

# LA PROPRIETA' IMMOBILIARE

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Settembre | Ottobre  
2023



Lungolago di La Spezia – Veduta notturna.

Foto: (da) [www.commons.wikimedia.it](http://www.commons.wikimedia.it)

A cura di Matteo Rezzonico

(Presidente FNA Federamministratori)

Investire somme in infrastrutture può evitare danni al patrimonio pubblico e privato e disagi per la popolazione. Sono ancora sotto gli occhi di tutti i disagi patiti dall'Emilia Romagna nella tarda primavera del 2023. Possibile che non si possa fare nulla per prevenire.

\*\*\*

La scarsa redditività degli immobili (elevata pressione fiscale; aumento dei costi di

manutenzione; aumento dei tassi di interesse relativi ai mutui fondiari; incertezza sul pagamento degli affitti e sui tempi di riconsegna degli immobili anche in caso di morosità e altro) sono fattori che incidono sul numero dei proprietari immobiliari, che viene stimato in diminuzione.

\*\*\*

In attesa della legge in materia di locazioni brevi con finalità turistiche, la bozza di proposta di legge contiene l'istituzione di un unico Codice identificativo nazionale e l'introduzione della durata minima di due notti salvo la nullità del contratto di locazione breve per finalità turistiche. Soprattutto quest'ultima previsione non è condivisa da talune associazioni di proprietari e da alcune categorie di stakeholder. A pagine 3 e 4 si segnala un approfondimento sull'attività di bed and breakfast nei condomini.



**LE ASSOCIAZIONI RICEVONO SU APPUNTAMENTO.**

**PER FISSARE UN APPUNTAMENTO, PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662  
DAL LUNEDÌ AL VENERDÌ DALLE ORE 10.00 ALLE 12.00 E DALLE 15.00 ALLE 17.00.**

## IL PRIVATO NON PUO' INSTALLARE TELECAMERE SULLA STRADA

I privati non possono installare sistemi di videosorveglianza sulle strade aperte al pubblico transito. Questa prerogativa è infatti riservata ai Comuni e alla Polizia. Anche Il Sindaco può inibire l'uso improprio di questi sistemi all'interno del territorio del Comune presieduto. Lo ha evidenziato il Consiglio di Stato, sez. V, con la sentenza n. 5438 del 01 giugno 2023. Il primo cittadino di un Comune del Lazio ha ordinato la rimozione dei sistemi di videosorveglianza installati da un soggetto privato all'ingresso e all'uscita di un centro residenziale. Contro questo provvedimento ha proposto ricorso un cittadino evidenziando che alcune telecamere erano posizionate sul territorio di un altro Comune. E quindi il Sindaco non avrebbe avuto alcun diritto di veto. Il Consiglio di Stato ha chiarito che il Sindaco può ordinare la rimozione degli impianti di videosorveglianza installati abusivamente dai privati, purché ricadenti effettivamente sul territorio comunale di stretta pertinenza.

*a cura di Flavio Chiodini  
(Presidente Confappi)*



**FNA- Federamministratori**  
**Federazione Nazionale Amministratori Immobiliari**

**Nuova Sede:**  
**Via Rossetti 17, 20145 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

## BED & BREAKFAST



Il proprietario di un appartamento – ma anche il conduttore, a patto che il contratto d'affitto lo preveda – può destinare l'intero alloggio o soltanto alcune stanze all'attività di bed e breakfast, senza il preventivo consenso dell'assemblea di condominio. Prima però è necessario compiere alcune verifiche essenziali, a cominciare dall'accertamento della destinazione d'uso del bene: solo se quest'ultima è abitativa si può procedere alla locazione: in un immobile con destinazione d'uso ufficio, quindi, non sarà possibile avviare l'attività di B&B. Sul punto, la Corte di Cassazione (sentenza n. 24707 del 20 novembre 2014), ha osservato che l'utilizzo della propria abitazione come B&B non determina una modificazione della destinazione d'uso dell'immobile, anzi «la destinazione a civile abitazione costituisce il presupposto per l'utilizzazione di una unità abitativa ai fini dell'attività di bed and breakfast». Ma si registra giurisprudenza di segno contrario. Per esempio, la Cassazione (sentenza n. 21562 del 7 ottobre 2020) ha chiarito che qualora il regolamento vieti le attività commerciali all'interno dello stabile, non sarà possibile avviare l'attività di B&B, in quanto «(...) pur differenziandosi da quella alberghiera per le sue modeste dimensioni, presenta natura a quest'ultima analoga, comportando, non diversamente da un albergo, un'attività imprenditoriale, un'azienda ed il contatto diretto con il pubblico».

La seconda verifica consiste nell'accertare se il regolamento condominiale contrattuale – il documento firmato da tutti i condòmini proprietari al momento dell'acquisto delle singole unità immobiliari (sempre che ne esista uno) - non vieti in modo chiaro ed esplicito il B&B o l'attività di affittacamere (assimilabile al B&B). Se così fosse, per procedere il proprietario dell'appartamento oggetto della locazione dovrà ottenere una modifica del testo del regolamento, che necessita del voto unanime dei condòmini.

In assenza di espliciti divieti, è possibile avviare l'iter per l'apertura, recandosi all'ufficio regionale competente e richiedendo la normativa aggiornata. Il B&B è un'attività lavorativa a conduzione familiare e a carattere saltuario, disciplinata da normative regionali e provinciali. Negli anni ciascun territorio ha previsto norme differenti (ad esempio, riguardo al numero massimo di camere e ospiti) ma solitamente per procedere è necessario presentare la Scia (Segnalazione certificata di inizio attività) allo Sportello unico delle Attività produttive del Comune in cui si trova l'immobile, allegando una serie di documenti fra cui la planimetria dell'immobile, il contratto di proprietà e l'assicurazione di responsabilità civile, che tutela gli ospiti e gli oggetti di loro proprietà.

Chi gestisce un B&B deve pulire quotidianamente camere, bagni e spazi comuni, mentre la biancheria va sostituita almeno tre volte alla settimana e comunque ogni volta che arrivino nuovi ospiti.

Nella maggior parte dei casi non è possibile offrire un servizio di cucina (l'ospite può tuttavia avere a disposizione una macchinetta del caffè). Per la colazione, di norma inclusa nel prezzo, è possibile somministrare prodotti confezionati anche se negli ultimi anni i regolamenti territoriali hanno "aperto" ai prodotti freschi, preferibilmente di provenienza locale.

Il B&B in condominio deve tassativamente chiudere un determinato numero di giorni all'anno, anche non consecutivi, con le regole che anche in questo caso cambiano da territorio a territorio. Per quanto concerne, invece, le tariffe, ciascun proprietario può scegliere liberamente che prezzi applicare, avendo cura di esporli all'interno della struttura.

**L'avvio del B&B.** Le regole sul B&B in condominio variano da regione a regione, così come il numero massimo delle stanze e delle persone che possono accedervi. Vi sono poi casi particolari come il Lazio, dove il titolare dell'attività deve risiedere nell'appartamento oggetto della locazione o comunque esservi domiciliato durante il periodo di apertura della struttura.

Nella provincia di Bolzano, ad esempio, è possibile affittare fino a 8 camere, mentre in Emilia Romagna, Veneto, Valle d'Aosta, Sardegna, Piemonte, Molise e Lazio al massimo 3 camere. Altrettanto vario è il numero massimo di ospiti consentiti: si va dai 6 di Valle d'Aosta, Piemonte, Molise ed Emilia Romagna (in questo caso si può aggiungere un altro letto, ma solo per ospiti con età inferiore ai 12 anni), ai 20 della Sicilia.

In media, le camere devono avere una dimensione compresa tra gli 8 e i 14 metri quadrati. L'accesso alle stanze da letto deve essere diretto e almeno uno dei bagni – dotati di wc, lavabo, vasca o doccia, specchio e presa di corrente – è riservato esclusivamente agli ospiti.

Gli spazi oggetto della locazione devono essere in possesso dei requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari previsti dal regolamento comunale, mentre gli impianti dell'appartamento – ad esempio quello elettrico o di riscaldamento (la caldaia) – necessitano delle certificazioni di legge, con il proprietario che deve compiere le verifiche periodiche.

**L'avvio di un B&B non determina un aumento delle spese comuni.** La giurisprudenza ha chiarito che l'avvio di un B&B non determina alcun aumento di spesa per il condomino proprietario, che continua a contribuire in base al criterio fissato dall'articolo 1123 del Codice civile, vale a dire in misura proporzionale al valore della proprietà espresso in millesimi o altro criterio previsto dal regolamento. Il Tribunale di Catania (sentenza n 3179 del 9 ottobre 2020) ha spiegato che «(...) la maggiorazione degli oneri non trova nella presenza dei clienti una valida giustificazione. Il criterio di ripartizione, quindi, non può essere alterato per via dell'esercizio dell'attività di B&B, ma resta quello di un normale appartamento adibito a uso residenziale, come tutti gli altri».

**I ricavi provenienti dall'attività di B&B e la differenza con gli affitti brevi?** Il B&B in condominio non è considerata un'attività di impresa e, di conseguenza, il titolare non è obbligato, salvo casi particolari, all'apertura della partita Iva e neppure all'iscrizione al Registro delle imprese alla Camera di Commercio. La tassazione del B&B avviene dunque generalmente in forma ordinaria secondo le disposizioni del DPR 917/1986. E' bene dare tuttavia atto che dal 1° giugno 2017 è entrata in vigore la "tassa Airbnb" che non riguarda però il caso in cui insieme alla messa a disposizione dell'abitazione siano forniti servizi aggiuntivi

## **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.**

che non presentino una necessaria connessione con le finalità residenziali: fornitura della colazione, somministrazione di pasti, messa a disposizione di auto a noleggio, di guide o di interpreti, essendo in tal caso richiesto un livello minimo di organizzazione (cfr. Risposta Agenzia delle Entrate 10 settembre 2019 numero 373). In effetti l'articolo 4 del decreto legge 24 aprile 2017, n. 50, convertito con modificazioni dalla Legge 21 giugno 2017, n. 96, si riferisce agli affitti brevi che sono differenti dal B&B. In particolare per affitti brevi si intendono le locazioni di immobili ad uso abitativo non superiori a 30 giorni ivi inclusi quelli che prevedono la prestazione dei servizi di fornitura di biancheria e di pulizia dei locali stipulati da persone fisiche al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, direttamente o tramite soggetti che esercitino attività di intermediazione mobiliare ovvero soggetti che gestiscano portali telematici mettendo in contatto persone in cerca di un immobile con persone che dispongano di unità immobiliari da locare. Il richiamato articolo 4 prevede che «a decorrere dal 1° giugno 2017, ai redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a partire da tale data si applicano le disposizioni relative alla cedolare secca (...) con l'aliquota del 21 per cento in caso di opzione». È, inoltre, previsto che «i soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare, anche attraverso la gestione di portali on-line, mettendo in contatto persone in ricerca di un immobile con persone che dispongono di unità immobiliari da locare, trasmettono i dati (all'Agenzia delle Entrate ndr) relativi ai contratti (...) conclusi per il loro tramite».

**Obblighi di Pubblica Sicurezza.** I gestori di esercizi alberghieri e di tutte le altre strutture ricettive entro le 24 ore successive all'arrivo, devono comunicare alle questure territorialmente competenti, per il tramite del Servizio Alloggiati, le generalità delle persone alloggiate.

a cura di Matteo Rezzonico  
(Confappi MILANO)



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) [info@confappi.it](mailto: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. SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

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

[info@confappi.it](mailto:info@confappi.it) | [www.confappi.it](http://www.confappi.it) | 3318965662

## MOVIDA: I CONDOMINI CONTRO I COMUNI



La sentenza della Cassazione 14209 del 23 maggio 2023 è relativa a un'azione intentata da privati. Ma i principi enunciati dalla Suprema corte sull'obbligo del Comune di intervenire a tutela della salute dei residenti, potrebbe avere riflessi su tanti condomìni italiani disturbati dalla movida.

Anche i precedenti giurisprudenziali sono quasi tutti ricollegabili a ricorsi di privati. La pronuncia del Tribunale di Como 312/2019 - nell'ambito di una lite intentata da una coppia che aveva l'abitazione con affaccio diretto su una piazza frequentata da clienti di esercizi commerciali di somministrazione di alimenti e bevande - aveva avuto lo stesso esito del giudizio deciso dalla Suprema corte di cui al provvedimento 14209/2023.

Per la Cassazione sentenza 14209/2023 la Pubblica Amministrazione è tenuta a osservare le regole tecniche o i canoni di diligenza e prudenza nella gestione dei propri beni e, quindi, il principio del *neminem laedere*. In mancanza può essere condannata sia al risarcimento del danno (articoli 2043 e 2059 del CC) patito dal privato per le immissioni nocive che abbiano comportato la lesione di quei diritti, sia la condanna ad un *facere*, al fine di riportare le immissioni al di sotto della soglia di tollerabilità. La domanda di risarcimento dei danni, patrimoniali e non patrimoniali, non richiede alcun intervento del giudice ordinario di conformazione del potere pubblico e, dunque, non ha alcuna incidenza sulla giurisdizione, ma richiede soltanto la verifica della violazione da parte della Pa del principio del *neminem laedere*. Si tratta pertanto, anche per i Comuni, di utilizzare i noti canoni di prudenza e perizia di cui all'articolo 2043 del Codice Civile, per il quale: "qualunque fatto doloso o colposo, che cagiona ad altri un danno ingiusto, obbliga colui che ha commesso il fatto a risarcire il danno".

*a cura di Erio Iurdana  
(Confappi TORINO)*

## DISTANZE IN EDILIZIA – Giuffrè editore

### A CURA DI MATTEO REZZONICO E SILVIO REZZONICO

La materia delle distanze in edilizia non sembra essere stata oggetto di analisi organiche rispetto all'incidenza che, ormai, sulle distanze legali esercitano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi. In questo senso, il volume si propone di contribuire all'approfondimento e alla rilettura delle norme del Codice Civile, alla stregua degli standard edilizi introdotti dalla legge n. 765/1967.

## IL NOTAIO NON RISPONDE DELLE DICHIARAZIONI INESATTE DEI CLIENTI

Nessuna responsabilità professionale può essere addebitata al notaio se, in sede di vendita immobiliare, la parte venditrice non dichiara che l'immobile, costruito prima del 1967, ha subito modifiche.

Questo è quanto hanno ricordato i giudici della terza sezione civile della Corte di Cassazione ordinanza 14567 del 2023, respingendo il ricorso di un privato verso la decisione della Corte di appello. In particolare, in sede di merito, la ricorrente aveva lamentato l'inadempimento alle obbligazioni nascenti dal contratto d'opera professionale, “per avere il notaio ommesso di espletare verifiche sulla regolarità edilizia e urbanistica dei cespiti compravenduti e di comunicare l'assenza del certificato di agibilità degli stessi”.

Per la Corte di Appello, al contrario non poteva dirsi sussistente un simile tipo di responsabilità in capo al professionista erogante, mancando un vero e proprio obbligo giuridico “di verificare la corrispondenza al vero di quanto dichiarato dal venditore in merito alla conformità del bene compravenduto agli strumenti urbanistici “.

*a cura di Severino Rigotti*

*(Confappi TRENTO)*

## CONFLITTO DI INTERESSI PER L'AMMINISTRATORE SI MANIFESTA CON IL VOTO

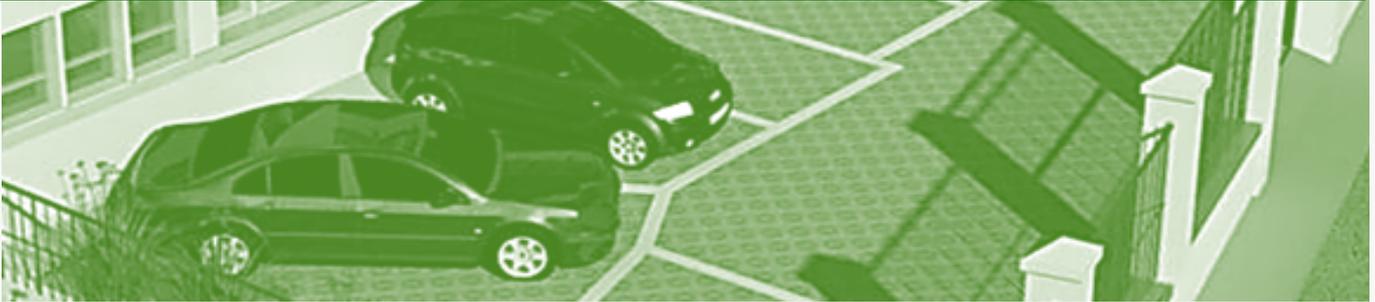
Sussiste conflitto di interessi ogni volta in cui, potenzialmente o effettivamente, un condomino o un amministratore si trovino in una situazione conflittuale relativamente alla gestione della cosa comune. A maggior ragione nel caso in cui l'amministratore di condominio sia anche un condomino. Così Cassazione 12.377/2023. Ad origine della vicenda un condòmino ha impugnato una delibera nella parte in cui si era deciso di procedere all'esecuzione di lavori di manutenzione straordinaria della pavimentazione e della rete fognaria del fabbricato. I lavori erano affidati ad una determinata società, di cui l'amministratore di condominio era anche socio e amministratore unico. Il condòmino decideva di adire l'autorità giudiziaria per fare valere il conflitto di interessi. In primo grado, il Tribunale prendeva atto che la deliberazione era stata revocata e dichiarava la cessazione della materia del contendere. Rimaneva contestazione sulla regolamentazione delle spese di giudizio poste a carico del condòmino.

Successivamente veniva perciò proposto appello proprio in relazione alle spese di soccombenza. La Corte d'appello di Milano ha condannato al pagamento delle stesse, per entrambi i gradi di giudizio, il condòmino attore. Questo perché, secondo la Corte di Milano, la qualità di socio amministratore unico della società aggiudicataria dell'appalto (rivestita dall'amministratore di condominio) non era causa di invalidità della delibera.

*a cura di Raffaele Vosino*

*(CONFAPPI Modena)*

## PARCHEGGI IN CORTILE, DECIDE L'ASSEMBLEA



Per la Cassazione, provvedimento 22 maggio 2023 numero 14019, è legittimo il divieto di sosta degli autoveicoli al di fuori degli spazi individuati nel cortile condominiale, se non limitato al carico e allo scarico per sessanta minuti. Inoltre la maggioranza dei condòmini può anche decidere di cedere annualmente in uso a chi ne faccia richiesta, l'utilizzo di posti auto a fronte del versamento di un contributo economico, trattandosi comunque di una forma di godimento turnario dell'area comune. Quella del parcheggio delle auto nel cortile rappresenta una delle questioni sulle quali maggiormente si litiga in condominio, soprattutto nelle grandi città. L'Assemblea ha però il potere di disciplinare la modalità d'uso del cortile, se lo spazio non sia sufficiente per tutti i veicoli di proprietà dei condòmini. Nella specie, una coppia di condòmini aveva impugnato dinanzi alla Cassazione la sentenza con la quale la Corte di appello di Palermo aveva rigettato il gravame dai medesimi proposto avverso la decisione di primo grado del Tribunale di Trapani. Quest'ultimo - in accoglimento della domanda proposta dal condominio nel quale si trovava un'unità immobiliare dei predetti condòmini - aveva condannato gli stessi a non parcheggiare al di fuori del proprio posto e nello spazio condominiale fruito come parcheggio a pagamento.

*a cura di Arianna Cornelli  
(Confappi PAVIA)*

## ESDEBITAZIONE

Diventa più facile ristrutturare i debiti per la piccola ditta e per il consumatore per uscire dalla crisi da sovraindebitamento: nelle procedure previste dalla Legge numero 3 del 2012, vale infatti il principio del silenzio assenso sull'accordo con i creditori, primo fra tutti il fisco, visto che l'amministrazione finanziaria vanta pretese prioritarie oltre che cospicue. Si ritengono favorevoli alla proposta di falcidia avanzata dal debitore i creditori che non manifestino la loro volontà all'Organismo di composizione della crisi almeno 10 giorni prima dell'udienza, né in un senso né nell'altro. L'Agenzia delle entrate riscossione inoltre non ha di per sé la facoltà di disporre dei crediti tributari iscritti a ruolo: se quindi esprime al posto degli enti impositori dissenso sulla proposta di falcidia del debitore in mancanza di una delega generale, deve ritenersi che i creditori titolari siano rimasti inerti (e dunque siano favorevoli al piano per uscire dalla crisi). In definitiva possiamo dire che il legislatore guarda con favore al raggiungimento dell'accordo (Cassazione ordinanza 13877/2023 pubblicata il 19 maggio).

*a cura di Roberto Quaranta  
(Consulente CONFAPPI)*

## NIENTE TETTOIA SE DIVENTA VERANDA



E' vietata la sopraelevazione da parte del proprietario dell'attico del condominio, se la pensilina autorizzata dall'Assemblea, diventa col tempo una vera e propria veranda. E ciò perché nella nozione ex articolo 1127 CC rientra anche la trasformazione dei locali preesistenti. Il giudice del merito non può limitarsi a verificare il semplice impatto dell'opera sul decoro architettonico dell'edificio, se il regolamento condominiale di natura contrattuale, che tutela l'originario aspetto del fabbricato, ponga un vincolo più restrittivo rispetto al solo decoro. Così Cassazione sentenza 12795/2023, pubblicata l'11 maggio 2023.

a cura di Lidia Castagneris  
(Confappi TORINO)

## FNA-Federamministratori consiglia

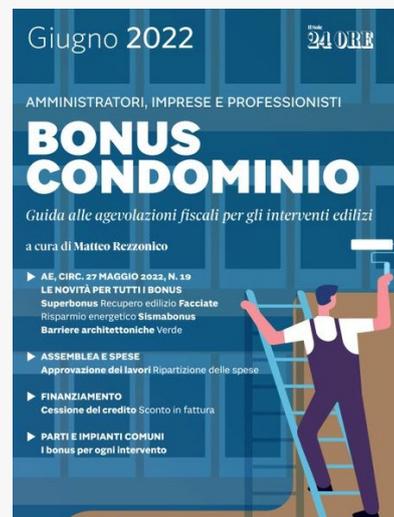
### Bonus Condominio 2022

a cura di Matteo Rezzonico

*Superbonus e Recupero edilizio, Facciate e Risparmio energetico, Sismabonus e Barriere architettoniche, Verde.*

*Approvazione dei lavori e Ripartizione delle spese Cessione del credito e Sconto in fattura: aggiornata con i decreti legge 4, 17, 21 e 50 - tutti del 2022 - e con la fondamentale circolare 27 maggio 2022, n. 19 dell'Agenzia delle Entrate, la Guida del Sole 24 Ore "passa" dettagliatamente in rassegna la disciplina operativa di tutti i bonus fiscali per gli interventi edilizi e di risparmio energetico in condominio.*

Acquistabile sul sito: <https://ecommerce.ilsole24ore.com/>



## RISTRUTTURARE SÌ, MA A DISTANZA

Dopo l'intervento di demolizione e ricostruzione, l'edificio deve sempre rispettare le distanze tra fabbricati anche di fronte all'aumento di volumetria consentito dall'articolo 3, lettera d, del Testo Unico dell'edilizia. L'obbligo di rispettare le distanze resta anche dopo il Decreto semplificazioni 76/2020.

La riforma introdotta dal Decreto Legge 76 del 2020, convertito dalla Legge 120 del 2020, ha rimosso il vincolo di mantenimento del medesimo sedime e della medesima sagoma, ma soltanto per gli interventi di ristrutturazione realizzati abbattendo e ricostruendo il fabbricato nell'ambito di un piano urbanistico che preveda un programma di rigenerazione urbana.

E quanto emerge dalla sentenza della Cassazione 12000/2023, pubblicata l' 11 maggio 2023.

*a cura di Ines Durante  
(Confappi ODERZO-TREVISO)*

## IL TRASFERIMENTO DEL BENE LOCATO



Il trasferimento del bene locato implica la continuazione del rapporto locatizio in capo all'acquirente, ma - salvo diverso accordo delle parti - non determina il subingresso di costui nel diritto al pagamento dei canoni non corrisposti e relativi al periodo anteriore alla cessione, restando detto credito in capo al precedente proprietario, in ragione dell'efficacia non retroattiva della successione a titolo particolare nel contratto ( Cassazione 22 maggio 2023, n. 14079).

*a cura di Enrico Fenoglio  
(Confappi ASTI)*

## PASSO CARRAIO, IL NO VA MOTIVATO IN DETTAGLIO

La relazione di vigili dei fuoco e della polizia municipale è decisiva ai fini della richiesta di apertura di un passo carraio di accesso ad un condominio. Lo precisa il Tar Sicilia, Sezione Catania, nella sentenza 1503 del 2023, depositata l'8 maggio. A rivolgersi ai giudici amministrativi un super condominio costituito da 7 palazzine. Agli stabili si accedeva unicamente attraverso un cancello elettronico ubicato in una piccola stradina dove era consentito il passaggio solo di un veicolo alla volta. Nel passato si erano verificati diversi inconvenienti, i vigili del fuoco, in occasione di un'emergenza non erano potuti accedere con l'autobotte all'interno dell'area condominiale. Da qui la richiesta al Comune di autorizzazione all'apertura di un varco carrabile prospiciente un'area pubblica di parcheggio.

*a cura di Michele Contartese  
(Confappi ROMA)*

# NORMATIVE...

*...in pillole*



L'articolo 1 commi 1 e 2 della Delibera della Camera dei Deputati 23 marzo 2023 (in Gazz. Uff. 29 marzo 2023, n. 75) – recante “Istituzione di una Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie” - dispone:

*“È istituita, ai sensi dell'art. 82 della Costituzione, per la durata della XIX legislatura, una Commissione parlamentare di inchiesta sulle condizioni di sicurezza e sullo stato di degrado delle città e delle loro periferie, di seguito denominata «Commissione».*

*2. La Commissione ha il compito di:*

*a) accertare lo stato del degrado delle città e delle loro periferie, a partire dalle aree metropolitane, con particolare attenzione alle implicazioni sociali e della sicurezza, connesse anche ai livelli di integrazione e di inclusione, in relazione alla composizione sociale dei quartieri periferici e alle forme di povertà, marginalità ed esclusione sociale, all'incidenza della criminalità e all'adeguatezza dei presidi per il controllo e la sicurezza del territorio, alla presenza di infrastrutture sociali per l'erogazione di beni e servizi destinati alla soddisfazione dei bisogni essenziali della collettività, alla struttura urbanistica, alle condizioni di mobilità e di vivibilità, specialmente delle strutture pubbliche, private e associative, scolastiche e formative, sanitarie, religiose, culturali e sportive, alla soddisfazione della domanda abitativa e al fenomeno delle occupazioni abusive, ai livelli di istruzione, formazione e occupazione, soprattutto giovanile, nonché alla presenza di migranti, con particolare riguardo ai minori e alle donne, tenendo conto delle loro diverse etnie e realtà culturali e religiose e dell'esistenza di strutture destinate alla mediazione culturale;*

*OMISSIS*

*e) individuare le aree del territorio nazionale nelle quali ancora persiste il fenomeno dell'abusivismo edilizio, indicando le misure più opportune per contrastarlo e per avviare piani di recupero del territorio;*

*f) indicare le iniziative più opportune al fine di ampliare i servizi di welfare per potenziare le misure di contrasto della povertà e delle disuguaglianze nelle periferie;*

*g) analizzare la situazione degli affitti brevi di abitazioni ad uso residenziale, tenuto conto della loro diffusione nelle città;*

*h) acquisire dati e informazioni sulle esperienze delle città italiane ed europee nelle quali si è provveduto a regolamentare la trasformazione del patrimonio residenziale in alloggi turistici al fine di salvaguardarne l'assetto urbanistico, nonché sulle proposte di disciplina in discussione presso le competenti sedi europee e sulle misure incentivanti per i proprietari che affittano le proprie abitazioni a lungo termine;*

*OMISSIS*

*l) effettuare una ricognizione dello stato dell'edilizia residenziale pubblica, analizzando anche l'entità delle risorse a disposizione dei comuni e degli enti regionali competenti in materia di politiche abitative e accertando, in particolare, la soddisfazione della domanda abitativa nonché l'entità del fenomeno dell'occupazione abusiva degli immobili di edilizia residenziale economica e popolare e di quelli privati, anche al fine di individuare misure per contrastare tale fenomeno;*

*OMISSIS”.*

# NEWS...

## IL DANNO DA STRESS DEVE ESSERE RISARCITO

Anche il danno da stress deve essere risarcito. Sono queste le conclusioni cui è giunto il Tribunale di Napoli nella sentenza 305 del 2023, intervenendo nella causa tra una società per la somministrazione del gas ed alcuni condòmini.

Nei fatti era accaduto che gli attori avevano convenuto in giudizio la società per chiedere l'accertamento dell'inadempimento contrattuale relativo alla "illegittima ed arbitraria, sospensione dell'erogazione del gas". Con conseguente condanna al risarcimento dei danni patrimoniali (e non) subiti.

Secondo la società, la sospensione del gas costituisce un atto dovuto, tenuto conto delle gravi anomalie riscontrate sull'impianto posto a servizio dell'intero condominio.

Sarebbero stati quindi motivi di sicurezza a spingere la società ad interrompere la somministrazione del metano per circa un anno e ad attendere che ciascuno dei proprietari provvedesse a proprie spese alla installazione di impianti a norma.



\* \* \*

## IL CONSENSO DEL CONSUMATORE E' IMPORTANTE

Da sanare i contratti conclusi in violazione della normativa sulla privacy. È illecito prendere in carico l'ordine del cliente, contattato con una telefonata commerciale, se non ha prestato il consenso a riceverla. L'impresa deve sanare la situazione contattando il cliente e chiedendo se intenda confermare la fornitura. È quanto affermato dal garante della privacy nell'ingiunzione numero 183 del 13/4/2023, che prevede gravi conseguenze contrattuali per le pratiche di telemarketing abusivo.

L'ingiunzione citata ha irrogato a un operatore telefonico una sanzione di oltre 7, 6 milioni di euro e rientra in una vasta operazione di contrasto del telemarketing aggressivo.

\* \* \*

## PRIMA CASA CON DUE UNITA' NON "FUSE" IN CATASTO: SPAZIO ALL'ESENZIONE IMU

E' esente da Imu l'abitazione principale composta da due unità immobiliari, separatamente accatastate e unitariamente utilizzate dal possessore. Ciò perché la disciplina di riferimento richiama un'unica unità immobiliare iscritta o "iscrivibile" in catasto. A dirlo è la Corte di Giustizia del Piemonte con la sentenza 199/1/2023. La vicenda ha riguardato un villino composto da due unità immobiliari, separatamente accatastate, ma funzionalmente connesse, in quanto destinate unitariamente ad abitazione principale del possessore. Il Comune aveva contestato l'esenzione Imu con riferimento ad una delle due unità, sulla scorta dell'articolo 13 del Decreto Legge 201/2011, secondo cui è esente la casa di abitazione che costituisca una unica unità immobiliare iscritta o iscrivibile in catasto.



\* \* \*

## SCENDE IL NUMERO DEI PRORPIETARI: IL 56% COSTRETTO ALL'AFFITTO

La casa resta al centro dei desideri degli italiani: oltre 3 milioni di famiglie si dicono interessate ad acquistarne una entro un anno (Fonte il sole 24 ore). Ma la perdita di potere d'acquisto cambia il rapporto con la locazione. Oltre la metà di chi paga un canone - ed è un dato in crescita - è in affitto e ci resterà perché non ha sufficiente denaro per comprare casa.

Sono circa 3,1 milioni le famiglie intenzionate ad acquistare un'abitazione nei prossimi 12 mesi. Le motivazioni di acquisto di "prima casa" e di "sostituzione prima casa" riguardano complessivamente l'81,2% delle volontà manifestate.

Considerando il segmento della locazione si assiste invece ad una flessione dei nuovi contratti dopo la forte ripresa nel 2022. Nello specifico, la quota di famiglia che ha fatto ricorso all'affitto di una o più abitazioni per un periodo superiore a 6 mesi è passata dal 5,6% nel 2022 al 5% nei primi mesi del 2023.

\* \* \*

**LA QUERELA NON E' SEMPRE NECESSARIA  
CONTRO LE ATTIVITA' RUMOROSE**

Il Dlgs 150/2022 ha introdotto il regime di procedibilità a querela per il reato di disturbo delle occupazioni o del riposo delle persone (articolo 659 Codice Penale). Tuttavia questa condizione di procedibilità può essere sostituita dalla costituzione in giudizio come parte civile della persona offesa. Queste le conclusioni della Suprema corte nella sentenza 19971/2023.

A originare la pronuncia era stata la condanna del Tribunale per il reato previsto dall'articolo 659 del Codice Penale, che aveva determinato il risarcimento del danno da parte del gestore di un bar perchè disturbava il riposo di una persona che abitava nell'appartamento posto al piano superiore, con gli schiamazzi della clientela e il funzionamento delle apparecchiature.



\* \* \*

**PROROGATI A SETTEMBRE I MUTUI UNDER 36**

Mutui under 36, agevolazioni per l'acquisto della prima casa prorogati al 30 settembre 2023. La proroga si deve ad un emendamento del Decreto Omibus (D.L. 51/2023), all'articolo 4 sexies accolto lunedì 19 giugno dalle commissioni Bilancio e Affari costituzionali alla Camera.



\* \* \*

**MANCATO VERSAMENTO DELL'IMPOSTA  
DI REGISTRO E NULLITA' DEL CONTRATTO**

Il mancato versamento di alcune delle imposte di registro, successive a quella iniziale, è sanzionato dalla normativa fiscale ma non rileva agli effetti della validità negoziale del contratto cui si riferisce la previsione di nullità di cui alla Legge numero 311 del 2004, art. 1, comma 346, atteso che essa si riferisce alla registrazione originaria del contratto, (Cassazione 19 maggio 2023, n. 13870).



\* \* \*

**SERVITU' DI PANORAMA**

Il diritto consistente nella fruizione di un piacevole panorama integra una "servitus altius non tollendi", la quale può essere acquisita, oltre che negozialmente, anche per destinazione del padre di famiglia o per usucapione. Ai fini della costituzione, le modalità di acquisto necessitano non solo della destinazione conferita dall'originario unico proprietario o dell'esercizio ultraventennale di attività corrispondenti alla servitù, ma anche dalla sussistenza di opere visibili e permanenti ulteriori rispetto a quelle che consentono la veduta (Cassazione 22 giugno 2023 numero 17922).



\* \* \*

**IL LIMITE DEI TRE DECIBEL**

In condominio panifici, pizzerie e pasticcerie non devono superare la soglia di rumore di tre decibel rispetto ai rumori di fondo. Lo ha stabilito il Tribunale di Pavia con la sentenza 676/2023 dando prevalenza al soddisfacimento dell'interesse a una normale qualità della vita rispetto a quello collegato alle esigenze della produzione. A rivolgersi ai giudici il proprietario di un immobile in condominio che lamentava immissioni sonore e olfattive moleste provenienti da "laboratorio artigianale di panetteria e pasticceria con relativa rivendita", con sede al piano terra.

Al centro della causa il significato da ascrivere al concetto di "normale tollerabilità" secondo l'articolo 844 Codice Civile sulle immissioni e l'articolo 6 ter della Legge 13/2009 sul rumore molesto. Richiamando la Cassazione (sentenze 17051/2011 e 28201/2018), il giudice pavese ha chiarito che il margine civilistico della normale tollerabilità deve ritenersi superato per le immissioni che comportino un incremento di rumorosità che superi di 3dB il rumore di fondo, indipendentemente dall'intensità del rumore ambientale.

**REGNO UNITO, GLI IMMOBILI DI LUSSO TENGONO**

I prezzi delle case scendono a ritmi rapidi da 14 anni, ma il segmento lusso continua a salire, soprattutto a Londra. La previsione è che queste due tendenze si accentuino ulteriormente nei prossimi mesi in tutta l'Europa. D'altra parte la crisi economica e l'aumento dei tassi d'interesse hanno scoraggiato gli acquirenti dall'accendere un mutuo. Per combattere l'inflazione - che ha toccato un picco dell'11,1% - la Banca d'Inghilterra è intervenuta per ben 12 volte consecutive per ritoccare i tassi, portandoli dallo 0,1% del dicembre 2021 all'attuale 4,5 per cento (Fonte il Sole 24 ore).



\* \* \*

**L'ORDINE DEGLI INGEGNERE FESTEGGIA 100 ANNI**

Il prossimo 23 giugno 2023 il Consiglio nazionale degli ingegneri ha organizzato un evento per festeggiare il centenario dell'istituzione dell'albo degli Ingegneri. La ricorrenza è condivisa con gli architetti il cui albo fu istituito con la stessa Legge 24 giugno 1923.



\* \* \*

**Confappi consiglia**

DISPONIBILE IN LIBRERIA LA QUINTA EDIZIONE DEL

**MANUALE DELLE LOCAZIONI COMMERCIALI E ABITATIVE**

**RIEDIZIONE 2022 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.

*Dove ci potete trovare...*

**CONFAPPI**

**LOMBARDIA**

MILANO - Centro Studi Via Rossetti, 17  
 MILANO Via R. di Lauria, 9  
 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 Pianezza, 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  
 SPOLETO Viale Trento e Trieste, 34  
 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  
 VARESE Via Valle Venosta, 4  
 PAVIA Viale Sardegna, 98  
 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25

TORINO

**PIEMONTE**

Via Pianezza, 123

**LIGURIA**

Via Del Canaletto, 220

**VENETO**

Via G. Corazzin, 3

LA SPEZIA

TREVISO-Oderzo

**FRIULI VENEZIA GIULIA**

Via Trieste, 7

PALMANOVA-Udine

**EMILIA ROMAGNA**

Via Montefiorino, 12

MODENA-Castelvetro

**TOSCANA**

Via XX Settembre, 130

MASSA CARRARA

**LAZIO**

Via Tirso, 90

ROMA

**CAMPANIA**

Via Calata San Marco, 13  
 Via Roma, 143

NAPOLI  
 CASERTA

**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  
 BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23