tutto il necessario per impedire la perdita del bonus.

Nel caso affrontato dal Tribunale di Nocera Inferiore, un condominio ha chiamato in giudizio l'amministratore, chiedendo che questo fosse dichiarato responsabile di una serie di gravi inadempimenti. In particolare: non aver mai aperto il conto corrente condominiale obbligatorio; non aver agito per riscuotere le somme dovute dai condòmini morosi; non aver pagato le forniture di gas per il riscaldamento; non aver presentato il rendiconto consuntivo relativo al condominio. Secondo i giudici, tali comportamenti, sebbene omissivi, hanno comportato dei danni al condominio, che l'amministratore è tenuto a risarcire. Ed invero il rapporto tra amministratore e condominio si inquadra nell'ambito del contratto di mandato. Il criterio di imputazione della sua responsabilità contrattuale è pertanto quello previsto dall'articolo 1218 CC, presupposto, in materia di mandato, dall'art. 1710 CC.

Per l'articolo 1710 del Codice Civile il mandatario è tenuto ad eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia, salvo i danni. Si legge nella sentenza del Tribunale di Nocera Inferiore: "dalla violazione dei doveri nasce poi la responsabilità in capo all'ex amministratore che va considerata e risolta nell'ambito del cpv. dell'articolo 40 cp".

*A cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)*

CASE OCCUPATE: L'IMU NON E' DOVUTA ANCHE PRIMA DEL 2023

L'Imu sulle case occupate abusivamente è illegittima anche nelle annualità precedenti il 2023, da quando è entrata in vigore l'esenzione disposta per questi immobili dalla prima legge di bilancio del Governo Meloni (legge 197/2022, comma 81).

E questo l'effetto prodotto dalla sentenza 60/2024 della Corte costituzionale che dichiara l'illegittimità costituzionale della vecchia normativa Imu fissata dal decreto legislativo sul federalismo municipale (articolo 9, comma 1 del Dlgs 23/2011) «*nella parte in cui non prevede che non siano soggetti all'imposta municipale propria, per il periodo dell'anno durante il quale sussistono le condizioni prescritte, gli immobili non utilizzabili né disponibili, per i quali sia stata presentata denuncia all'autorità giudiziaria*».

La sentenza va a favore dei proprietari di immobili e delle loro associazioni rappresentative. I proprietari immobiliari potranno ora presentare domanda di rimborso che, in base ai termini di decadenza, può arretrare fino al 2019.

Per la Consulta «*è irragionevole e contrario al principio della capacità contributiva che il proprietario di un immobile occupato abusivamente, il quale abbia sporto tempestiva denuncia all'autorità giudiziaria penale sia, ciò nonostante, tenuto a versare l'Imu per il periodo decorrente dal momento della denuncia a quello in cui l'immobile venga liberato, perché la proprietà di tale immobile non costituisce, per il periodo in cui è abusivamente occupato, un valido indice rivelatore di ricchezza per il proprietario spogliato del possesso*».

A cura di Erio Iurdana

RILEVANZA DEL PAGAMENTO TARDIVO

Per la Cassazione, 26 aprile 2024 numero 11219, in tema di locazione di immobili urbani ad uso diverso da quello abitativo (cioè di locazioni commerciali o alberghiere o industriali etc.), la condotta del locatore che - dopo essere stato inerte nell'escutere il conduttore - richieda l'integrale pagamento dei canoni maturati non è sufficiente ad integrare un contegno concludente da cui desumere univocamente la tacita volontà di rinunciare al diritto, né rappresenta un caso di abuso del diritto, perché il semplice ritardo di una parte nell'esercizio dei propri diritti può dar luogo ad una violazione del principio di buona fede nell'esecuzione del contratto soltanto se, non rispondendo ad alcun interesse del suo titolare, si traduca in un danno per la controparte.

A cura di Enrico Fenoglio
(CONFAPPI Asti)

LA TRASFORMAZIONE DEL TETTO CONDOMINIALE IN TERRAZZA

Il proprietario del piano sottostante al tetto comune può trasformarlo in terrazza di uso esclusivo a condizione che le modifiche non siano significative rispetto alla sua estensione e che le tecniche costruttive non compromettano la funzione di copertura e protezione svolta dal tetto preesistente. In questo senso, Consiglio di Stato 2 aprile 2024 numero 2983.

A cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)

CEDOLARE SECCA: LA QUALIFICA DELL'INQUILINO NON CONTA

Importante novità dalla Cassazione sezione tributaria 7 maggio 2024 numero 12395. In tema di redditi da locazione, il locatore può optare per il regime della cedolare secca anche nell'ipotesi in cui il conduttore concluda il contratto di locazione ad uso abitativo nell'esercizio della sua attività professionale, atteso che l'esclusione di cui all'articolo 3 comma 6 del Decreto Legislativo 23/2011 si riferisce esclusivamente alle locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo effettuate dal locatore nell'esercizio di attività d'impresa o di arti e professioni.

A cura di Michele Contartese
(CONFAPPI Roma)

dalle sedi...

ACCORDO LOCALE DI RHO E PAESI LIMITROFI

Dopo quasi 10 anni è stato rinnovato l'Accordo Locale per i contratti a canone concordato nell'ambito Rhodense. E' stato "un parto particolarmente difficile", precisa il Presidente provinciale Confappi Milano, avvocato Matteo Rezzonico. Tanto più che l'accordo non ha visto la partecipazione unanime di tutte le associazioni. Ma la rappresentatività è più che garantita dalla sottoscrizione delle associazioni "storiche" della proprietà edilizia e dei sindacati inquilini.

Sono interessati dal nuovo Accordo i Comuni di Rho, Lainate, Arese, Pero, Nerviano, Cornaredo, Pogliano, Settimo Milanese, Pregnana e Vanzago.

L'Accordo riguarda i contratti a canone concordato di cui all'articolo 2 comma 3 della Legge 431/1998, i contratti transitori di cui all'articolo 5 comma 1 della Legge 431/1998 e i contratti per studenti universitari di cui all'articolo 5 comma 2 Legge 431/1998, (per i Comuni sede di Università o limitrofi). La sede di Rho di Confappi di via Livello 24 ang. Via Dante è disponibile per il rilascio delle attestazioni. Per info: contattare il numero 0293180221 o il numero 0233105242.

ACCORDO LOCALE DI MONZA, DESIO, CARATE BRIANZA E SEREGNO

Conclusi anche gli Accordi Locali per i contratti a canone concordato nell'ambito dei comuni di: Monza, Carate Brianza, Desio e Seregno.

La sede Confappi di Monza di via Ponchielli, 47 è disponibile per il rilascio delle attestazioni.

Per info: contattare il numero 0229408465.



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

NORMATIVE...

...in pillole



La direttiva case green

Un calendario lungo trent'anni, dal 2020 al 2050. Che coinvolgerà l'energia solare, le fonti fossili, il building automation, i sistemi di controllo dell'illuminazione e, ovviamente, la riqualificazione di immobili residenziali e non residenziali e gli incentivi fiscali dedicati alle ristrutturazioni.

LE NOVITA' PREVISTE DALLA DIRETTIVA	
Le scadenze dal momento dell'entrata in vigore fino al 2050.	
2020	A partire dal 2020 si cominciano a calcolare gli obiettivi di riduzione dei consumi della direttiva
2024	Publicazione ed entrata in vigore della direttiva; Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di building automation per impianti dalla potenza superiore a 290 KW
2025	Da gennaio i Paesi non membri non potranno fornire incentivi fiscali per l'installazione di caldaie alimentate esclusivamente da combustibili fossili
2026	Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti i nuovi edifici pubblici e non residenziali sopra i 250 metri quadri I Paesi membri dovranno presentare entro il 31 dicembre il primo piano sul rinnovamento degli edifici alla Commissione Europea
2027	Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici di metratura superiore a 2000 metri quadrati L'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici non residenziali sopra i 500 metri quadrati in caso di ristrutturazione pesante Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di controllo dell'illuminazione per impianti dalla potenza superiore a 290 KW
2028	I nuovi edifici pubblici dovranno essere a zero emissioni in base ai parametri della direttiva Da gennaio per tutti i nuovi edifici con una superficie superiore a mille metri quadri andrà calcolato il potenziale di emissioni (il cosiddetto GWP) Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici di metratura superiore ai 750 metri quadrati La Commissione sottopone a una revisione i contenuti della direttiva
2029	Gli edifici non residenziali dovranno essere dotati di sistemi di building automation per impianti dalla potenza superiore a 70 KW Entro il 2028 l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti i nuovi edifici residenziali e su tutti i parcheggi coperti Gli edifici non residenziali, se possibile, dovranno essere dotati di sistemi di controllo dell'illuminazione per impianti dalla potenza superiore a 70 KW
2030	Tutti i nuovi edifici dovranno essere a zero emissioni in base ai parametri della direttiva Da gennaio per tutti i nuovi edifici andrà calcolato il potenziale di emissioni (il cosiddetto GWP) Entro questa data il consumo medio degli edifici residenziali dovrà essere ridotto almeno del 16% Entro quest'anno l'installazione di impianti solari sarà obbligatoria, dove fattibile, su tutti gli edifici pubblici superiore ai 250 metri quadri

2035	Entro questa data il consumo medio degli edifici residenziali dovrà essere ridotto almeno del 20-22%
2040	Entro questa data il bando dell'utè vietato l'utilizzo di combustibili fossili nei sistemi di riscaldamento e raffrescamento Da questa data il consumo degli edifici residenziali dovrà essere ridotto di una percentuale che consenta di arrivare a zero emissioni entro il 2050
2050	Data entro la quale tutti gli edifici esistenti dovranno diventare a emissione sero.

AFFITTI BREVI, TABELLA SINOTTICA

Le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate (Circolare 10 maggio 2024 n. 10/e)	
Il salto di aliquota al 26%	La legge di bilancio 2024 ha modificato la disciplina fiscale sulle locazioni brevi prevedendo, nel caso di opzione per la cedolare secca, un'aliquota al 26% a eccezione della prima o unica abitazione affittata per cui l'aliquota rimane al 21%
La ritenuta a titolo di acconto	Per le locazioni brevi concluse grazie all'ausilio di intermediari immobiliari o di portali telematici è prevista l'applicazione di una ritenuta d'acconto, da parte di tali soggetti, pari al 21%. Il contribuente, cioè il locatore, è tenuto al conguaglio in sede di dichiarazione dei redditi
Il meccanismo del pro-rata temporis	L'applicazione della nuova aliquota al 26% non è ancorata alla data di stipula del contratto né alla percezione dei canoni ma al periodo di imputazione del canone

<p>L'ALiquOTA PIU' ALTA Redditi dal 2024 con l'aliquota al 26%</p>	<p>LA PRIMA CASA LOCATA Sarà decisiva la scelta in dichiarazione</p>	<p>GLI INTERMEDIARI Ritenuta d'acconto sempre al 21%</p>	<p>LE LINEE GUIDA Obbligo anche per operatori esteri</p>
<p>La nuova aliquota del 26% della cedolare secca per gli affitti brevi si applica sui redditi da locazione maturati dal 1° gennaio 2024, a prescindere dalla data dei contratti</p>	<p>Il proprietario che mette in locazione diverse unità può sceglierne una con aliquota del 21%. La scelta dovrà essere indicata nella dichiarazione dei redditi</p>	<p>Gli intermediari, tra cui i gestori di portali telematici sono chiamati a operare sempre, in qualità di sostituti d'imposta, una ritenuta del 21 per cento, a titolo d'acconto</p>	<p>Gli intermediari non residenti Ue ed extra Ue che hanno una stabile organizzazione in Italia sono tenuti ad adempiere a ritenute e altre comunicazioni attraverso quest'ultima</p>

Oltre quattro abitazioni

-la Legge di Bilancio 2020 ha previsto che il regime della cedolare secca si applichi soltanto entro un massimo di quattro appartamenti destinati alla locazione breve (ossia fino a 30 giorni) per ciascun periodo d'imposta

- in caso di destinazione alla locazione di più di quattro appartamenti la locazione si presume svolta in forma imprenditoriale. Vi è pertanto l'obbligo di dotarsi di partitiva iva per effettuare i conseguenti adempimenti dichiarare i ricavi derivanti dagli e affitti brevi su cui calcolare e versare le imposte che sono dovute.

Entro il primo settembre 2024, la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale dell'avviso che attesterà l'attivazione della banca dati nazionale.

NEWS...

IL CAPPOTTO TERMICO E' PER TUTTI

Il cappotto termico sulle mura perimetrali dell'edificio, essendo finalizzato al miglioramento energetico, rientra nelle opere che avvantaggiano tutte le proprietà esclusive, inclusi i negozi al pianterreno. La delibera che approvi il riparto di questi lavori trova applicazione nell'articolo 1123, comma 1 del Codice civile per il quale le spese sono sostenute da tutti i condòmini in ragione delle carature millesimali. Lo precisa la Corte di appello di Venezia nella sentenza 858 del 3 maggio 2024.

* * *

CESSIONE DEI CREDITI

Per Cassazione Penale 13/10/2022, numero 42012 costituisce ragionevole elemento di verifica del fumus del delitto di cui all'articolo 8 del Dlgs 74/2020, la circostanza per cui a fronte di cessioni di ingenti crediti di imposta per i c.d. eco-bonus e sisma-bonus, il primo cedente non sia proprietario di immobili che, per caratteristiche intrinseche, consistenza e numero, giustificano l'entità dei crediti ceduti rispetto ai presunti lavori di ristrutturazione edilizia che si assumono effettivamente realizzati e, di conseguenza, fatturati. In tale evenienza deve ritenersi legittimo il provvedimento con il quale viene disposto il sequestro preventivo dei crediti di imposta nell'attuale disponibilità del cessionario, nonché di quelli da esso a sua volta ceduti, anche presso i terzi cessionari.

* * *

COMPRAVENDITE E DATI CATASTALI

Per il Tribunale di Milano, sez. IV, sentenza 15/06/2022, numero 5355 nelle compravendite immobiliari, la regolarità catastale ed urbanistica dell'immobile costituisce un requisito essenziale per l'operatività degli effetti traslativi del negozio, con la conseguenza che se l'immobile presenta irregolarità catastali ed urbanistiche - pur potendo costituire validamente oggetto di contratto preliminare - non può essere validamente compravenduto e non è nemmeno possibile trasferirne la proprietà per effetto della pronuncia del giudice di cui all'articolo 2932 del Codice Civile.

* * *

USUCAPIONE E DISTANZE

Al fine di stabilire il *dies a quo* per l'usucapione di una servitù basata sul mantenimento di un'opera a distanza illegale, si deve considerare non il momento in cui ha avuto inizio la costruzione, ma quello in cui l'opera è effettivamente esistita attraverso la realizzazione di elementi strutturali ed essenziali. Questi elementi devono essere tali da rendere manifesta anche al proprietario del fondo servente l'esistenza di uno stato di fatto che corrisponde all'esercizio di un diritto reale

di servitù (Cassazione 09/05/2024, n.12733).

* * *

URBANISTICA, PIANI PAESISTICI PREVALGONO

Il piano paesistico prevale sugli altri strumenti urbanistici. Così Consiglio di Stato n. 3194/2024 in punto di inclusione nell'area del parco protetta dell'impianto produttivo. Per il Consiglio di Stato il piano paesistico di competenza del parco prevale sugli altri strumenti urbanistici, in quanto sovraordinato agli stessi.

Legittima quindi l'estensione del parco - in predicato per entrare nel patrimonio Unesco - dell'area di tutela, sulla base della vigente normativa regionale che attribuiva all'ente gestore, attraverso il piano ambientale, la possibilità di apportare delle modifiche al perimetro del parco.

In proposito, non può essere condivisa l'interpretazione prospettata dalle parti appellanti in ordine alla (limitata) portata delle modifiche che il gestore sarebbe legittimato ad apportare al perimetro del parco, non trovando essa riscontro nel dettato letterale della norma regionale. A ciò si aggiunge l'ulteriore considerazione che l'approvazione definitiva del piano ambientale spetta al Consiglio regionale ossia, allo stesso organo competente per l'approvazione delle leggi regionali, con la conseguenza che non si ravvisa nessuna violazione delle prerogative istituzionali degli organi regionali.

* * *

NELLA MEDIAZIONE OBBLIGATORIA IL TERMINE DI AVVIO NON E' PERENTORIO

In tema di mediazione delegata, cioè su ordine del giudice, la previgente formulazione dell'articolo 5 del Dlgs 28/2010 prevedeva che questi, quando la procedura non fosse già stata avviata, assegnasse alle parti un termine di 15 giorni per la presentazione della domanda. La giurisprudenza si era arrovelata sulla natura perentoria o ordinatoria di questo termine. La Cassazione, con la sentenza 40035/2021, ha chiarito che il termine è perentorio. Ma non sono mancate decisioni dei Giudici di merito in senso opposto. Con la sentenza 4133/2024, la Cassazione ha chiarito che le prescrizioni di legge secondo cui «*l'esperimento del procedimento di mediazione è condizione di procedibilità della domanda e in questi casi, la condizione si considera avverata se il primo incontro dinanzi al mediatore si conclude senza l'accordo*». La Corte, in sostanza, ha chiarito che la dichiarazione di improcedibilità non può essere legata al mancato rispetto del termine di presentazione della domanda, che quindi ha natura ordinatoria.

* * *

IL PROVVEDIMENTO DI DEMOLIZIONE COLPISCE IL PROPRIETARIO

La demolizione della casa abusiva scatta anche a carico di chi non l'abbia costruita. L'attuale proprietario deve abbattere l'immobile anche se non è lui ad aver compiuto il reato che determina il provvedimento. Non è soltanto l'autore dell'abuso infatti il destinatario dell'ordine di demolizione emesso dal giudice penale, che può essere rivolto nei confronti di chiunque si trovi in un rapporto qualificato con l'immobile costruito contro legge, ad esempio l'acquirente oppure un erede, pur se l'interessato è rimasto estraneo al processo penale.

Al proprietario della casa dunque non resta che intentare una causa civile facendo valere la responsabilità del proprio dante causa, contrattuale o extracontrattuale. Deve ritenersi così "superato" il contrario orientamento della giurisprudenza di legittimità. È quanto risulta dalla sentenza n. 17809 del 7.05.2024 della Cassazione penale, terza sezione, che interviene sulla controversa questione.

* * *

FOTOVOLTAICO, LA COSTRUZIONE RICHIEDE L'ASSENSO DEL CONDUTTORE

L'autorizzazione semplificata per l'installazione degli impianti fotovoltaici in zone agricole richiede sempre l'assenso del proprietario o del "conduttore".

La legge di conversione del decreto Pnrr (decreto legge n. 19/2024) introduce l'articolo 41-bis il quale modifica l'articolo 11, comma 1-bis, del decreto legge n. 17/2022 che contiene norme di semplificazione del regime amministrativo di alcuni impianti fotovoltaici sopraelevati dal suolo. Tali impianti, infatti, se collocati al di fuori di aree protette o appartenenti a «Rete Natura 2000» e nel rispetto di alcune condizioni, sono considerati manufatti strumentali all'attività agricola e sono liberamente installabili.

* * *

NOVITA' DALL'UNIONE EUROPEA IN PUNTO DI ANTIRICICLAGGIO

Il parlamento europeo ha di recente approvato in seduta plenaria il pacchetto antiriciclaggio che andrà a riscrivere la disciplina contro il denaro di provenienza illecita nell'unione europea. In particolare il regolamento dovrebbe essere direttamente applicabile negli stati membri con definizioni comuni, mentre la direttiva antiriciclaggio, (la sesta), andrà a definire il coordinamento del lavoro delle autorità nazionali. A parte l'Uif (Unità di informazione finanziaria), sarà istituita l'Autorità Antiriciclaggio (AMLA) dell'Unione con sede a Francoforte con il compito di supervisionare direttamente le entità finanziarie più rischiose, di intervenire in caso di carenze nella vigilanza, di fungere da centro di smistamento per le autorità di vigilanza e di mediare le controversie tra di esse. I provvedimenti dovranno però passare ancora dal Consiglio dell'Unione europea, prima di essere pubblicati sulla Gazzetta ufficiale dell'Ue ed entrare in vigore.



Di rilievo anche l'introduzione nell'Unione europea di un tetto al pagamento in contanti a 10 mila euro. Ma tale limite non si applicherà ai pagamenti tra persone fisiche che non esercitino una funzione professionale.

* * *

NUOVE FUNZIONI PER LE MAPPE CATASTALI

In tema di aggiornamenti cartografici (frazionamenti e mappali) la risoluzione 20/E del 18 aprile 2024 dell'Agenzia delle Entrate dispone il passaggio della procedura Pregeo dalla versione «10.6.2 – A pag 2» in uso dall'aprile 2021, alla nuova versione «10.6.3 – A pag 2.15». La nuova procedura riguarda i seguenti cinque aspetti: dematerializzazione della lettera di incarico; frazionamento degli enti urbani; rilascio degli estratti di mappa richiesti per via telematica e rilascio dell'estratto di mappa «evoluto»; evoluzione del modello per il trattamento dei dati censuari; gestione dei dati di rilievo satellitare.

Le innovazioni sono di natura amministrativa e tecnica. La variante amministrativa concerne nuove modalità di allegazione della lettera di incarico necessaria quando i sottoscrittori dell'atto di aggiornamento non siano tutti i titolari di diritti reali sui terreni coinvolti: in particolare la nuova funzionalità consente la compilazione guidata e la "dematerializzazione" della lettera di incarico.

La funzionalità sul frazionamento dei lotti urbani consente, per effetto di implementazione della codifica da parte dei professionisti di tutte le casistiche, l'attivazione di controlli automatici in modo che l'atto di aggiornamento presentato sia del tutto coerente con la casistica ammessa dalla circolare 11/E/2023.

L'estratto di mappa «evoluto» consente l'integrazione dei contenuti relativi alle informazioni cartografiche e dell'archivio censuario di Catasto Terreni con le informazioni censuarie relative al Catasto Fabbricati, nei casi in cui l'operazione vada ad incidere su unità immobiliari urbane già censite al Catasto Fabbricati; la richiesta dell'estratto «evoluto» è attualmente facoltativa e limitata a un massimo di dieci unità immobiliari urbane che il professionista deve indicare all'atto della richiesta su Sister.

* * *

SENNA BALNEABILE, DOPO LE OLIMPIADI 2024

Dal 26 luglio all'11 agosto 2024 Parigi ospiterà le Olimpiadi. Dopo le Olimpiadi, dall'estate 2025, grazie a politiche ambientali, normative sugli scarichi e in materia di gestione dei rifiuti e trattamento delle acque, ma anche infrastrutture per il trattamento dei reflui, la Senna tornerà balneabile.

* * *

NO A SENTENZE CREATE CON L'IA

Il Giudice non può essere virtuale, anche se può fare le ricerche dei precedenti su casi analoghi affidandosi all'intelligenza artificiale. Anche negli studi professionali l'intelligenza artificiale sarà utilizzabile solo per attività strumentali. E negli uffici delle pubbliche amministrazioni, il dirigente persona fisica rimane il solo responsabile dei provvedimenti finali. Sono questi alcuni dei principi enunciati dal disegno di Legge recante disposizioni in materia di intelligenza artificiale, approvato dal Consiglio dei ministri del 23 aprile 2024. Il DDL si configura come una raccolta di principi generali per i diversi settori, disegna strategie di sviluppo del mercato dell'IA mediante finanziamento della ricerca e la sperimentazione e infine prevede anche una delega al governo per armonizzare l'ordinamento italiano al regolamento UE sull'IA, ormai anch'esso in vista del traguardo.

Si diceva: nelle aule di giustizia i sistemi di intelligenza artificiale potranno essere utilizzati sia per risolvere aspetti di organizzazione del lavoro e degli uffici sia per l'assistenza dell'attività dei magistrati.

Per i professionisti, il DDL limita l'utilizzo di sistemi di intelligenza artificiale nelle professioni intellettuali alle attività strumentali e di supporto all'attività professionale richiesta, mantenendo la prevalenza del lavoro intellettuale umano. Il professionista viene anche caricato del compito di essere trasparente con i clienti, mettendo in chiaro se e come usa i sistemi di intelligenza artificiale.

* * *

PABLO ESCOBAR NON PUO' RAPPRESENTARE UN MARCHIO (ORDINE PUBBLICO E BUON COSTUME)

No al "marchio" Pablo Escobar. Il nome del noto narcotrafficante colombiano non può essere registrato come marchio denominativo. Lo ha deciso il Tribunale Ue, con sentenza del 17 aprile 2024, relativa al caso T 255/23.

Il 30 settembre 2021 la società Escobar Inc., con sede in Porto Rico, ha chiesto all'ufficio dell'Unione Europea per la proprietà intellettuale euipo la registrazione del segno denominativo Pablo Escobar come marchio UE per vari prodotti (tra cui profumi, accessori e articoli in pelle, abbigliamento) e servizi (tra cui attività di promozione pubblicitaria di detti prodotti). Pablo Escobar, nato il 1° dicembre 1949 e deceduto il 2 dicembre 1993, è stato un narcotrafficante colombiano a capo del cartello di Medellín (Colombia).

L'euipo ha rifiutato la registrazione quale impedimento assoluto ai sensi dell'articolo 7.1 (f) del Regolamento UE n. 1001/2017 (non possono essere registrati marchi contrari all'ordine pubblico e al buon costume).

* * *

ARRESTO IN FLAGRANZA DIFFERITA ESTESO ALLE VIOLENZE DOMESTICHE

L'arresto in flagranza differita si è esteso ai reati di violenza domestica e di stalking. Si valorizza così la documentazione di video casalinghi in grado di documentare episodi di aggressione. Va così considerato legittimo l'arresto di un uomo, effettuato dalla Polizia Giudiziaria, sulla base di un filmato che riproduceva un litigio familiare nel quale l'indagato aveva stratonato la convivente con violenza, aveva tentato di afferrarla per il collo, l'aveva infine colpita alla testa e con calci alle gambe. Filmato preceduto peraltro da altre due riprese in giornate diverse che testimoniavano altrettanti episodi di aggressione.

Questa la conclusione della (Cassazione 16668/2024) sull'applicazione della Legge n. 168 del 2023. L'articolo 10 della Legge 168/2023 ridefinisce la nozione di flagranza, estendendola a chi appare colpevole di condotte di violenza domestica sulla base di documentazione video-fotografica o di altro genere a condizione che identificazione e arresto avvengano entro 48 ore dal fatto.

* * *

SINGAPORE

L'esempio urbanistico di Singapore è quello di una città sviluppata in senso verticale, per evitare il consumo di suolo. Sviluppo verticale non significa però assenza di vegetazione. Nella città stato del sud est asiatico, i parchi diventano un tutto unico con gli edifici. Gli architetti lavorano per un leaving sostenibile e per garantire la qualità della vita. Nei grattacieli di Singapore è possibile vedere – ai piani alti – porzioni di edifici riservate ai cittadini che si godono maestose forme di vegetazione. Qualcosa di simile al "bosco verticale", (noto edificio milanese). Nella vecchia europa però vi sono zone intoccabili che costituiscono un patrimonio artistico. Ma l'antico non deve essere una "scusante" per non innovare. Antico, moderno e qualità della vita possono coesistere. Gli architetti italiani sono avvisati.





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
 MILANO
 RHO
 LEGNANO
 CORSICO
 GALLARATE - VARESE
 PAVIA
 CREMA
 BRESCIA
 LECCO
 BERGAMO-Selvino
 MONZA-BRIANZA

Via G. Rossetti, 17 - scala a
 Via G. Rossetti 17 – scala a (dx ascensore)
 Via Livello, 24
 Via XXIX Maggio, 65
 Via Garibaldi, 52/A
 Via Vittorio Veneto, 9
 Viale Sardegna, 98
 Via S. Chiara, 9
 Via Divisione Acqui, 23
 Piazza Garibaldi, 4
 Corso Milano, 35
 Via Ponchielli, 47

PIEMONTE

TORINO
 ASTI
 PINEROLO
 ALESSANDRIA
 NOVI LIGURE

Via Pianezza, 123
 Corso Alfieri, 188
 Corso Porporato, 2
 P.zza Garibaldi, 53
 Via Ovada, 65
 Piazza Repubblica, 2
 Via Emilia, 208
 Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA
 SAVONA

Via Del Canaletto, 220
 Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo
 CONEGLIANO

Via G. Corazzin, 3
 Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone
 TRIESTE
 UDINE

Via 1° Maggio, 58/B
 Via Timeus, 16
 Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO

Via Fiume, 36

EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA
 MODENA
 FERRARA
 RIMINI
 PARMA

Via Marconi, 9
 Via Begarelli, 31
 Via Saraceno, 44
 Corso D'Augusto, 118
 Strada Garibaldi, 31

TOSCANA

MASSA CARRARA
 LUCCA
 PISA
 FIRENZE

Via XX Settembre, 130
 Via Fililungo, 121
 Via Chiassatello, 67
 Via Pisana 31

LAZIO

ROMA E LAZIO
 ROMA NORD
 RIETI

Via Tirso, 90
 Via Colli della Farnesina, 68
 Largo Benedetto Cairoli, 2

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO
 JESI
 ANCONA

Via Donizetti, 20
 Via Ancona, 48/C
 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
 MILANO - Centro studi
 RHO
 LEGNANO
 GALLARATE - VARESE
 PAVIA

Via G. Rossetti, 17 scala a
 Via Rossetti, 17 – scala a (dx ascensore)
 Via Livello, 24
 Via XXIX Maggio, 65
 Via Vittorio Veneto, 9
 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
 LEGNANO
 RHO
 CORSICO
 GALLARATE - VARESE
 PAVIA
 MONZA
 CREMA
 BRESCIA

Via G. Rossetti , 17 – scala a (dx ascensore)
 Via XXIX Maggio, 65
 Via Livello, 24
 Via Garibaldi, 52/A
 Via Vittorio Veneto, 9
 Viale Sardegna, 98
 Via Ponchielli, 47
 Via Santa Chiara, 9
 Via Divisione Acqui, 23