

Il Piccolo Proprietario di Casa

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" - Aut. Tribunale di Milano 209/87

SOMMARIO

Editoriale (Silvio Rezzonico)	1
La FNA al SAIE di Bologna	2
Cedolare secca sulle locazioni	2
Iniziativa Colap-Radicali-FNA sui contributi silenti	8
La SCIA edilizia	8
Casacconsum Lombardia: nuove iniziative per i consumatori	13
Corso per amministratori FNA / Università E-Campus	13
Notiziario Utile	14



CONFAPPI - FNA - CASACONSUM

augurano a tutti un felice Natale e un sereno Anno Nuovo

Editoriale

Conformemente alle delibere degli organi statutari di CONFAPPI ed FNA, da questo numero, il Piccolo Proprietario di Casa sarà stampato in proprio e spedito direttamente alle Sedi Territoriali, evitando i costi proibitivi della spedizione in abbonamento postale.

Agli associati che faranno pervenire il proprio indirizzo di posta elettronica, il Piccolo Proprietario sarà recapitato direttamente, confidando che in futuro la rivista possa diventare del tutto telematica.

E' stato diminuito il numero delle pagine ma al con-

tempo la stampa avrà cadenza bimestrale.

Ci auguriamo che la nuova iniziativa venga apprezzata dagli associati, come indispensabile momento di raccordo con CONFAPPI—FNA—CASACONSUM.

Rimaniamo aperti come sempre alle modifiche che si rendessero necessarie e che gli stessi associati vorranno segnalare.

Silvio Rezzonico

ASSOCIATO
facci tenere
il recapito
della Tua posta
elettronica

@ www.confappi.it

@ www.confappi.it

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 — Tel. 02/33105242

LA FNA al SAIE di Bologna

La FNA è stata attivamente presente al SAIE Condominio di Bologna, dei giorni 6-7-8 Ottobre scorso, intervenendo a un consistente numero di convegni, con propri qualificati relatori.

La FNA ha partecipato in particolare al proficuo dibattito sulla riforma del condominio—presente il Sen. Edmondo Berselli, della Commissione Giustizia del Senato—con il Presidente Nazionale Giorgio Granello, il Segretario

Nazionale Flavio Chiodini, il Vice Presidente Giovanni Tomassoli e il Presidente CONFAPPI, Silvio Rezzonico.

Si ringraziano qui anche tutti gli altri relatori che per ragioni di spazio non è possibile elencare, in uno con tutti gli associati che hanno contribuito alla buona riuscita della manifestazione.



La Cedolare Secca sulle locazioni

Risposte degli esperti CONFAPPI al Forum del Sole 24 Ore

RINNOVO ANNUALITA' SUCCESSIVE ALLA PRIMA.

Domanda.

Ho in locazione un immobile con contratto concordato 3+2. A maggio dovrei rinnovare la quinta annualità, tuttavia non ho trovato, tra le circolari diffuse dalle Entrate, alcuna indicazione su come "avvisare" l'Agenzia stessa perché i modelli "Siria" e "69" servono solo per nuovi contratti, proroghe, cessioni e risoluzioni. Lo stesso call center delle Entrate mi ha comunicato che è in emissione una nuova circolare esplicativa.

Risposta

Dal momento che la proroga è già avvenuta a maggio del 2010, con l'inizio del quarto anno, quello in questione non è un rinnovo, ma il semplice pagamento dell'imposta di registro per l'annualità di riferimento. In questo caso, quindi, il proprietario non deve inviare alcuna modulistica alle Entrate, perché vale la disciplina transitoria, così strutturata: 1) va versato l'acconto sulla cedolare 2011; 2) va inviata la raccomandata all'inquilino; 3) nella dichiara-

zione dei redditi presentata nel 2012 si potrà applicare la cedolare.

CEDOLARE E DETRAZIONI DEL 36% E DEL 55%.

Domanda

Desidererei sapere se l'opzione riguardante la cedolare secca sui redditi derivanti da locazione di unità abitative, non precluda la possibilità di dichiarare sul 730 o sul modello Unico le detrazioni del 36% e del 55%, ovviamente in presenza di capienza.

Risposta

Non esiste nessuna preclusione a proposito. Andrà verificata, come già prospettato nel quesito, la capienza fiscale, che dovrà tenere conto del fatto che le detrazioni non potranno essere "sottratte" dall'imposta dovuta.

MODALITA' DI DICHIARAZIONE.

Domanda

Un lavoratore dipendente che percepisce redditi da affitti soggetti a cedolare secca, può utilizzare il modello 730 per la dichiarazione e il pagamento delle imposte o deve utilizzare l'Unico ?

Risposta

Può farlo. Ovviamente tale opzione non è contemplata ancora nel modello 730 del 2011 (redditi 2010) perché non era esercitabile l'anno scorso. Il modello 730 del 2012 sarà opportunamente integrato.

CEDOLARE A USO TURISTICO.

Domanda

Ho affittato per uso turistico un immobile per meno di 30 giorni (non c'è, quindi, l'obbligo di registrazione), il contratto è stato già scritto e firmato e parte dal 2 luglio (inizio locazione), ho già ricevuto la caparra nei mesi precedenti. Devo versare l'acconto della cedolare a giugno ? In che misura— forse in modo revisionale—sugli affitti dello scorso anno come per l'IRPEF ?

Risposta

Per i contratti con decorrenza dal 1 giugno 2011 al 30 ottobre 2011—la cui tassazione ai fini della cedolare secca sia inferiore a 51,65 euro—la cedolare va versata in un'unica soluzione entro il 16 giugno 2012 (+4% se entro il 16 luglio 2012). Per quelli di importo superiore, per il 2011, va versato l'acconto pari all'85% dell'imposta entro il 30 novembre 2011 e il restante 15% entro le date prima elencate. Di fatto l'uso del modello Siria porta alla registrazione dei contratti anche se di durata inferiore a 30 giorni, senza però il pagamento della relativa imposta di registro.

MODALITA' PER SCEGLIERE L'OPZIONE.

Domanda

Non riesco a capire come fare per scegliere la cedolare secca su un immobile il cui contratto di locazione scadrà nel luglio del 2014. Ogni luglio noi paghiamo l'imposta di registro annuale, come dovrò comportarmi quest'anno ? Avendo più immobili locati, posso scegliere di applicare la cedolare secca solo a un immobile locato o lo devo fare per tutti ?

Risposta

Premesso che l'opzione può essere esercitata anche su uno solo degli immobili locati, per contratti in corso al 7 aprile 2011, l'opzione può essere esercitata in sede di compilazione del modello Unico 2012 per il 2011 e in tale ipotesi non è dovuta l'imposta di registro annuale. Resta sempre fermo l'obbligo del pagamento degli acconti della cedolare già nel corso del 2011.

PAGAMENTO ANNO 2011 IN RIFERIMENTO AL CANONE 2010.

Domanda

Per me questo è il primo anno di pagamento delle tasse sull'incasso del canone relativo all'anno 2010: devo procedere con un pagamento canonico prima dell'inserimento della cedolare secca, o posso già da quest'anno usufruirne con acconto a giugno e saldo a novembre ?

Risposta

L'opzione per la cedolare riguarda solo i redditi da locazione abitativa conseguenti dall'anno 2011 in poi. Il lettore ha già versato l'imposta di registro sul canone 2010 al momento della registrazione del contratto.

CALCOLO ACCONTO PER NUOVO CONTRATTO.

Domanda

Se il contratto è nuovo e datato 1° giugno, entro la stessa data il calcolo dell'acconto è su 7 mensilità ? Le spese condominiali sono escluse dalla tassazione ?

Risposta

Le spese condominiali sono escluse, contano solo i canoni e il canone annuo corrisponde nel suo caso ovviamente a 7 mensilità per il 2011 e su di esso si calcola l'acconto. Per i contratti stipulati dal 1° giugno 2011 al 30 ottobre 2011, se l'importo della cedolare è inferiore a 51,65 euro, non si paga acconto ma si verserà la cedolare entro il termine per il versamento a saldo dell'imposta sul reddito delle persone fisiche (in caso di Unico, il 16 giugno 2012, con cedolare incrementata del 4%, se entro il 16 luglio 2012). Se viceversa è superiore a 51,65 euro, l'acconto è pari all'85% della cedolare da versare entro il 30 novembre 2011 e il saldo nei termini detti prima.

IL CANONE EFFETTIVO PER IL CALCOLO.

Domanda

Ad oggi, il canone è aggiornato in base all'aumento Istat da sette anni. Utilizzo il canone aggiornato o quello originario per il calcolo ?

Risposta

Il proprietario deve rinunciare all'aggiornamento del canone per la durata dell'opzione per la cedolare. Quindi, l'imposta e l'acconto vanno calcolati prendendo a riferimento il canone aggiornato a tutto il 2010.

CANONE MINIMO DA DICHIARARE.

Domanda

La disposizione 2011/55394 art. 3.1 prevede un canone minimo da dichiarare, pena controllo (e forse sanzioni). Come funziona in concreto il calcolo per ottenere questo canone minimo, partendo dalla rendita catastale.

Risposta

Il provvedimento stabilisce solo che il reddito derivante dal contratto di locazione non può essere, comunque, inferiore al reddito determinato ai sensi dell'art. 37, comma 1, del testo unico delle imposte sui redditi. Tale importo è pari alla rendita catastale rivalutata, quindi molto basso. Vale la pena rammentare che, sempre ai sensi del Testo unico e in caso di mancata opzione per la cedolare secca, qualora il canone risultante dal contratto di locazione, ridotto forfetariamente del 15 per cento, sia superiore alla rendita catastale, il reddito è determinato in misura pari a quella del canone di locazione al netto di tale riduzione. Va infine ricordato che l'imposta di registro minima da versare (sempre senza opzione per la cedolare secca) è pari a 67 euro.

COMUNICAZIONE ALL'INQUILINO E AGGIORNAMENTO ISTAT.

Domanda

Sono un proprietario e ho affittato un appartamento a inizio 2009, a canone concordato, senza prevedere già in sede di stipula l'aggiornamento del canone all'indice Istat. Desidero optare per la cedolare secca anche se ho già pagato in anticipo l'imposta di registro e il bollo per i tre anni di contratto. Devo per forza fare comunicazione all'affittuario, visto l'accordo iniziale sul mancato aggiornamento all'indice ?

Risposta

Il bollo e l'imposta di registro pagata non sono rimborsabili. Occorre comunque inviare per raccomandata la lettera di mancato aggiornamento del canone, che il comma 11 dell'art. 3 del decreto legislativo 7 marzo 2011, n° 23 valuta come prescrizione "inderogabile" senza quale l'opzione non ha effetto. Questo almeno fino a quando non verranno dettate disposizioni contrarie.

PROROGA CONTRATTO A CANONE CONCORDATO.

Domanda

Sono un proprietario e nel 2012, salvo disdetta da parte dell'inquilino, si rinnoverà per altri due anni il contratto a canone concordato stipulato a inizio 2009. Nei primi tre anni non è stato applicato l'aggiornamento Istat. Optando per la tassazione con cedolare secca per l'ultimo anno (il terzo) dell'iniziale contratto, posso, in sede di rinnovo nel 2012 chiedere l'aggiornamento del canone prima del successivo rinnovo per gli altri due anni, mantenendo la tassazione con cedolare secca ?

Risposta

Condizione imprescindibile per l'applicazione della cedolare secca è l'invio di una raccomandata all'inquilino in cui ci si impegna al mancato aggiornamento del canone. Quindi solo in caso di revoca dell'opzione entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento (con modalità ancora da stabilire con provvedimento del direttore dell'agenzia delle Entrate) è possibile ricominciare a chiedere l'aggiornamento.

MODULO SIRIA E CONTRATTO.

Domanda

Il modello Siria compilato e trasmesso sostituisce la stipula del contratto di locazione ?

Risposta

Assolutamente no. Il contratto va comunque sottoscritto dalle parti. Tuttavia il documento contrattuale non deve essere allegato al modello ai fini della registrazione (art. 38, comma 5, del D.L. n° 78/2010) ma va conservato dalle parti, unitamente alla ricevuta di avvenuta

presentazione rilasciata dal servizio telematico, ed esibito in caso di richiesta da parte dell'Amministrazione finanziaria.

ADEGUAMENTO ISTAT.

Domanda

Sono un locatore di una unità abitativa con canone concordato dal marzo 2008 (3+2) regolarmente registrato. Quest'anno ho dovuto ugualmente corrispondere la tassa di registro (ricalcolo comprensivo di aumento Istat), in considerazione della scadenza prevista a marzo di ogni anno. Optando per il regime della cedolare secca per il 2011, con il quale in futuro non sarà possibile l'applicazione di aumenti del canone (ad esempio aumento Istat), chiedo se tale divieto è retroattivo, ovvero nel mio caso posso applicare al canone l'aumento Istat per il periodo marzo 2010-febbraio 2011 ?

Risposta

Poiché l'opzione della circolare è esercitata su tutti i canoni percepiti nel 2011, anche il mancato incremento Istat dei canoni dovrebbe riguardare tutti i canoni incassati nel 2011. Tanto più che l'aggiornamento scatterebbe da marzo 2011. La domanda meriterebbe un approfondimento da parte delle Entrate, anche perché c'è chi potrebbe avere già incassato l'incremento del canone nel 2011. Allo stato, comunque, pare ragionevole ritenere che gli aumenti incassati nel 2011 vadano restituiti.

ADEGUAMENTI ISTAT.

Domanda

In caso di adesione alla cedolare secca, fino a quando restano bloccati gli adeguamenti Istat ? Se il rapporto locatore/inquilino è buono e questi resta trent'anni con taciti rinnovi, il canone resta bloccato ? Si possono fare adeguamenti alle scadenze quadriennali o bisogna cacciare l'affittuario e sostituirlo ?

Risposta

Il mancato aggiornamento del canone è strettamente legato all'esercizio dell'opzione per la cedolare secca. Pertanto, al di là che si tratti di proroga di una vecchia locazione o di nuovo contratto con lo stesso o altro conduttore, l'opzione è alternativa all'aggiornamento. Resta la facoltà di revoca dell'opzione esercitata, entro il ter-

mine previste per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento (con modalità ancora da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate).

ADEGUAMENTO ISTAT.

Domanda

L'adeguamento Istat applicato con decorrenza dalla mensilità di gennaio 2011 deve essere rimborsato all'inquilino ?

Risposta

Secondo la norma, la rinuncia ha effetto per tutta la durata del periodo di opzione (art. 3, comma 11, D.Lgs. 23/2011), per cui, dal momento che l'opzione riguarda l'intero periodo 2011, anche la rinuncia retroagisce a gennaio. Occorre attendere un chiarimento ufficiale, ma è probabile che l'aumento vada rimborsato.

ADEGUAMENTO ISTAT.

Domanda

Che ne sarà dell'adeguamento Istat applicato antecedentemente all'opzione per la cedolare secca ma già attivo nel 2011 ?

Risposta

Poiché l'opzione della cedolare è esercitata su tutti i canoni percepiti nel 2011, anche il mancato incremento Istat dei canoni dovrebbe riguardare tutti i canoni incassati nel 2011.

Occorre un approfondimento soprattutto per chi potrebbe avere già incassato l'incremento del canone nel 2011: in attesa di conferme delle Entrate, il fatto che la rinuncia agli aggiornamenti abbia la stessa durata dell'opzione, lascia intendere che gli aumenti incassati per il 2011 vadano restituiti.

APPARTAMENTI IN COMPROPRIETA'.

Domanda

Due persone sono comproprietarie di due appartamenti ma, avendo redditi diversi, a una risulta conveniente aderire alla cedolare secca mentre all'altro no. Come si procede ? Precisamente che noi non abbiamo mai applicato gli aumenti Istat, ma per il pagamento dell'imposta di registro è possibile pagarla solo per metà ?

Risposta

Ciascuno dei proprietari può esercitare o meno l'opzione, compilando il rispettivo modello (modello 69, in questo caso), relativamente alla propria quota di canone percepito. Non si fa luogo al rimborso delle imposte di registro già versate, ma in caso di adesione alla cedolare non bisognerà più pagarle. Ciascuno dei comproprietari che non abbia esercitato l'opzione per la cedolare secca paga l'imposta di registro, in ragione della propria quota di canone percepito (in genere il 50%), ma va tenuto conto che il minimo versabile resta di 67 euro.

CONTRATTI PER STUDENTI.

Domanda

E' stata confermata da parte dell'Agenzia delle Entrate l'ammissibilità del contratto per studenti ai benefici delle norme emanate con cedolare secca ?

Risposta

L'aliquota della cedolare secca è ridotta al 19% per i contratti stipulati secondo le disposizioni di cui agli artt. 2, comma 3, e 8 della Legge 9 dicembre 1998, n° 431 nei comuni ad alta tensione abitativa. Pertanto sono comprese le locazioni per studenti se, appunto, in comuni ad alta tensione abitativa, mentre potrebbe essere messa in dubbio (in attesa di chiarimenti) l'applicazione ai contratti di locazione volti a soddisfare esigenze abitative di natura transitoria, esclusi dall'art. 8. Comunque, tutti i tipi di contratto di locazione abitativa sono perlomeno nell'ambito della cedolare secca con l'aliquota del 21%, anche se non in comuni ad alta tensione abitativa.

CEDOLARE E PARTITA IVA.

Domanda

Se un soggetto con partita IVA prende in locazione un appartamento a uso abitazione per un suo dipendente, il proprietario potrà aderire alla cedolare secca ?

Risposta

Il proprietario deve essere "locatore persona fisica". Anche se sul punto serve una presa di posizione ufficiale, si ritiene che l'esclusione relativa alle locazioni effettuate nell'esercizio di impresa riguardi solo l'ipotesi in cui l'imprenditore sia il locatore, mentre dovrebbe essere

irrilevante la qualifica del locatario.

OPZIONI DIVERSE TRA CONTITOLARI.

Domanda

Sono comproprietario al 33% di un appartamento locato, vorrei sapere se i tre proprietari possono decidere autonomamente il tipo di tassazione da applicare all'immobile per la loro quota di proprietà in base alla loro convenienza individuale, oppure se, visto che si tratta dello stesso immobile, la decisione deve essere la stessa per tutti e tre.

Risposta

Ciascuno dei contitolari dell'immobile può decidere autonomamente per l'applicazione della cedolare secca, in proporzione alla propria quota di canone percepito. Nel caso in cui tutti e tre (o due su tre) optino per la cedolare, per i contratti in corso possono utilizzare un unico modello 69 o per quelli nuovi, un unico modello Siria. Per i contratti in corso al 7 aprile 2011 l'opzione si esercita in sede di Unico 2012 per il 2011.

RIDUZIONE DI CANONE TEMPORANEA.

Domanda

Il canone di locazione previsto in un contratto ad uso abitativo, regolarmente registrato nel 2009, è stato ridotto temporaneamente per 12 mesi, registrando un ulteriore atto presso l'Agenzia delle Entrate. I 12 mesi scadono a maggio 2011 e quindi da giugno si ritorna al canone di locazione concordato in contratto. Si può applicare la cedolare secca ?

Risposta

Dalle informazioni fornite, pare che l'ulteriore atto di cui si parla prevedesse la riduzione del canone solo per i 12 mesi previsti, con ritorno al canone contrattuale in seguito. Non esistono ostacoli di legge previsti per l'applicazione della cedolare e, versati i relativi acconti e compilato il modello, non dovrebbero esserci problemi. Certo è che nel suo caso per l'anno 2011 si applicano due canoni diversi, uno fino a maggio 2011 e uno da giugno 2011 a dicembre 2011 e il fatto dovrebbe essere riportato nel quadro C del modello 69 a cura degli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Per essere certi del corretto adempimento l'unica strada sarebbe recarsi di persona presso gli uffici, dato che

il modello 69 non prevede l'obbligo di presentazione telematica.

SCelta DELLA CEDOLARE.

Domanda

Sono proprietario di un appartamento affittato con canone concordato e di un forno affittato a canone libero. Posso far valere la cedolare secca solo per il forno e riportare l'affitto dell'appartamento nella denuncia Irpef ?

Risposta

La cedolare secca si applica solo sulle locazioni abitative o sulle pertinenze locate insieme alle abitazioni, con un unico contratto. Il forno non è quindi ammesso.

CEDOLARE SU TUTTI GLI IMMOBILI.

Domanda

Avendo alcuni immobili affittati a canone libero, altri agevolati e altri a esercizi commerciali, posso scegliere per ciascuno se utilizzare la cedolare secca o rimanere al vecchio regime ?

Risposta

Sì, tranne per gli immobili adibiti a esercizi commerciali e purché lei agisca come persona fisica e non titolare di impresa, arte o professione.

APPARTAMENTO AFFITTATO DAL 2009.

Domanda

Un appartamento è affittato a una sola persona dal 2009 ed è intestato a più di tre persone. Solo una persona desidera richiedere la cedolare secca: deve compilare il modello 69? In tale modello vanno indicati tutti i proprietari? Deve essere firmato solo dal richiedente la cedolare secca?

Risposta

Solo la persona che richiede la cedolare secca compila il modello 69 per esercitare tale opzione.

TRUST FAMILIARE

Domanda

Un trust familiare che possiede un immobile affittato a terzi può usufruire della cedolare sugli affitti ?

Risposta

Poiché l'art. 73 del Tuir assoggetta i trust (anche quelli non commerciali) all'imposta sul reddito delle società, il trust, non essendo soggetto Irpef, non può usufruire della cedolare.

Avviamento e vendita della cosa locata

Secondo la sentenza della Cassazione 27 aprile 2011, n° 9408 «*Il diritto alla indennità per l'avviamento commerciale sorge per effetto ed al momento della cessazione del contratto di locazione, per cui, in caso di alienazione dell'immobile locato, avvenuta successivamente alla comunicazione della disdetta da parte del locatore alienante, ma prima della prevista data di cessazione del rapporto, obbligato a detto titolo ai sensi dell'art. 1602 c.c. nei confronti del conduttore è l'acquirente dell'immobile locato*».

ULTIMA ORA: acconto ridotto anche per la cedolare secca

La riduzione del 17% per gli acconti di novembre spetta a tutte le persone fisiche ed è applicabile, oltre che per l'Irpef, anche per la cedolare secca e per l'imposta sostitutiva del 20% dovuta dai contribuenti in regime dei minimi, esercenti impresa, arte o professione (art. 1, Legge 244/2007). Lo ha reso noto un comunicato dell'Agenzia delle Entrate del 25.11.2011.

Il differimento del versamento di 17 punti percentuali dell'acconto Irpef dovuto per il periodo d'imposta 2011, si applica dunque anche al versamento della seconda o unica rata dell'acconto della "cedolare secca" sugli affitti

Iniziativa Colap-Radicali-FNA sui contributi silenti

Campagna Colap – Radicali – Fna-Federamministratori contro la grande truffa del sistema previdenziale italiano.

Lo Stato italiano è un Robin Hood alla rovescia: toglie a chi sta peggio per dare a chi sta meglio. Gran parte dei contributi previdenziali dovuti alla Gestione separata dell'Inps dai parasubordinati, dai precari o da coloro che esercitano professioni non regolate da ordini professionali, vengono versati a **fondo perduto**: se non si raggiunge il minimo richiesto dalla legge per maturare la pensione (il che accade sempre più spesso, dati i lunghi periodi di disoccupazione o lavoro nero), quei contributi vengono usati per **pagare le pensioni di altri**, ma non danno diritto ad averne una propria. E anche quando si matura il minimo di contribuzione richiesto, la pensione ottenuta non supera le poche centinaia di euro dell'assegno sociale. Nella stessa situazione si trovano tanti **disoccupati** e tante **donne** che, lasciato il lavoro per accudire i figli o gli anziani, non hanno accumulato contributi sufficienti. Intanto la Gestione separata dell'Inps ogni anno incassa 8 **miliardi** di euro di contributi, ma eroga solo 300 **milioni** di euro di prestazioni!

Per rimediare a questa situazione drammatica, e in attesa di una riforma complessiva e finalmente equa delle pensioni, **chiediamo che sia riconosciuto ai lavoratori il diritto alla restituzione dei contributi "silenti", ovvero dei contributi previdenziali versati che non abbiano dato luogo alla maturazione di un corrispondente trattamento pensionistico.**

A questo fine **sosteniamo la proposta di legge presentata dai parlamentari radicali** "Delega al governo per l'introduzione di una disciplina in materia di restituzione dei contributi previdenziali che non danno luogo alla maturazione di un corrispondente trattamento pensionistico" (Atto Camera n. 1611) e **chiediamo che la stessa venga calendarizzata e discussa entro la fine del 2011.**

Colap-Gruppo Radicali-FNA

La disciplina dell'attività edilizia dopo il Decreto Sviluppo 70/2011

In tema di disciplina degli interventi edilizi e dei titoli abitativi occorre soffermarsi sulle novità introdotte dal cosiddetto Decreto Sviluppo, D.L. 13.05.2011, n° 70, convertito nella Legge 12.07.2011, n° 106, ed entrato in vigore il 14.05.2011, che ha modificato il quadro normativo precedente, particolarmente in tema di titoli edilizi (SCIA e permesso di costruire).

Le modifiche introdotte dal D.L. 70/2011 non hanno tuttavia stravolto il Testo Unico Edilizia, essendo solo improntate all'intento di una maggiore liberalizzazione e semplificazione dell'attività edilizia.

Generalizzazione della SCIA

Con una disposizione di carattere interpretativo, l'art. 5, comma due, lettera c), del Decreto Sviluppo, ha sancito che la SCIA sostituisce la DIA, per tutti gli interventi edilizi di cui all'art. 22 comma uno e comma due del Testo Unico D.P.R. 380/2001, ferma l'applicazione della DIA o cosiddetta SuperDIA, ove quest'ultima, in base alla normativa statale o regionale, sia alternativa o sostitutiva del permesso di costruire (si vedano gli interventi di cui all'art. 22, comma tre, Testo Unico D.P.R. 380/2001).

CASACONSUM

www.casacconsumi.it

associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

L'art. 5, comma due, lettera b), del richiamato Decreto Sviluppo ha anche ridotto il termine concesso all'Amministrazione Comunale – da 60 a 30 giorni – per vietare la prosecuzione dell'attività edilizia oggetto di SCIA ed ha esteso l'area all'applicazione della SCIA edilizia, assoggettandola a tutte le disposizioni relative alla vigilanza sull'attività urbanistico-edilizia, alle responsabilità e alle sanzioni previste dal D.P.R. 380/2011 (artt. da 27 a 48) oltre che alle disposizioni delle Leggi Regionali.

A seguito delle modifiche in questione, nel settore delle attività edilizie libere, occorre ora tener conto anche delle attività edilizie libere, previa comunicazione di inizio dei lavori a mezzo di DIA o di SCIA e cioè degli interventi edilizi liberi assoggettati tuttavia a previa comunicazione dell'inizio dei lavori.

La modifica è contenuta nell'art. 6, commi due, tre e quattro, del Testo Unico D.P.R. 380/2001, che per comodità si riporta: «2. Nel rispetto dei medesimi presupposti di cui al comma 1, previa comunicazione, anche per via telematica, dell'inizio dei lavori da parte dell'interessato all'amministrazione comunale, possono essere eseguiti senza alcun titolo abilitativo i seguenti interventi:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria di cui all'articolo 3, comma 1, lettera b), ivi compresa l'apertura di porte interne o lo spostamento di pareti interne, sempre che non riguardino le parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici;

b) le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e, comunque, entro un termine non superiore a novanta giorni;

c) le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati;

d) i pannelli solari, fotovoltaici [e termici, senza serbatoio di accumulo esterno], a servizio degli edifici, da realizzare al di fuori della zona A) di cui al decreto del Ministro per i lavori pubblici 2 aprile 1968, n. 1444 (2);

e) le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici.

3. L'interessato agli interventi di cui al comma 2 allega alla comunicazione di inizio dei lavori le autorizzazioni eventualmente obbligatorie ai sensi delle normative di settore e, limitatamente agli interventi di cui alla lettera a) del medesimo comma 2, i dati identificativi dell'impresa alla quale intende affidare la realizzazione dei lavori.

4. Limitatamente agli interventi di cui al comma 2, lettera a), l'interessato, unitamente alla comunicazione di inizio dei lavori, trasmette all'amministrazione comunale una relazione tecnica provvista di data certa e corredata degli opportuni elaborati progettuali, a firma di un tecnico abilitato, il quale dichiara preliminarmente di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa né con il committente e che assevera, sotto la propria responsabilità, che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti e che per essi la normativa statale e regionale non prevede il rilascio di un titolo abilitativo».

Tutti i restanti interventi edilizi, non rientranti tra quelli di attività edilizia totalmente libera, sono assoggettati a SCIA alla stregua del nuovo testo degli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001, nonché dall'art. 5, comma due, lettera b) e lettera c), D.L. 70/2011 che recita: "L'attività edilizia libera previa comunicazione di inizio lavori (SCIA) riguarda, come meglio vedremo in seguito, gli interventi di manutenzione straordinaria; le opere dirette a soddisfare obiettive esigenze e contingenti temporanee e ad essere immediatamente rimosse al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a 90 giorni; le opere di pavimentazione e di finitura di spazi esterni anche per aree di sosta che siano contenute entro l'indice di permeabilità, ove stabilito dallo strumento urbanistico comunale, ivi compresa la realizzazione di intercapedini interamente interrate e non accessibili, vasche di raccolta delle acque, locali tombati; pannelli solari, fotovoltaici e termici, senza serbatoio di accumulo esterno a servizio degli edifici da realizzarsi al di fuori della zona "a" di cui al Decreto del Ministro dei Lavori Pubblici 1444/68; le aree ludiche senza fini di lucro e gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici".

Non sono assoggettati a SCIA tutti quegli interventi per i quali è ammesso il ricorso alla DIA in alternativa ovvero in sostituzione del permesso di costruire.

Si tenga presente che per l'art. 49 comma quattro ter della Legge 122/2010 « ... le espressioni "segnalazione certificata di inizio attività" e "SCIA", sostituiscono rispettivamente quelle di "dichiarazione di inizio attività" e "DIA" ovunque ricorrano, anche come parte di una espressione più ampia e la disciplina della SCIA sostituisce direttamente, dalla data di entrata in vigore quella della dichiarazione di inizio attività recata da ogni normativa statale e regionale».

Nei casi in cui sussistano vincoli ambientali, paesaggistici o culturali, la SCIA non sostituisce comunque gli atti di autorizzazione o nullaosta, comunque denominati, delle amministrazioni preposte alla tutela dell'ambiente e del patrimonio culturale.

Il legislatore ha quindi optato per la soluzione della inapplicabilità della SCIA, ove siano previste autorizzazioni espresse delle amministrazioni preposte alla tutela del vincolo. Sotto questo profilo, il regime della SCIA, è equiparato al regime della DIA edilizia in zona vincolata, per il quale l'esecuzione delle opere oggetto di DIA è subordinata all'acquisizione del titolo paesaggistico: si veda l'art. 22, comma sei, del D.P.R. 380/2001. Con la conseguenza che l'interessato dovrà effettuare la segnalazione mediante SCIA, quando avrà già acquisito l'autorizzazione paesaggistica potendo, in tal caso, intraprendere subito i lavori ovvero potrà presentare la SCIA ma dovrà attendere – prima di iniziare i lavori – il conseguimento dell'autorizzazione paesaggistica.

Silenzio-assenso nel permesso di costruire

Il decreto-sviluppo, 70/2011 convertito dalla Legge 12.07.2011, n° 106 - è entrato in vigore il 14.05.2011 e, nel testo emendato dopo la conversione, il 13.07.2011.

Tra le varie modifiche relative all'attività edilizia e ai titoli abilitativi, il decreto ha rimodellato il procedimento per il rilascio del permesso di costruire, sostituendo il precedente art. 20 del T.U. edilizio - DPR 380/2001 - e reintroducendo l'istituto del silenzio-assenso, già disciplinato dalla Legge 94/82. Nella sua nuova formulazione, il richiamato art. 20 dispone che "decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo (di regola 30 giorni dalla proposta del responsabile del procedimento, salvo raddoppio del termine per i Comuni con più di 100mila abitanti, n.d.r.), ove il dirigente o il responsabile dell'ufficio non abbia opposto motivato diniego, sulla domanda di permesso di costruire, si intende formato il silenzio-assenso". E, dunque, nell'intento di liberalizzare il procedimento, la nuova disposizione ha attribuito, all'inerzia comunale, il valore dell'assenso tacito.

L'innovazione ha da subito sollevato dubbi interpretativi circa il termine concesso al Comune, per "opporre" il motivato diniego al rilascio del provvedimento conclusivo. Il diniego deve essere solo adottato o deve anche essere comunicato all'interessato?, tenuto conto che la natura ricettizia dei provvedimenti amministrativi, con obbligo della comunicazione, può essere stabilita solo dalla legge (Consiglio di Stato 15.06.2007, n° 3453)?

La maggiore perplessità è però legata all'incertezza del privato, che senza un titolo abilitativo espresso, corre il rischio di successivi interventi in autotutela da parte del Comune: si vedano, in questo senso, T.A.R. Abruzzo 18.01.2011, n° 27 e T.A.R. Campania-Napoli 10.09.2010, n° 17398.

Il silenzio-assenso opera comunque solo con riferimento agli interventi su edifici in zone non assoggettate a vincoli ambientali paesaggistici o culturali. In presenza di tali vincoli, ove la tutela del vincolo sia rimessa in via delegata alla stessa amministrazione comunale, il termine per la pronuncia del provvedimento finale, da parte del responsabile del procedimento, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Se invece l'intervento è sottoposto ad un vincolo non tutelato dall'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela del vincolo non sia prodotto dall'interessato, l'ufficio comunale acquisisce il relativo assenso nell'ambito della conferenza dei servizi e, in tal caso, il termine per l'adozione del provvedimento finale, decorre dall'esito della conferenza stessa.

Si tenga tra l'altro presente che il D.L. 70/2011 ha sostanzialmente eliminato anche l'intervento sostitutivo regionale in materia del rilascio del permesso di costruire - già previsto dall'art. 21 del DPR 380/2001 - disponendo che spetta ora alle Regioni, con proprie leggi, determinare forme e modalità per l'eventuale esercizio del potere sostitutivo nei confronti degli uffici comunali.

Tipizzazione del contratto di cessione della cubatura

Il D.L. 70/2011 ha anche tipizzato il contratto di cessione della cubatura, aggiungendo – al comma 1, dell’art. 2643 c.c. – il numero 2 bis, che prevede la necessaria trascrizione dei contratti “che trasferiscono i diritti edificatori comunque denominati nelle normative regionali e nei conseguenti strumenti di pianificazione territoriale”.

La nuova disposizione avrà sicura incidenza anche sul sistema della cosiddetta perequazione urbanistica, riconoscendo effetti reali alla cessione – e non effetti soltanto obbligatori – in funzione di atti di servitù *altius non tollendi* sul fondo del cedente.

In particolare, la norma in oggetto costituisce l’evoluzione codificata della prassi, di dare forma giuridica agli accordi tra privati, qualificati a volte cessioni di cubatura, volti a cedere la potenzialità edificatoria di un’area da un soggetto o un altro, per consentire al cessionario di ottenere dal Comune un permesso di costruire con volumetria maggiorata.

Gli accordi di micropianificazione a iniziativa privata, nel rispetto degli indici inderogabili di densità edilizia, hanno finora assunto variegate conformazioni negoziali: negozio a effetti obbligatori, diritto reale atipico, diritto di superficie, vincolo di destinazione e, preferibilmente, costituzione di servitù di non edificazione o *altius non tollendi*. La disposizione di cui al D.L. 70/2011 semplifica l’attività dei privati, eliminando in radice qualsiasi dubbio sulla trascrivibilità dell’atto: essa è riferibile ai diritti edificatori perequativi, a quelli incentivanti e a quelli compensativi, disciplinati dalla legislazione statale o regionale e dagli strumenti di pianificazione.

Rientrano nell’ambito operativo della norma anche gli atti di cessione di cubatura, che regolamentano comunque diritti edificatori soggetti alla valutazione della P.A. Del resto l’art. 5, D.L. n° 70/2011, al fine di liberalizzare le costruzioni private, alla lett. c), parla espressamente della tipizzazione di un nuovo schema contrattuale, diffuso nella prassi, relativo alla cessione di cubatura.

Nuovo piano casa

Il decreto sviluppo D.L. 70/2011, convertito in legge 12.07.2011, n° 106 (in G.U. 12.07.2011, n° 160), ha varato un nuovo piano casa, in aggiunta a quello già approvato dalla Conferenza Stato/Regioni dell’01.04.2009. Il nuovo piano si differenzia da quello precedente per la maggior determinazione del Governo nel promuovere il rilancio dell’edilizia, nel senso che la nuova disciplina è destinata a trovare diretta applicazione nelle Regioni a statuto ordinario ma anche in quelle a statuto speciale (compatibilmente con gli statuti di queste ultime) qualora – decorsi 120 giorni dall’entrata in vigore della legge di conversione – non vengano approvate specifiche normative regionali. Per l’art. 5, commi da 9 a 14 del richiamato Decreto, è consentito realizzare volumetrie aggiuntive, in deroga al piano regolatore generale, attraverso la demolizione e ricostruzione, il cambio delle destinazioni d’uso e la modifica della sagoma degli edifici esistenti. Gli edifici che possono giovarsene sono quelli residenziali ricadenti nelle aree urbane degradate, con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché gli edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare. Restano esclusi solo gli interventi su edifici abusivi – salvo quelli oggetto di sanatoria – o situati nei centri storici o in aree a inedificabilità assoluta.

Sino all’eventuale approvazione di future leggi regionali, la volumetria aggiuntiva consentita è pari al 20% del valore dell’edificio esistente, se ad uso residenziale o del 10% della superficie coperta, se ad uso diverso. Tali volumetrie aggiuntive sono calcolate sulle distinte tipologie edificabili e pertinenziali esistenti e devono essere asseverate dal tecnico abilitato, in sede di presentazione della documentazione relativa al titolo abilitativo richiesto. Resta in ogni caso fermo il rispetto degli standards urbanistici e delle altre normative di settore, aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia (norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, risparmio energetico, ambientali e di tutela dei beni culturali).

In tale contesto, decorsi 60 giorni dall’approvazione della legge di conversione e sino all’entrata in vigore dell’eventuale normativa regionale, gli interventi in questione possono essere realizzati con il permesso di costruire, a norma dell’art. 14 T.U. edilizia, anche per il cambio di destinazione d’uso, in deroga agli strumenti urbanistici locali. Passati 120 giorni dall’entrata in vigore della legge di conversione, gli interventi possono essere realizzati anche senza permesso di costruire - e quindi anche con DIA o SCIA - a seconda dei casi e delle precedenti leggi regionali.

Le disposizioni del D.L. 70/2011 convivono ad evidenza con le precedenti leggi regionali sul piano casa e gli interessati possono decidere di avvalersi di queste ultime o delle nuove normative - con le relative possibilità di intervento - che scatteranno, dopo 120 giorni, se le Regioni non adotteranno disposizioni specifiche.

Le altre modifiche contenute nel D.L. 70/2011

Il Decreto Sviluppo contiene anche altre misure di semplificazione che di seguito si schematizzano:

- registrazione dei contratti di compravendita e denuncia all'Autorità di P.S.: l'art. 5 del richiamato Decreto 70/2011, nell'ottica della semplificazione prevede che la registrazione del contratto di compravendita valga ai fini della comunicazione della cessione di fabbricati all'autorità locale di pubblica sicurezza;
- autocertificazione nella relazione acustica: l'autocertificazione asseverata di un tecnico abilitato sostituisce la relazione acustica, la cui presentazione era prevista - per gli edifici adibiti a civile abitazione - dalla Legge 447/1995. In questo senso, l'art. 5, lettera e), del D.L. 70/2011, dispone che "per gli edifici adibiti a civile abitazione l'autocertificazione asseverata da un tecnico abilitato sostituisce la cosiddetta relazione acustica";

La disposizione opera nei Comuni che abbiano provveduto a coordinare gli strumenti urbanistici con quanto previsto dall'art. 6, comma due, della Legge 447/1995, in tema di classificazione delle aree ai fini della tutela dell'inquinamento acustico, rispetto alle quali la relazione acustica è necessaria ai fini del rilascio del permesso di costruire;

- trasferimento di diritti nella edilizia convenzionata: l'art. 5, comma 3 bis del D.L. 70/2011 convertito in Legge ha aggiunto all'art. 31, comma 49 della Legge 448/1998, i seguenti commi: a) art. 49 bis: «I vincoli relativi alla determinazione del prezzo massimo di cessione delle singole unità abitative e loro pertinenze nonché del canone massimo di locazione delle stesse, contenuti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 22 ottobre 1971, n. 865, e successive modificazioni, per la cessione del diritto di proprietà, stipulate precedentemente alla data di entrata in vigore della legge 17 febbraio 1992, n. 179, ovvero per la cessione del diritto di superficie, possono essere rimossi, dopo che siano trascorsi almeno cinque anni dalla data del primo trasferimento, con convenzione in forma pubblica stipulata a richiesta del singolo proprietario e soggetta a trascrizione per un corrispettivo proporzionale alla corrispondente quota millesimale, determinato, anche per le unità in diritto di superficie, in misura pari ad una percentuale del corrispettivo risultante dall'applicazione del comma 48 del presente articolo. La percentuale di cui al presente comma è stabilita, anche con l'applicazione di eventuali riduzioni in relazione alla durata residua del vincolo, con decreto di natura non regolamentare del Ministro dell'economia e delle finanze, previa intesa in sede di Conferenza unificata ai sensi dell'articolo 3 del decreto legislativo 28 agosto 1997, n. 281»; b) art. 49 ter: «Le disposizioni di cui al comma 49-bis si applicano anche alle convenzioni previste dall'articolo 18 del testo unico di cui al decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380»;
- abolizione del divieto di riutilizzazione dei dati ipotecari e catastali: l'art. 5, comma 4 bis, del D.L. 70/2011, come convertito in legge, dispone: «per agevolare la circolazione delle informazioni concernenti gli immobili, è abolito il divieto di riutilizzazione commerciale dei dati ipotecari e catastali. È consentito il riutilizzo dei documenti, dei dati e delle informazioni catastali e ipotecari a fini commerciali o non commerciali diversi dallo scopo iniziale nell'ambito dei compiti di servizio pubblico per i quali i documenti sono stati prodotti, fermo restando il rispetto della normativa in materia di protezione dei dati personali. È comunque consentita la fornitura di documenti, dati e informazioni da parte dell'Agenzia del territorio, in formato elaborabile, su base convenzionale, secondo modalità, tempi e costi da stabilire con provvedimento del direttore dell'Agenzia del territorio. Il comma 367 dell'articolo 1 della legge 30 dicembre 2004, n. 311, è abrogato»;
- attuazione parziale dei piani particolareggiati non attuati: l'art. 5, comma 8 bis del D.L. 70/2011, dispone: «Qualora, decorsi due anni dal termine per l'esecuzione del piano particolareggiato, non abbia trovato applicazione il secondo comma, nell'interesse improcrastinabile dell'Amministrazione di dotare le aree di infrastrutture e servizi, il comune, limitatamente all'attuazione anche parziale di comparti o comprensori del piano particolareggiato decaduto, accoglie le proposte di formazione e attuazione di singoli sub-comparti, indipendentemente dalla parte restante del comparto, per iniziativa dei privati che abbiano la titolarità dell'intero sub-comparto, purché non modifichino la destinazione d'uso delle aree pubbliche o fondiarie rispettando gli stessi rapporti dei parametri urbanistici dello strumento attuativo decaduto. I sub-comparti di cui al presente comma non costituiscono variante urbanistica e sono approvati dal consiglio comunale senza l'applicazione delle procedure di cui agli articoli 15 e 16»;

- semplificazione delle procedure urbanistiche:

a) pubblicazione degli allegati tecnici: l'art. 5 del D.L. 70/2011 obbliga i Comuni a pubblicare gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici nel proprio sito istituzionale. La norma è ad evidenza finalizzata ad assicurare una maggiore trasparenza. In proposito, l'art. 5, lettera f), del richiamato Decreto 70/2011, prevede l'obbligo "per i Comuni di pubblicare sul proprio sito istituzionale, gli allegati tecnici agli strumenti urbanistici";

b) esclusione della valutazione ambientale strategica (VAS): l'art. 5, del D.L. 70/2011, ai fini di semplificazione prevede modifiche agli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica disponendo, alla lettera g), la esclusione "della procedura di valutazione ambientale strategica (VAS) per gli strumenti attuativi di piani urbanistici già sottoposti a valutazione ambientale strategica". E, dunque, negli strumenti attuativi dei piani urbanistici, non dovrà essere prodotta una nuova VAS.

Silvio Rezzonico

CASACONSUM LOMBARDIA: nuove iniziative per i consumatori

Casacconsum ha proposto alla Regione Lombardia l'avvio di un portale telematico del condominio, finanziato dalla Regione e dedicato alle case e ai condomini, per offrire uno strumento di conoscenza e di interconnessione a fini operativi tra consumatori e realtà immobiliare.

Corso e Master per Amministratori FNA - Università E-Campus

Inizio Febbraio 2012

Le lezioni sono tenute on-line con tutor personale salvo alcune lezioni tenute presso la Sede FNA di Milano.

Date degli esami prefissate
e rilascio di attestato congiunto FNA / E-Campus

Iscrizioni aperte sino al 20.01.2012

CASACONSUM

www.casacconsum.it

associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

NOTIZIARIO UTILE

NOTIZIE IN PILLOLE

- abrogazione dell'obbligo di invio della comunicazione di inizio lavori all'Agenzia delle Entrate di Pescara ai fini della fruizione della detrazione IRPEF del 36% e dell'indicazione in fattura del costo della manodopera (Decreto Sviluppo 70/2011);
- riduzione dal 10% al 4% della ritenuta d'acconto, operata dagli istituti di credito, sui bonifici per i lavori di recupero del patrimonio edilizio e per gli interventi di risparmio energetico (Decreto Sviluppo 70/2011);
- riduzione del limite dell'utilizzo del contante e dei titoli al portatore ad € 2.500,00, in luogo del vecchio limite di € 5.000,00. E' quindi vietato il trasferimento di denaro contante per somme uguali o superiori ad € 2.500,00, se non avviene per il tramite di intermediari finanziari. In proposito si rammenta che i libretti di deposito bancari o postali al portatore dovranno essere estinti o ricondotti ad importi inferiori ad € 2.500,00 entro il 30/09/2011, qualora presentino saldi uguali o superiori a tale limite;
- aumento dell'aliquota IVA ordinaria del 20% di un punto percentuale, e quindi al 21%. Non sono state invece variate le aliquote del 4% e del 10% (Legge di stabilità 183/2011).

Marketing telefonico, i diritti di chi non si iscrive nel Registro delle opposizioni

Dal febbraio 2011 gli abbonati telefonici i cui numeri compaiono negli elenchi pubblici, possono iscriversi al Registro pubblico delle opposizioni e, per effetto di tale iscrizione, non essere più contattati telefonicamente da società varie per fini commerciali, promozionali o per sondaggi. In caso di mancata iscrizione, vige invece la regola del "silenzio-assenso". Occorre peraltro tener presente che il provvedimento che disciplina la materia (d.p.r. 178/10) prevede espressamente delle tutele anche per chi non si iscrive al Registro delle opposizioni. Agli operatori che telefonano è fatto obbligo, infatti, di "garantire la presentazione della identificazione della linea chiamante" (in sostanza di rendere visibile il loro numero di telefono), nonché di avvertire gli utenti chiamati che i loro dati sono stati estratti dagli elenchi pubblici degli abbonati, fornendo agli stessi tutte le modalità di iscrizione nel registro delle opposizioni.

Bacheca condominiale e morosi

Fermo restando il diritto di ciascun condomino di conoscere, anche di propria iniziativa, gli adempimenti degli altri condomini nei confronti della collettività condominiale, costituisce indebita diffusione di dati personali, illecita e fonte di responsabilità civile ai sensi degli artt. 11 e 15 d. leg. 196/03, l'affissione nella bacheca dell'androne dell'edificio condominiale (e, quindi, in luogo aperto all'accesso a terzi estranei al condominio), da parte dell'amministratore, dell'informazione concernente le posizioni di debito dei singoli partecipanti al condominio in ordine all'onere di contribuzione alle spese comuni (Cass. ord. 04.01.2011, n 186).

Installazione ascensore a spese di alcuni condomini

L'installazione di un ascensore in un edificio in condominio che ne sia sprovvisto, può essere attuata anche a cura e spese di taluni condomini soltanto, purchè sia fatto salvo il diritto degli altri di partecipare in qualunque tempo ai vantaggi della innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione dell'impianto ed in quelle di manutenzione dell'opera. La relativa deliberazione deve essere presa con la maggioranza di cui al comma 5 dell'art. 1136 cod. civ.

(Cassazione, 08/10/2010, n° 20902).

Mediaconciliazione e Associazioni

In relazione alle disposizioni relative al tentativo obbligatorio di mediazione/conciliazione preliminare all'introduzione di una causa civile, la Confappi sta stipulando un accordo con un organismo di conciliazione e segnalerà alle Associazioni territoriali aderenti la possibilità di prendere contatti con tale organismo (che, oltre ad essere organismo di conciliazione riconosciuto dal Ministero della Giustizia, è anche ente formatore riconosciuto dal Ministero della Giustizia) al fine di avvalersi dei relativi servizi nel territorio di propria competenza.

CASACONSUM

www.casacconsumi.it

associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

I soci interessati potranno assumere informazioni in merito presso le Associazioni territoriali di CONFAPPI.

Si ricorda che il tentativo obbligatorio di mediazione/ conciliazione è in vigore con riferimento, in particolare, alle controversie in materia di locazione (esclusi "i procedimenti per convalida di licenza o sfratto, fino al mutamento del rito"), diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, comodato, mentre entrerà in vigore nel marzo 2012 per le controversie in materia di condominio (oltre che di risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti).

LA DENUNCIA DI PS per compravendite e locazioni

La comunicazione di cessione di fabbricato da farsi all'autorità locale di Pubblica Sicurezza, è stata interessata da due interventi normativi riguardanti specificamente le compravendite e le locazioni.

Compravendite

Con il cosiddetto "decreto sviluppo" (D.L. 70/2011), è stato disposto che la registrazione dei contratti di trasferimento aventi ad oggetto immobili o comunque diritti immobiliari, assorbe l'obbligo di denuncia all'autorità locale di Pubblica Sicurezza.

Ciò vale per gli immobili ad uso abitativo sia per quelli ad uso diverso dall'abitativo.

Locazioni

L'articolo del decreto sul federalismo municipale contenente la disciplina della cedolare secca sugli affitti prevede che la registrazione dei contratti di locazione "assorbe gli ulteriori obblighi di comunicazione, incluso l'obbligo previsto dall'art. 12 del Decreto Legge 21 marzo 1978, n° 59, convertito, con modificazioni, dalla Legge 18 maggio 1978, n° 191".

Rimane il dubbio se la norma sia applicabile a tutte le locazioni ad uso abitativo e non solo a quelle per le quali è applicabile la cedolare.

Detrazione IRPEF 36%

Nel caso di cessione di immobile oggetto degli interventi di recupero del patrimonio edilizio, la detrazione ancora spettante per i periodi d'imposta successivi alla cessione può essere utilizzata dal venditore ovvero trasferita all'acquirente.

Regolamento contrattuale e revisione della tabella millesimale

«In tema di revisione e modificazione delle tabelle millesimali, qualora i condomini, nell'esercizio della loro autonomia, abbiano espressamente dichiarato di accettare che le loro quote nel condominio vengano determinate in modo difforme da quanto previsto negli art. 1118 c.c. e 68 disp. att. c.c., dando vita alla "diversa convenzione" di cui all'art. 1123, comma 1, ultima parte, c.c., la dichiarazione di accettazione ha valore negoziale e, risolvendosi in un impegno irrevocabile di determinare le quote in un certo modo, impedisce di ottenerne la revisione ai sensi dell'art. 69 disp. att. c.c., che attribuisce rilievo esclusivamente alla obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari dell'edificio ed il valore proporzionale ad esse attribuito nelle tabelle. Ove, invece, tramite l'approvazione della tabella, anche in forma contrattuale (mediante la sua predisposizione da parte dell'unico originario proprietario e l'accettazione degli iniziali acquirenti delle singole unità immobiliari, ovvero mediante l'accordo unanime di tutti i condomini), i condomini stessi intendano (come, del resto, avviene nella normalità dei casi) non già modificare la portata dei loro rispettivi diritti ed obblighi di partecipazione alla vita del condominio, bensì determinare quantitativamente siffatta portata (addivenendo, così, alla approvazione delle operazioni di calcolo documentate dalla tabella medesima), la semplice dichiarazione di approvazione non riveste natura negoziale, con la conseguenza che l'errore il quale, in forza dell'art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l'errore vizio del consenso, di cui agli art. 1428 ss. c.c., ma consiste, per l'appunto, nella obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari ed il valore proporzionale ad esse attribuito» (Cassazione, 26 marzo 2010, n° 73100).

Manovra di ferragosto

Addizionali IRPEF

- Dal 2012 le Regioni potranno disporre aumento o riduzione dell'aliquota addizionale IRPEF di base.
- I Comuni possono deliberare aumenti dell'addizionale comunale fino al raggiungimento della aliquota complessiva pari allo 0,8%.

CASACONSUM

www.casacconsum.it

associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

L'AMMINISTRATORE NON PUO' AGIRE PER IL RISARCIMENTO DANNI

L'amministratore di condominio non può agire anche a tutela delle parti dell'edificio oggetto di proprietà esclusiva, ma solo di quelle comuni. Egli, pertanto, non è legittimato ad agire in giudizio se l'infiltrazione riguarda la proprietà esclusiva perché la sua "legitimatio ad causam" non può estendersi anche alle azioni risarcitorie per i danni subiti dai singoli condomini nei rispettivi immobili di proprietà, atteso che si tratta di diritti di credito, ben distinti e individuabili, la cui tutela esula dalla c.d. attività conservativa dell'amministratore e spetta esclusivamente ai suoi interessati (Cassazione n° 22656/2010).

GIUDICE DI PACE E CAUSE IMMOBILIARI

E' competente il giudice di pace (nei limiti della sua competenza per valore) in ordine alle controversie aventi ad oggetto pretese che abbiano la loro fonte in un rapporto, giuridico o di fatto, riguardante un bene immobile, salvo che la questione proprietaria non sia stata oggetto di un'espressa richiesta di accertamento incidentale di una delle parti e sempre che tale richiesta non appaia, ictu oculi, alla luce delle evidenze probatorie, infondata e strumentale - siccome formulata in violazione dei principi di lealtà processuale - allo spostamento di competenza dal giudice di prossimità al giudice togato (Cassazione Sezioni Unite, 21582/2011).

COMUNICATO

A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la ristrutturazione del sito FNA-CONFAPPI abbiamo necessità della conferma del Vostro indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

Per la modifica o conferma della password per l'accesso alla banca-dati FNA, preghiamo contattare la nostra Signora Cristina al seguente numero di telefono 02/ 9306994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

CASACONSUM

www.casaconsum.it
associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010