

Il Piccolo Proprietario di Casa

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" - Aut. Tribunale di Milano 209/87
 Direttore responsabile Mauro Suma - Direttore editoriale Silvio Rezzonico

SOMMARIO

L'augurio natalizio del nostro Presidente	1
Lo stalking in condominio	2
APE e lavori di ristrutturazione	3
Il risparmio energetico in condominio	4
Piani casa e normative regionali	5
Il rendiconto condominiale	6
Delega in assemblea e amministratore di sostegno nel vecchio e nel nuovo regime	8
Cortili a parcheggio in condominio	10
NOTIZIARIO UTILE	8



*Buon Natale
 e sereno
 Anno Nuovo*

Il nostro augurio natalizio nonostante tutto

Stando ai dati e alle tabelle parziali, la promessa di riduzione delle tasse sull'abitazione principale non è stata mantenuta. Con il nuovo tributo sugli immobili, anche se non si chiama IMU, le famiglie italiane pagheranno di più.

Le detrazioni fiscali falciate non riguardano solo la casa e i mutui per acquistarla ma anche le spese sanitarie, gli sconti sull'Irpef, gli interessi passivi, i costi per le frequenze scolastiche e universitarie, i premi di assicurazione sulla vita, per finire con le spese funebri.

Un vero ed autentico salasso che colpisce tutti e in particolare, i piccoli proprietari.

L'ultima stangata arriverà poi nel momento in cui entreranno in funzione i nuovi metodi di valutazione catastale,

che sicuramente porteranno ad un ulteriore aumento delle imposte.

Tutto questo in un momento in cui il Paese è ben lontano dall'essere finalmente uscito dalla crisi economica che ci attanaglia.

Per questo ci ostiniamo a credere che tutte le forze politiche rivedano la legge di stabilità, ad evitare che i cittadini proprietari di casa siano costretti dalle necessità economiche a svendere le loro abitazioni.

Nonostante tutto siamo degli inguaribili ottimisti e pur nel fosco quadro di previsioni sconsolate, confidiamo che Parlamento e Governo abbiano un ritorno di saggezza.

Questo è il nostro augurio !

Buon Natale e un felice anno nuovo che sia migliore dell'anno passato.

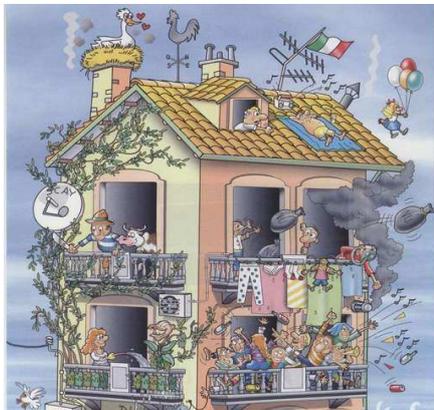
Silvio Rezzonico

*I numeri
 di questa rivista
 possono essere
 estratti e stampati dalle
 Sedi FNA e CONFAPPI,
 nonché dai loro associati,
 accedendo a
 www.confappi.it*

@ **www.confappi.it**

20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

LO STALKING IN CONDOMINIO



L'art. 7, del D.L. n° 11/2009, convertito dalla Legge 23 aprile 2009, n° 38, ha individuato una nuova fattispecie criminosa, confluita nell'art. 612-bis c.p. (atti persecutori), che punisce chi con condotte reiterate minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un suo perdurante stato di paura o di ansia o un suo fondato timore di pericolo per la incolumità propria, di persone prossime oppure la costrizione ad alterare le proprie abitudini di vita.

La locuzione "condotte reiterate" sta a significare che si è in presenza di un reato complesso la cui condotta criminosa, cioè l'azione od omissione di cui è conseguenza l'evento da cui dipende l'esistenza del reato, può essere integrata da atti di per sé costitutivi di condotte di minaccia o di molestia. Conseguentemente, il carattere decisivo della condotta criminosa consiste nella ripetizione di atti qualificati persecutori in quanto il loro insieme cagiona l'evento ulteriore, assorbente del reato di molestia.

In precedenza, le molestie erano punite solo nei confronti della persona offesa ed erano sanzionate solo se correlate a disturbi arrecati a un dato soggetto, in un luogo pubblico o aperto al pubblico o tramite telefono, mentre le altre fattispecie criminose si rivelavano inadeguate a reprimere un comportamento continuo e assillante come lo stalking.

Secondo l'art. 612-bis c.p., lo stalker può essere definito come il soggetto che con condotte reiterate minaccia o molesta taluno in modo da cagionare un perdurante grave stato di ansia o di paura o da generare un fondato timore per la incolumità propria o di una persona cara, oppure da costringere lo stesso ad alterare le proprie abitudini di vita. Nello stalking, la condotta offensiva può essere rivolta anche a più soggetti e non necessariamente a un determinato individuo, sicché va punito per stalking anche chi minaccia indistintamente tutti i soggetti facenti parte per esempio di un condominio.

In ogni caso, lo stalking configura un reato speciale rispetto alla minaccia e alle molestie, ma non rispetto al reato di violenza privata, che è finalizzato a costringere la persona offesa a fare, non fare, tollerare od omettere qualcosa, mentre lo stalking influisce sull'emotività della vittima, con la conseguenza che i due reati possono essere contestati in concorso tra loro.

Si tenga presente che, oltre alle due aggravanti contemplate dall'art. 612-bis c.p. - fatto commesso dal coniuge legalmente separato o divorziato o da persona che sia stata legata da una relazione affettiva; fatto commesso a danno di un minore, di una donna in stato di gravidanza, o di un disabile, oppure con armi o da persona travisata - l'art. 8, della richiamata Legge n° 38/2009, prevede la procedura dell'ammonimento, nel senso che la vittima, che non abbia ancora proposto querela nei confronti dello stalker, può rivolgersi all'autorità di pubblica sicurezza e chiedere che il questore ammonisca il persecutore, "invitando a tenere una condotta conforme alla legge": in caso di persistenza nell'atteggiamento, il reato diventa perseguibile d'ufficio e la pena è aumentata.

In tale contesto, la norma è stata ritenuta applicabile anche in condominio, da Cass. Penale 25 maggio 2011, n° 20895, per la quale "il reato di stalking confi-

gura una fattispecie speciale rispetto ai reati di minacce e molestie, ma non rispetto al reato di violenza privata. La violenza privata, infatti, è finalizzata a costringere la persona offesa a fare, non fare, tollerare o omettere qualcosa, mentre lo stalking influisce sull'emotività della vittima; ne deriva che i due reati possono essere contestati in concorso tra loro". Nel caso affrontato dalla Suprema Corte, il molestatore aveva l'abitudine di rincorrere, chiudere in ascensore e minacciare di morte, ogni condolina incontrata nel palazzo.

Silvio Rezzonico



**PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI
UN TUO AMICO
ALLA CONFAPPI**

**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**

APE E LAVORI DI RISTRUTTURAZIONE



Non solo nuove realizzazioni, compravendita e affitto di immobili. L'attestato di prestazione energetica è fondamentale anche per chi ristruttura casa e deve dimostrare di aver "spinto" sull'efficienza energetica e di poter così accedere alla detrazione del 55-/65 per cento.

A stabilirlo è il comma 1-ter dell'articolo 6 del D.Lgs. 192/2005, modificato dal D.Lgs. 311/2006 e in vigore dal 1° gennaio del 2007. In caso di riqualificazione in chiave sostenibile di un immobile, l'APE (in precedenza ACE) è uno dei documenti fondamentali per ottenere l'incentivo. Ragione per cui la spesa necessaria per redigerlo può essere anch'essa detratta. Il documento deve essere compilato e conservato concluse le opere, insieme all'Attestato di qualificazione energetica e alla scheda informativa dell'intervento (questi ultimi due, devono anche essere inviati per via telematica all'ENEA entro 90 giorni dalla fine dei lavori).

Con una serie di importanti eccezioni. Perché per rendere più semplice la vita ai cittadini che effettuano interventi "minori", non è necessario compilare l'APE (e inviare l'Aqe) in caso di sostituzione di serramenti in un singolo appartamento, installazione di pannelli solari o sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con caldaia a condensazione. Mentre bisognerà sempre produrlo (e così vale

di pareti, tetti e solai, la sostituzione di infissi in contesti diversi da una singola unità immobiliare, l'installazione di caldaie a biomassa e la riqualificazione energetica globale di un intero fabbricato. E' inoltre necessario tenere ben presente che, se l'edificio prima dei lavori di ristrutturazione possedeva già un APE/ACE (magari perché oggetto di una cessione a titolo oneroso), quest'ultimo non sarà più valido alla fine del cantiere, ma dovrà essere ricompilato al termine dell'intervento di recupero.

Ma che cosa è l'APE e come si ottiene? La targa verde (che fino allo scorso mese di giugno, prima dell'entrata in vigore del Decreto Legge 63/2013, convertito nella Legge 90/2013, si chiamava ACE, cioè attestato di certificazione energetica e prima ancora era sostituito dall'Attestato di qualificazione energetica) fotografa la prestazione energetica o rendimento energetico di un edificio, cioè il fabbisogno annuo di energia necessaria per soddisfare i servizi di climatizzazione invernale ed estiva, riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, ventilazione e illuminazione (per gli uffici), secondo utilizzi standard dell'immobile. Il documento è valido per dieci anni (salvo lavori di riqualificazione) e può essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, che non abbiano conflitti di interesse rispetto al fabbricato che devono esaminare. Al contrario l'Aqe può essere anche compilato e sottoscritto da un tecnico abilitato coinvolto nei lavori.

A livello nazionale e in attesa di emanazione di nuove modalità di calcolo da parte del ministero, l'APE viene compilato come un vecchio ACE, seguendo il D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (attuativo del 192/2005) e le norme UNI/TS 11300. Sui territori regionali che hanno recepito con propri sistemi la pratica della certificazione energetica (secondo la direttiva 2002/91/CE) per compilare la targa, ancora quasi ovunque denominata ACE, si ricorre

alle regole approvate a livello locale.

ATTESTATI A CONFRONTO

◆ APE

E' l'attestato di prestazione energetica e fotografa la prestazione energetica o rendimento energetico di un edificio, cioè il fabbisogno annuo di energia necessaria per soddisfare i servizi di climatizzazione invernale ed estiva, riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, ventilazione e illuminazione (per gli uffici), secondo utilizzi standard dell'immobile. L'APE è stato introdotto dal recente D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013, ed è in vigore dallo scorso giugno. E' richiesto nel caso di immobili nuovi o ristrutturati e in caso di cessione a titolo oneroso (compravendita o affitto), anche di una singola unità immobiliare. Può essere rilasciato solo da esperti qualificati e indipendenti e vale 10 anni.

◆ ACE

Attestato di certificazione energetica di un edificio: fino al giugno scorso era in vigore a livello nazionale e valutava le prestazioni della casa sotto l'aspetto del riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria. L'ACE è stato superato dal più completo APE, ma è ancora in vigore in quelle regioni che hanno varato propri sistemi locali già negli anni passati e non hanno ancora recepito le novità introdotte dal D.L. 63/2013.

◆ Aqe

Attestato di qualificazione energetica di un edificio e comprende i dati relativi all'efficienza post-intervento. Deve essere compilato e inviato all'ENEA ai fini della detrazione del 55/65% nel caso di sostituzione di infissi condominiali, caldaie a biomassa, coibentazioni di pareti verticali, tetti e solai e per interventi di riqualificazione globale dell'edificio. A differenza dell'APE, può essere redatto da un tecnico abilitato anche coinvolto nei lavori dell'edificio. Fino al 2009 l'Aqe sostituiva l'Ape/Ace per quelle regioni che ancora non avevano provveduto a varare propri sistemi locali per la certificazione. Dal 26 luglio 2010, l'Aqe (ai fini della certificazione in edilizia) ha solo l'obiettivo di fornire informazioni per la successiva redazione dell'Ape/Ace.

Lorenzo Basilico

RISPARMIO ENERGETICO IN CONDOMINIO: bonus del 65% prorogato al 2015



Sostituzione degli infissi nel singolo appartamento o installazione di un boiler alimentato con pompa di calore? Interventi che aiutano e, specie nel primo caso, aumentano il comfort acustico e abitativo in un immobile.

Ma se l'obiettivo è ottenere un reale abbattimento dei consumi e una significativa riduzione dei costi in bolletta, allora il vero risparmio si ottiene solo se a muoversi per la riqualificazione è l'intero condominio.

I BONUS. La legge di stabilità in dirittura di arrivo contiene, al suo interno, una nuova proroga dei bonus fiscali per chi spende in opere di riqualificazione energetica. Se la previsione resterà inalterata nella versione finale del provvedimento, i fabbricati condominiali potranno continuare ad usufruire, fino a giugno del 2015, delle agevolazioni Irpef con l'aliquota del 65% per gli interventi eseguiti sulle parti comuni.

Pari facoltà sarà riservata anche ai supercondomini.

Lo stesso disegno di legge prevede, inoltre, un proseguimento di altri 12 mesi - fino al 30 giugno 2016 - con la detrazione al 50%: una percentuale ridotta, ma comunque significativa.

GLI INTERVENTI. Se le detrazioni sono un innegabile incentivo, è bene tener presente che, effettuando opere di mi-

glioramento energetico, il vero risparmio si ottiene grazie all'abbattimento dei consumi e la spesa si recupera in bolletta assai prima che sulle tasse.

Inoltre, investire sulla ristrutturazione significa preservare il valore dell'immobile. Ma quali sono i lavori che davvero convengono? Una riqualificazione globale, che magari comprenda la posa di un cappotto termico, è l'ideale a cui tendere. Tuttavia, in periodi di crisi economica, anche la sostituzione di una vecchia caldaia e l'inserimento della termoregolazione del calore negli appartamenti (con o senza contabilizzazione) rappresenta uno sforzo sostenibile e in grado di fare già la differenza.

LA DIAGNOSI. Per scegliere l'intervento migliore da effettuare, la via corretta sarebbe quella - prima di pianificare un qualsiasi intervento - di partire da una seria diagnosi energetica, che analizzi il sistema involucro-impianto di un fabbricato e proponga gli interventi prioritari, stimando i tempi di recupero degli investimenti.

Spesso, tuttavia, i condomini non sono pronti o sensibili al tema né disposti a investire per verifiche preventive.

Una via alternativa può essere affidarsi a una Esco o Energy Service Company, società che - attraverso contratti di servizio energia - si assume i rischi della progettazione, realizzazione, manutenzione e gestione degli impianti del condominio, facendosi carico dell'investimento di riqualificazione iniziale e non gravando la collettività condominiale di esborsi immediati.

IL RISPARMIO E LE NORME CONDOMINIALI. Nonostante la via della riqualificazione rappresenti il futuro, alcuni fattori hanno giocato - fino ad oggi - contro la propensione ad avviare lavori di ristrutturazione energetica.

La riforma del condominio ha previsto per il via libera alle innovazioni attinenti il risparmio energetico e la contabilizzazione del calore la necessità di

ottenere una maggioranza di 500 millesimi (fatta salva la presenza di una certificazione energetica, che consente di decidere con una maggioranza di almeno 1/3 del valore). L'obbligatorietà, inoltre, di costituire un fondo condominiale prima dell'inizio dei lavori e per un importo almeno pari alla spesa deliberata ha messo un freno, negli ultimi mesi, ai cantieri negli stabili.

Due ostacoli che, tuttavia, si apprestano a essere rimossi dal DDL Sviluppo, collegato alla legge di stabilità 2014. Che dovrebbe riportare, anche senza APE, la maggioranza per il risparmio energetico a quella indicata dall'art. 26 della Legge 10-/91, cioè gli intervenuti in assemblea per almeno un terzo del valore. E chiarire come il fondo, in fase di partenza, debba coprire solo le spese relative al primo stato di avanzamento lavori.

Giovanni Tomassoli

COMUNICACI IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Tuo indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

PIANI CASA E NORMATIVE REGIONALI

Un nuovo giro di boa. L'ennesimo. Quasi tutte le Regioni hanno prorogato, ancora, il proprio piano casa. Dilationando le scadenze previste a fine anno. Con il risultato che la possibilità di ampliare casa (specie se si tratta di una villetta mono o bifamiliare) o di demolire e ricostruire un edificio esistente, magari degradato, in deroga ai piani regolatori comunali, è tuttora a tutti gli effetti una concreta possibilità in Italia.

Praticamente ovunque, con la sola eccezione del territorio Emilia Romagna. Visto che l'amministrazione guidata da Vasco Errani, da sempre critica sulla validità del provvedimento, ha lasciato scadere nel 2010, senza mai prorogarla, la Legge 6 varata l'anno precedente. Invece la Provincia di Trento non ha mai formalmente recepito l'intesa Stato-Regioni del 2009. Fra le Autonomie che hanno appena ripuntato le proprie fiches sul provvedimento, come antidoto alla crisi economica e del settore edile, spicca il Veneto. Dove la terza versione del piano casa, che spazia sull'orizzonte del 2017, toglie ai Comuni la possibilità di limitare o escludere la sua applicazione nei centri storici, se gli immobili coinvolti non hanno particolari tutele. Previsione che pur ha sollevato una serie di preoccupazioni, fra cui quelle dell'Istituto nazionale di urbanistica. A rilanciare il piano, già a partire dall'estate, sono state altre Regioni come il Piemonte, la Puglia, le Marche, la Basilicata, la Calabria, l'Abruzzo e la Sardegna. Nella Regione guidata da Ugo Cappellacci, è ammesso l'ampliamento anche dei fabbricati pluripiano e delle villette a schiera, con percentuali premiali che - in caso di riqualificazione energetica del fabbricato con un taglio del 15% del fabbisogno - arrivano anche al 30%.

Le percentuali d'incremento, quasi ovunque, sono invece pari al 20%, sulla falsariga di quanto era stato prescritto a livello nazionale. Con oscillazioni importanti: perché in Lombardia

l'incremento base è fissato al 5% mentre in Friuli Venezia Giulia al 35%.

Inoltre, non sono poche le amministrazioni che concedono bonus aggiuntivi per la sostenibilità o l'uso di materiali nel territorio: un esempio su tutti, la Liguria. Che alla percentuale standard del 30% per immobili fino a 200 mc, del 20% fra 200 e 500 mc e del 10% tra 500 e mille mc, aggiunge ulteriori premi dal 5% al 10% se, ad esempio, viene effettuato un adeguamento antisismico o energetico dell'intero edificio, sono usati materiali tradizionali, o viene inserito un tetto fotovoltaico.

Non hanno ancora prorogato il piano, che è prossimo alla scadenza, ma sono in procinto di allungare i termini



la Toscana, il Molise, questo di due anni, la stessa Liguria, dove gli ampliamenti sono concessi solo su edifici residenziali: un caso ormai particolare, visto che molte altre regioni, che nella prima versione avevano escluso le destinazioni non abitative, hanno finito poi con il ripensare il punto. Ma la Liguria, dopo infinite polemiche sul primo piano casa (Lr 49/2009), aveva poi imperniato il secondo (Lr 4/2011) sulle sole case, appunto, affidando ampliamenti produttivi alla Lr 10/2012, cui fanno capo le opportunità per ingrandire capannoni, immobili commerciali, alberghieri, agricoli.

Sono, invece, senza scadenza i provvedimenti della Provincia di Bolzano e della Valle d'Aosta. Prossimo a rivedere, in modo più strutturato, il piano è infine il Lazio. Regione in cui la legge, dopo essere stata completamente rieditata con l'arrivo di Renata Polverini al timone, ha subito una battuta di arresto a seguito dell'impugnazione da parte del Governo delle possibilità concesse in aree vincolate. Infine la Lombardia. Qui l'amministrazione non pare voler concedere una proroga: la decisione, però, ha un fondamento ben preciso. In Regione, di fatto, esiste un altro testo che ha reso permanente la possibilità di ampliamenti e sostituzioni, dando però modo di decidere in chiave locale ai 1.547 Comuni, in seno a propri piani di governo del territorio (Pgt).

Flavio Chiodini

ADERISCI

**a CASACONSUM
Lombardia**

**l'Associazione
dei Consumatori
a servizio
degli utenti
del bene CASA**

IL RENDICONTO CONDOMINIALE



Mi ricordo da bambino non appena arrivava in casa la convocazione dell'assemblea del condominio per l'approvazione del rendiconto annuale, si scatenava l'inferno.

Venivano convocate le menti più eccelse fra il parentado affinché si potesse decifrare lo stesso ed iniziava così la due diligence familiare del documento inviato.

L'amministratore condominiale veniva giudicato in base alla comprensibilità del rendiconto condominiale, non sulle capacità dello stesso.

Poi sono diventato grande, ho terminato i miei studi ed il soggetto demandato alla traduzione al parentado dei vari rendiconti condominiali sono diventato io.

Debbo dire che ne ho visto di ogni formato, molti assolutamente comprensibili e ben fatti, taluni un po' meno e qualcuno assolutamente indecente, ma ciò come in ogni settore e campo.

Il problema di ciò è che il disposto normativo previgente affermava esclusivamente che l'amministratore doveva alla fine di ciascun anno rendere il conto della sua gestione.

Ma che cosa significava rendere il conto della gestione? Tutto e nulla.

Così si erano sviluppate le più disparate tecniche di elaborazione dei bilanci condominiali, molto legati agli standard bloccati delle varie software house.

Evviva con la riforma del condominio recentemente approvata finalmente il legislatore ha specificato il conte-

nuto del bilancio condominiale, tanto che l'art. 1130-bis del codice civile è proprio intitolato "Rendiconto Condominiale". Speranza vana.

Infatti l'art. 1130-bis del codice civile prevede: "Il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti". Come si comprende la norma non dice agli operatori come gli stessi debbano predisporre il rendiconto condominiale, come invece avviene per gli imprenditori. L'art. 1130-bis codice civile ci dice che il rendiconto condominiale è composto da tre documenti:

- registro contabilità
- riepilogo finanziario
- nota sintetica esplicativa della gestione

Ci dice in premessa poi che il rendiconto condominiale deve nel suo complesso quindi contenere le voci di entrate e di uscita nonché la situazione patrimoniale del condominio nonché fondi e riserve disponibili e che tali informazioni debbono essere immediatamente verificabili. A questo punto iniziano i problemi i dubbi ed i quesiti, ovvero come si predisporre e come si assembla il nuovo rendiconto condominiale? In assenza di orientamenti giurisprudenziali consolidati in merito vista la novità della materia è del tutto evidente come occorra attenersi, a parere dello scrivente, allo stretto dettato normativo. Che cosa è il registro di contabilità? Al riguardo ci viene in aiuto l'art. 1130 c.c. n° 7: "... nel registro di contabilità sono annotati in ordine cronologico, entro trenta giorni da quello dell'effettuazione, i singoli movimenti

in entrata ed in uscita. Tale registro può tenersi anche con modalità informatizzate". Quindi nella sostanza il primo documento da presentare ai condomini per l'approvazione è quello che nelle aziende commerciali viene chiamato "libro giornale" ovvero il documento/registro di contabilità sulla quale vengono annotati i movimenti contabili del condominio. La norma però specificamente prevede che su tale registro debbano essere annotati però non tutti i fatti di gestione del condominio (al contrario del libro giornale delle aziende) ma unicamente i movimenti in entrata ed in uscita. Ma non sottoliziamo, anche se il software predispose il libro giornale con l'indicazione di tutti i fatti di gestione, va bene anche quello.

Predisposto tale primo documento (basta la semplice stampa del software utilizzato) occorre predisporre il secondo ovvero il riepilogo finanziario.

Ma che cosa è il riepilogo finanziario? La scienza economica ci viene in aiuto, secondo la stessa il rendiconto finanziario è un documento che riassume i flussi di cassa che sono avvenuti in un dato periodo, che nel caso di specie si individua nell'esercizio di gestione.

E' un documento che riepiloga le fonti che hanno incrementato i fondi liquidi dell'ente di cui deve essere predisposto il rendiconto e gli impieghi che tali fondi hanno avuto nell'esercizio.

Quindi il documento dovrà riassumere da una parte il complesso delle entrate condominiali divise secondo le differenti categorie:

- quote condominiali ordinarie
 - quote condominiali straordinarie
 - entrate diverse
- dall'altra parte invece le uscite
- spese ordinarie
 - spese straordinarie
 - altre uscite

Ma a questo punto sorge un grosso dubbio, se il prospetto deve evidenziare le fonti e gli impieghi avvenuti nel periodo di imposta, nel rispetto

della competenza finanziaria della operazione, come registrare quegli impieghi che benché di competenza economica della gestione da ripartire tra i condomini che non hanno avuto manifestazione finanziaria.

Per capirci occorre rappresentare la quota annuale di accantonamento TFR al momento della sua maturazione o piuttosto lo stesso dovrà essere imputato al momento della sua manifestazione finanziaria all'atto ad esempio del pagamento dello stesso o di sua anticipazione.

Vista la natura del presente non è possibile approfondire ulteriormente l'argomento, ma è del tutto evidente che delle problematiche nella applicazione della norma per come predisposta esistono ed una risposta agli operatori del settore dovrà essere fornita risposta, naturalmente conforme al dettato legislativo.

Passiamo quindi al terzo documento necessario, la nota sintetica esplicativa della gestione; questo è un documento che non prevede forma specifica ma che assume la forma di relazione per la quale è previsto unicamente un contenuto minimo obbligatorio; la stessa deve prevedere obbligatoriamente:

- sintesi della gestione appena conclusa;
- rapporti in corso;
- questioni pendenti.

In teoria stando al tenore della legge gli adempimenti sarebbero conclusi, ma occorre evidenziare come nel primo periodo dell'art. 1130-bis si prevede che il rendiconto condominiale contenga le voci di entrata e di uscita (e sin qui tutto bene, poiché lo stesso è rappresentato dal riepilogo finanziario) ma anche "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica".

Ma questi ultimi dati dove si inseriscono? Non possono essere inseriti nel riepilogo finanziario poiché non vi sarebbe spazio né la coerenza con le finalità dello stesso (nel registro di contabilità sono già esposte ma in forma

non immediatamente intellegibile e quindi non sarebbe verificato il disposto legislativo). Non rimangono che due opzioni:

- inserimento delle citate informazioni nella "nota sintetica"
- predisposizioni di prospetti aggiuntivi da allegare al rendiconto di gestione.

Personalmente, vista la mia formazione professionale abituato ai bilanci societari, ritengo ci si debba attenere strettamente al dettato normativo, e conseguentemente a mio avviso è bene che le informazioni circa "ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale del condominio" e "fondi disponibili" ed "eventuali riserve" debbano essere inserite nella nota sintetica.

Questo perché non è previsto che il rendiconto condominiale sia composto da altri documenti se non quelli evidenziati ed essendo le informazioni obbligatorie, le stesse debbono trovar posto in uno dei tre documenti richiesti dalla norma.

E così la nostra nota sintetica inizia a prendere consistenza:

- sintesi della gestione appena conclusa;
- elementi inerenti la situazione patrimoniale del condominio;
- fondi disponibili;
- eventuali riserve;
- rapporti in corso;
- questioni pendenti.

Entrando nel dettaglio di ciò che si intende per ogni altro dato inerente la situazione patrimoniale non può che concludersi che lo stesso altro non è che la predisposizione di una situazione patrimoniale del condominio. La stessa altro non è che un prospetto riepilogativo dell'insieme dell'attività e passività del condominio edilizio ad una determinata data. E' la fotografia del condominio edilizio alla data di chiusura dell'esercizio condominiale.

Questo è quanto disposto dalla vigente normativa.

Al riguardo si evidenzia come però sussistano delle problematiche sotte-

se alla predisposizione del rendiconto condominiale, già evidenziate nel corso della presente trattazione, che la neonata normativa non risolve, anzi oserei dire "complica". Poiché se è vero che in precedenza le forme e modalità di predisposizione del rendiconto della gestione erano assolutamente libere, salvo interventi giurisprudenziali a colmare le lacune, ora con il nuovo disposto, si ha la convivenza di regole che mal si addicono al principio della "immediata verifica", al principio finanziario della predisposizione del documento nonché al principio di modalità di ripartizioni delle spese/costi condominiali.

Quello che è richiesto dal legislatore, a parere dello scrivente, è la predisposizione di un documento assai simile al bilancio di un ente locale, che non brilla certamente per intelleggibilità per i non addetti ai lavori; non credo fosse però questo l'intento del legislatore.

Roberto Quaranta

COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

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.

DELEGA IN ASSEMBLEA E AMMINISTRATORE DI SOSTEGNO NEL VECCHIO E NEL NUOVO REGIME

In termini generali, i rapporti tra condominio delegato e condomino delegante devono ritenersi disciplinate dalle regole generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante - e non anche gli altri condomini, estranei alla delega - deve ritenersi legittimato a far valere i vizi della delega scritta (Cass. 07/07/2004, n° 12466).

Ciò a parte, la giurisprudenza di legittimità ha da sempre ritenuto che la facoltà di intervenire per delega è sancita inderogabilmente dall'art. 67, primo comma, e dal successivo art. 72 disp. att. c.c., a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente. Conseguentemente, la limitazione delle deleghe in assemblea può essere stabilita solo da un regolamento contrattuale: in tal caso, la deroga è del tutto legittima, posto che essa riguarda l'esercizio del diritto di partecipazione. In questo senso si veda la sentenza della Cass. 29.05.1998, n° 5315 per la quale "la modifica del regolamento condominiale, non contrattuale, adottato con la deliberazione della maggioranza dei partecipanti al condominio, nel senso di limitare il potere dei condomini stessi di farsi rappresentare nelle assemblee, riducendolo a non più di due deleghe, conferite ad altri partecipanti alla comunione per ogni assemblea, non incide sulla facoltà di ciascun condomino di intervenire in questa a mezzo di rappresentante (art. 67, primo comma, disp. att. c.c.), ma regola l'esercizio di quel diritto, inderogabile (secondo quanto si evince dal successivo art. 72) a presidio della superiore esigenza di garantire l'effettività del dibattito e la concreta collegialità delle assemblee, nell'interesse comune dei partecipanti alla comunione, considerati nel loro complesso e singolarmente".

In ogni caso, la delega a partecipare all'assemblea, conferita da un condomino a un terzo, si presume conferita anche dal coniuge comproprietario dell'unità immobiliare (Trib. Milano 17.11.1988).

In particolare, affinché uno dei comproprietari pro-indiviso di una porzione immobiliare possa ritenersi ritualmente convocato a partecipare all'assemblea, nonché validamente rappresentato nella medesima - con riguardo agli affari di ordinaria amministrazione - dall'altro proprietario della stessa unità immobiliare, non si richiede alcuna particolare formalità essendo sufficiente che risulti provato, anche per presunzioni, che il primo dei predetti comproprietari abbia ricevuto effettiva notizia della convocazione dell'assemblea e abbia conferito, sia pure verbalmente, il potere di rappresentanza al secondo comproprietario (Cass. 24.01.1980, n° 590).

Resta però dubbio - particolarmente secondo la giurisprudenza di merito - se il condomino possa legittimamente delegare l'amministratore del condominio a partecipare all'assemblea (si veda, tra le altre, App. Napoli 29 ottobre 1971). Nello stesso senso si veda anche il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto 05.12.1994, per il quale la delega all'amministratore può essere ritenuta illegittima qualora il voto reso dal delegato realizzi un conflitto di interessi, a causa della sua carica di amministratore.

Salva diversa disposizione del regolamento contrattuale, non è ammissibile una delega permanente - per intervenire a tutte le assemblee - rilasciata da un condomino e comunicata all'amministratore. Una simile delega sarebbe, infatti, più prossima a una rappresentanza negoziale che a una delega assembleare.

Quest'ultima deve comunque essere limitata agli atti di ordinaria amministrazione e non può estendersi agli atti che eccedono l'ordinaria amministra-

zione, in essa non espressamente indicati (art. 1708 c.c.).

In ogni caso - in assenza di un vero e proprio mandato con rappresentanza, notificato all'amministratore - la convocazione dell'assemblea deve essere inviata al singolo condomino e non al delegato.

I rapporti interni tra delegante e delegato sono disciplinati, in termini generali, dalle norme sulla rappresentanza di cui agli artt. 1387 ss. c.c., e in particolare - per quanto attiene al conflitto di interessi - all'art. 1394 c.c., per il quale "il contratto concluso dal rappresentante in conflitto d'interessi col rappresentato può essere annullato su domanda del rappresentato, se il conflitto era conosciuto o riconoscibile dal terzo".

In base ai principi sul mandato, il delegato non può peraltro a sua volta delegare un terzo a rappresentare il delegante in assemblea. Ove si verifici una tale ipotesi, il presidente dell'assemblea deve considerare nulla la sub-delega, così come deve dichiarare assente il condomino delegante.

In materia occorre peraltro tener conto della figura dell'amministratore di sostegno, introdotta dalla Legge 0-9.01.2004, n° 6, che ha modificato gli artt. 405 s.s. c.c., a tutela delle persone che non sono in grado di provvedere ai propri interessi. A seguito della riforma, l'interdizione è diventata un istituto residuale, limitato ai soli casi in cui l'amministratore di sostegno non risulti idoneo a realizzare la piena tutela del beneficiario (Trib. Milano, 15.11.2004).

La Legge 09.01.2004, n° 6 appresta in particolare strumenti per sopperire agli stati di incapacità dei soggetti, limitando al minimo la diminuzione della capacità di agire degli incapaci, valutando in modo negativo le restrizioni alla capacità di agire degli individui, che devono essere riconosciute solo quando sia inevitabile.

In particolare, la legge richiamata, perseguendo lo scopo di limitare al minimo gli effetti negativi della interdizione, prevede: a) che si possa - non si debba - procedere a interdire una persona, come prevedeva l'art. 414 c.c. nel suo testo originario; b) che la misura estrema della interdizione possa essere adottata solo quando sia necessaria per assicurare una più adeguata protezione del disabile.

Con la conseguenza che si può versare in stato di abituale infermità di mente, senza per questo essere necessariamente interdetti e si può essere affiancati da un amministratore di sostegno, senza che ciò costituisca un obbligo di legge.

Senza entrare nel dettaglio della nuova legge, ci limitiamo a ricordare che la nomina dell'amministratore di sostegno è fatta con decreto motivato del giudice tutelare, entro 60 giorni dalla richiesta. L'istanza relativa può essere presentata anche da un interdetto o da un inabilitato, e in tal caso il ricorso è presentato congiuntamente al giudice competente per la revoca della interdizione o dell'inabilitazione. Il decreto di nomina è reso esecutivo con la pubblicazione della sentenza di revoca dell'interdizione o dell'abilitazione.

Il giudice tutelare può anche d'ufficio adottare provvedimenti urgenti, nominare un amministratore di sostegno provvisorio, con la previsione di un incarico a tempo determinato, finalizzato alla tutela della persona e non del solo patrimonio, con la conseguenza che l'amministratore di sostegno può anche dare direttive e prestare il proprio consenso per il trattamento medico del disabile.

Il decreto di nomina deve comunque contenere le generalità della persona disabile e dell'amministratore di sostegno; la durata dell'incarico (che può essere anche a tempo indeterminato); l'oggetto dell'incarico e degli atti che l'amministratore di sostegno ha il potere di compiere in nome e per conto del beneficiario; gli atti che il beneficiario può compiere solo con l'assistenza dell'amministratore di sostegno; i limiti anche periodici delle

spese che l'amministratore di sostegno può sostenere, attingendo alle somme di cui dispone o disporrà il beneficiario; la periodicità della relazione dell'amministratore di sostegno, al giudice, sulle attività svolte e sulle condizioni di vita personali e sociale del beneficiario.

In particolare - attesa la struttura del nuovo istituto - l'amministratore di sostegno può essere sia assistente sia rappresentante oppure l'uno e l'altro, posto che egli può assumere i provvedimenti su misura per la persona disabile. Ed è questa una differenza non da poco rispetto al tutore e al curatore nell'interdizione e nell'inabilitazione, nelle quali si ragiona solo in termini di ordinaria e straordinaria amministrazione.

Applicando tali principi alla materia condominiale, deriva che alla assemblea condominiale è indifferente convocare il disabile o l'amministratore di sostegno o entrambi.

Fermo restando che, ove all'assemblea intervenga l'amministratore di sostegno, da solo o insieme al disabile, egli dovrà fornire la prova della sua nomina a mezzo di decreto, che deve essere comunicato entro 10 giorni all'Ufficiale dello Stato Civile, per le annotazioni in margine all'atto di nascita del beneficiario (se l'incarico fosse a tempo determinato, tali annotazioni dovranno essere cancellate alla scadenza).

La Legge di riforma del condominio n° 220/2012 - pur conservando gran parte dei principi già operanti nel regime previgente - ha modificato l'art. 67, primo comma, disp. att. c.c., disponendo che la delega deve essere scritta e che, se i condomini sono più di venti, il delegato non può rappresentare più di un quinto dei condomini e dei millesimi.

La disposizione sulla forma scritta, a evitare l'incetta di deleghe, che può alterare il regolare svolgimento dell'assemblea e l'esito delle votazioni, risolve alcune dispute del passato, secondo cui la delega poteva essere rilasciata e provata anche sulla base di semplici presunzioni.

La delega scritta è sicuramente oppor-

tuna e ora può essere comunicata per raccomandata, o via fax, o per posta elettronica - meglio se certificata - che sono i mezzi di trasmissione di documenti tra luoghi lontani tra loro. In ogni caso, i rapporti tra delegato e delegante devono ritenersi disciplinati dalle norme generali sul mandato, con la conseguenza che solo il condomino delegante - o quello che si ritenga falsamente rappresentato - sono legittimati a far valere gli eventuali vizi della delega ovvero la carenza o l'eccesso di potere di rappresentanza. La delega è valida anche se generica, posto che non è imm modificabile l'oggetto dell'ordine del giorno dell'assemblea per la quale è stata conferita. A parte la nuova disciplina del supercondominio, il novellato art. 67, dispone anche che "all'amministratore non possono essere conferite deleghe per la partecipazione a qualunque assemblea". Con tale disposizione, la Legge n° 220/2012, ha inteso contrastare il malvezzo di alcuni condomini di dare la delega all'amministratore, in considerazione della peculiare posizione di quest'ultimo, che riveste la figura di soggetto mandatario subordinato all'assemblea, a cui deve rendere conto del suo operato. Si tenga presente che già in passato era stato ritenuto illegittimo il conferimento all'amministratore di deleghe su argomenti che coinvolgessero la sua qualità di mandatario. Sotto questo profilo, la nuova disposizione è volta a rendere più trasparente la funzione dell'amministratore, a evitare che egli, approfittando della sua posizione, possa far prevalere in assemblea il suo personale interesse. In questo senso, l'aggiunta contenuta nel novellato art. 67 - per la quale non possono essere date deleghe all'amministratore per la partecipazione "a qualunque assemblea" - sta a significare che il divieto di delega è indipendente e prescinde da qualsiasi argomento dell'ordine del giorno, oggetto della delibera assembleare.

Silvio Rezzonico

CORTILI A PARCHEGGIO IN CONDOMINIO

I cortili, che rappresentano la più parte degli spazi a parcheggio, sono stati ripetutamente definiti come spazi interni tra fabbricati appartenenti al condominio.

In particolare, i cortili non sono soltanto degli spazi esistenti all'interno di un fabbricato, circoscritti dalla superficie del suolo, ma comprendono tutti gli spazi sovrastanti ai lati delle costruzioni, delle quali possono essere considerati un accessorio, destinato a dare aria, luce e accesso ai vani delle costruzioni stesse.

Anzi, la normale e principale funzione del cortile è proprio quella di dare aria e luce ai vani della costruzione e non già quella di dare accesso alla stessa (cfr. Cass. 15.11.1978, n° 5267). Proprio in dipendenza di questa loro ampia funzione, i cortili sono ritenuti di proprietà comune dei condomini, ai sensi dell'art. 1117 c.c., ove diversamente non disponga un titolo contrario.

Circa l'utilizzazione dei cortili e degli spazi a essi equiparati, è stato affermato, in dottrina e giurisprudenza, che la destinazione del cortile a parcheggio degli automezzi è utilizzazione secondaria dello stesso, la cui legittimità deve essere verificata anche in relazione al regolamento condominiale contrattuale.

E, infatti, ai sensi dell'art. 1102 c.c., l'utilizzazione delle parti comuni a favore di un condomino può essere fatta nei limiti di quanto disposto dal regolamento e nel rispetto del concorrente diritto degli altri condomini.

Le controversie in materia si pongono quindi sia in relazione alla compatibilità della destinazione a parcheggio con la funzione primaria dei cortili - che è quella di dare aria e luce ai fabbricati - sia in relazione al diritto d'uso dei singoli condomini, qualora il cortile sia insufficiente ad assicurare un utilizzo a parcheggio.

In quest'ottica, di particolare rilievo è il caso della locazione solo ad alcuni

condomini o a terzi dei posti-macchina: in materia, gli orientamenti giurisprudenziali sono piuttosto diffusi (cfr. in senso affermativo Trib. Napoli, 24 ottobre 1984, n° 8276 e, in senso contrario, Trib. Milano, n° 1266/1987).

Secondo il Tribunale di Milano, 1-5.01.2001, n° 380, è invalida la delibera con la quale vengano imposti, a carico dei condomini assegnatari delle aree di parcheggio, secondo una regolamentazione di uso turnario, delle spese del tutto svincolate - per entità - ai costi specificamente afferenti tali aree, venendosi in tal modo a configurare un sostanziale arricchimento della collettività in danno dei fruitori diretti delle aree, il cui godimento risulta quantomeno potenzialmente paritetico a quello consentito (sia pure in tempi diversi) agli altri condomini e, dunque, non può essere assoggettato a oneri diversi da quelli previsti dalla legge.

La locazione è però consentita ove il regolamento condominiale non vieti esplicitamente di adibire il cortile a parcheggio di automezzi e sempre che tale destinazione non limiti la funzione di dare aria e luce alle unità condominiali circostanti e non impedisca il pari godimento di tutti. La delibera relativa deve essere assunta con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., sia in prima sia in seconda convocazione, tanto più se, per la destinazione a parcheggio, occorrono opere edilizie. Naturalmente, se la realizzazione del parcheggio comportasse innovazioni, occorrerà tener conto del disposto di cui agli artt. 1136, quinto comma, c.c. e 1120, ultimo comma, c.c.

Sull'argomento è tornata la Suprema Corte, puntualizzando che la delibera assembleare relativa alla destinazione di aree condominiali scoperte a parcheggio autovetture dei singoli condomini deve essere approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi degli aventi diritto al voto (Cass., 17.10.1998, n° 10289).

Nella sentenza, la Corte ha tuttavia precisato - anche se l'affermazione non è condivisa da tutta la dottrina - che la delibera in parola non comporta "un restringimento dei diritti dei condomini sulle aree comuni, ma si tratta di un miglior regolamento d'uso delle aree stesse in modo da consentire a ogni avente diritto l'uso del parcheggio, con il rispetto del pari diritto degli altri condomini".

Per la giurisprudenza più recente, si veda Cass., 15.06.2012, n° 9875, per la quale, non costituisce violazione dell'art. 1102, un uso più intenso della cosa comune a opera del partecipante, purché non ne alteri la destinazione e non produca limitazioni alle facoltà di godimento degli altri condomini. Pertanto, se un cortile ha caratteristiche e dimensioni tali da consentire l'accesso al parcheggio di veicoli e non vi sono titoli contrari, tale utilizzo non è incompatibile con la funzione primaria tipica di tale bene, vale a dire quella di dare aria e luce alle unità immobiliari circostanti, aggiungendosi alla stessa quale destinazione accessoria o secondaria.

In ogni caso - anche in presenza di un regolamento contrattuale che imponga il consenso unanime dei condomini per quelle modifiche che implicino l'alterazione dei diritti costituiti o acquisiti sulle cose o sui servizi comuni, ovvero che incidono sulla destinazione originaria dell'edificio - è consentito alla assemblea di destinare il cortile in parte a parcheggio e in parte a parco giochi, nel rispetto dell'art. 1102 c.c., con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., posto che i condomini possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento e all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni.

E, infatti, la mera indicazione in un regolamento della destinazione di una cosa comune non determina una

connotazione reale del bene, non trattandosi di modifica di un diritto reale ovvero di soppressione di un vincolo di destinazione, bensì di un miglior regolamento dell'uso delle aree scoperte condominiali in modo da consentire, a ogni avente diritto, l'uso del parcheggio e del parco giochi, con il rispetto del pari diritto degli altri condomini (Cass., 0-3.11.2004, n° 24146 e Cass. 0-8.11.2004, n° 21287). In tema, si veda anche Cassazione 12.07.2011, n° 15319, per la quale "la delibera assembleare di destinazione a parcheggio di un'area di giardino condominiale interessata solo in piccola parte da alberi ad alto fusto e di ridotta estensione rispetto alla superficie complessiva, non dà luogo a una innovazione vietata dall'articolo 1120 c.c., non comportando tale destinazione alcun apprezzabile deterioramento del decoro architettonico, né alcuna significativa menomazione del godimento e dell'uso del bene comune e anzi da essa derivando una valorizzazione economica di ciascuna unità abitativa e una maggiore utilità per i condomini". Costituisce però innovazione, vietata ai sensi dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. e, come tale, affetta da nullità, l'assegnazione normativa da parte del condominio, a favore di singoli condomini, di posti fissi nel cortile comune per il parcheggio della seconda autovettura, in quanto tale delibera, da un lato, sottrae l'utilizzazione del bene comune a coloro che non posseggono la seconda autovettura e, dall'altro, crea i presupposti per l'acquisto da parte del condomino, che usi la cosa comune con animo domini, della relativa proprietà a titolo di usucapione, non essendo a tal fine necessaria l'interversione del possesso da parte del compossessore il quale, attraverso l'occupazione della relativa area, eserciti un possesso esclusivo, impedendo automaticamente agli altri condomini di utilizzarla allo stesso modo (Cass., 22.01.2004, n° 1004). Rispetto a una fattispecie par-

ticolare, il Tribunale di Napoli, 2-4.02.2003, n° 2219, ha puntualizzato che il procedimento di volontaria giurisdizione previsto dall'art. 1105, quarto comma, c.c., per la nomina di un amministratore ad acta con il compito di assegnare i posti auto ai singoli condomini nelle aree condominiali, è precluso in caso di esistenza di una deliberazione condominiale che regolamenti in modo specifico l'uso del parcheggio nelle aree comuni e le modalità d'uso dei servizi comuni rientranti nella competenza del Giudice di Pace. Resta fermo che la condotta del condomino consistente nella stabile occupazione - mediante parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune configura un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune ostacolandone il libero e pacifico godimento, e alterando l'equilibrio tra le concorrenti e analoghe facoltà degli altri condomini (Cass., 24.02.2004, n° 3640).

Inapplicabilità del Codice della strada al cortile condominiale

L'inapplicabilità della normativa del Codice della strada al cortile condominiale è stata affermata dalla Cassazione Penale 03.02.2003, n° 4844, relativamente a una fattispecie di guida in stato di ebrezza in un cortile condominiale. Con la conseguenza che né il condomino, né l'amministratore, né il singolo condomino possono fare ricorso al carro-attrezzi per spostare le autovetture abusivamente posteggiate in un'area privata, qual è il cortile condominiale. Poiché, infatti, l'ambito di operatività dell'art. 186, secondo comma, del Codice della strada deve ritenersi limitato - alla stregua dell'art. 2, primo comma dello stesso Codice - alle sole aree a uso pubblico destinate alla circolazione, la disciplina del Codice della Strada deve ritenersi inapplicabile al cortile condominiale, così come alle altre aree private condominiali. Ciò non toglie che, in caso di incidenti automobilistici tra condomini o terzi, all'interno dell'area di proprietà condominiale, si debba far luogo al risarcimento secondo la regola generale dell'art. 2054 c.c.,

esclusa l'applicazione delle norme sulla responsabilità civile obbligatoria degli autoveicoli, alla stregua dell'art. 1, della Legge 24.12.1969, n° 990 e dell'art. 122, D.Lgs. 07.09.2005, n° 209, che regolano la "circolazione su strade di uso pubblico o su aree a queste equiparate" e dunque la circolazione su strade nelle quali sussiste un traffico di veicoli e di pedoni.

Parcheggio abusivo e violenza privata

Per la Cassazione Penale 16.05.2006, n° 16571, "basta per integrare la violenza, quale prevista dall'art. 610 c.p., mantenere il proprio veicolo già parcheggiato irregolarmente in un'area condominiale in modo tale da impedire alla persona offesa di transitare con il proprio veicolo per uscire sulla pubblica via, rifiutando reiteratamente di liberare l'accesso e pretendendo con evidente "protervia e arroganza" che la persona offesa attenda secondo proprie necessità". In senso conforme, si veda anche Cass. Pen. 04.07.2005, n° 24614; Cass. Pen., 06.03.2003 e Cass. Pen. 30.09.1998. Anche per la giurisprudenza più recente, chi intenzionalmente parcheggia la propria autovettura all'interno del cortile condominiale, in modo tale da impedire l'uscita dell'autovettura di altri condomini, e quindi omettendo nonostante le ripetute sollecitazioni di rimuovere detta autovettura, risponde di violenza privata, ex art. 610 c.p. E, infatti, il comportamento del condomino abusivo costringe gli altri condomini a restare a lungo sul posto anziché allontanarsi come questi avrebbe voluto. Nella specie, il condomino imputato avrebbe lasciato trascorrere circa un'ora senza scendere o anche solo affacciarsi per spiegare di avere smarrito le chiavi, atteggiamento questo più che ragionevolmente ritenuto indicativo di una volontà tesa a impedire all'altro condomino, almeno per un certo tempo, di allontanarsi come avrebbe voluto con la propria autovettura (Cass. Pen., 01.02.2011, n° 7592).

Matteo Rezzonico

NOTIZIARIO UTILE



AFFITTO CON PROMESSA DI VENDITA IVA DA PAGARE SUBITO NON AL ROGITO

Le operazioni di locazione immobiliare con patto di futura vendita, o con prelazione di vendita, devono essere assoggettate a IVA al momento della stipula del contratto di locazione e non a quello del successivo rogito notarile per il trasferimento della proprietà dell'immobile. Il rinvio della contabilizzazione dei corrispettivi, che di fatto posticipa il pagamento del tributo e realizza un indebito risparmio d'imposta, è equiparabile a un caso di elusione fiscale, poiché il contribuente non può liberamente gestire le poste di bilancio e, quindi, decidere quando versare le imposte relative al reddito imponibile. Questi i principi espressi dalla Corte di Cassazione con la sentenza 20975 del 13 settembre scorso.

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E CONDUTTORE

Secondo Cassazione 10185/2012, "in tema di condominio di edifici il conduttore di un immobile sito nel fabbricato condominiale può obbligarsi nei confronti del condominio, mediante accordo con lo stesso, a rispettare un regolamento di condominio non impegnativo per il condomino locatore".

Nella specie, la Cassazione ha, tuttavia, escluso la configurabilità di detto accordo in presenza di una sottoscrizione unilateralmente apposta dal conduttore sul contratto di compravendita relativo all'unità immobiliare locata e contenente il richiamo al regolamento, non costituendo tale sottoscrizione l'accettazione di una proposta proveniente dal condominio ed a quest'ultima comunicata.

L'AUTORIDUZIONE DEL CANONE E' ARBITRARIA

"In tema di locazione di immobili urbani per uso diverso da quello abitativo, la cosiddetta autoriduzione del canone (e, cioè, il pagamento di questa in misura inferiore a quella convenzionalmente stabilita) costituisce fatto arbitrario ed illegittimo del conduttore, che provoca il venir meno dell'equilibrio sinallagmatico del negozio, anche nell'ipotesi in cui detta autoriduzione sia stata effettuata dal conduttore in riferimento al canone dovuto a norma dell'art. 1578, primo comma, c.c., per ripristinare l'equilibrio del contratto, turbato dall'inadempimento del locatore e consistente nei vizi della cosa locata. Tale norma, infatti, non dà facoltà al conduttore di operare detta riduzione, ma solo di domandare la risoluzione del contratto o una riduzione del corrispettivo, essendo devoluto al potere del giudice di valutare l'importanza dello squilibrio tra le prestazioni dei contraenti" (Cassazione, n° 10639/12).

OCCORRE LA SCIA PER LO SPOSTAMENTO DI UN CANCELLO

Il T.A.R. Lazio, 11.11.2013, n° 5866, rilevato che "è infondato e, pertanto, deve essere respinto, atteso che, in esecuzione dell'ordine istruttorio impartito dal Collegio nei riguardi dell'Amministrazione Comunale, è stata depositata in atti apposita planimetria progettuale dello stabile in questione, da cui risulta la previsione dell'installazione del cancello in posizione differente rispetto a quella prospettata dalla parte ricorrente", ha ritenuto che poiché tale spostamento era avvenuto in assenza del titolo abilitativo necessario (SCIA), il condominio doveva essere condannato al pagamento della sanzione pecuniaria ex art. 19 della L.R. Lazio 15/2008. La sentenza, in particolare, ha ritenuto irrilevante l'eccezione del ricorrente relativa alla circostanza che il cancello fosse situato su un tratto di strada ad uso privato.

SOSPENSIONE DEI SERVIZI AL CONDOMINO MOROSO

Il nuovo disposto dell'art. 63 disp. att. c.c., in forza del quale l'amministratore può sospendere i servizi erogati a favore del condomino la cui morosità si sia protratta per più di un semestre deve intendersi come rivolto a tutelare gli altri obbligati a fronte del pericolo che gravino su di loro gli oneri condominiali relativi agli inadempienti. Si tratta quindi di tutela di un diritto di credito, che non può essere azionata nelle forme del provvedimento d'urgenza previsto dall'art. 700 cpc. Non può essere ammessa la tutela cautelare atipica, anche perché nel caso di specie si tratta di bilanciare la tutela patrimoniale (la cui radice riposerebbe sul novellato art. 63) con un diritto alla persona che nel nostro ordinamento è tutelato dall'art. 32 della Costituzione e che nel caso di specie si concretizzerebbe nel diritto all'erogazione del servizio di riscaldamento (Tribunale di Milano, Sezione Distaccata di Legnano, ordinanza del 10 settembre 2013).

NOVITA' IN MATERIA DI CEDOLARE SECCA

Il cosiddetto "Decreto Imu" (Decreto Legge 31/08/2013, n. 102, convertito dalla Legge 28/10/2013, n. 124) ha introdotto delle disposizioni di rilievo per le locazioni. Anzitutto la riduzione dell'aliquota "cedolare secca", per i contratti agevolati di cui all'art. 2, comma 3, Legge 431/98 (dal 19% al 15%), relativamente agli immobili siti nei Comuni ad alta tensione abitativa (articolo 4, comma 1, Decreto Legge 102/2013). La disposizione ha effetto dal periodo di imposta in corso al 31 dicembre 2013.

AMMINISTRATORE E APPROPRIAZIONE INDEBITA

"E' ravvisabile l'ingiusto profitto proprio del delitto di cui all'art. 646 c.p. nel fatto del soggetto che - malgrado la revoca assembleare dalla carica - continui a comportarsi da amministratore del condominio (creando così una gestione parallela a quella del nuovo designato), reputando la relativa delibera illegittima al punto da invitare i condomini dissenzienti a sottoscrivere un documento in suo sostegno" (Cassazione 10 luglio 2013, n° 29451).

APERTURA SEDE FNA DI BOLOGNA

E' stata inaugurata il 12.12 scorso la nuova Sede FNA di Bologna. Per l'occasione si è tenuto un Convegno sul tema "L'amministratore dopo la riforma del condominio", sponsorizzato da Convalido e Duferco. La neo-presidente Avv. Lorenzina Cavezzana, ha introdotto i lavori ricordando la evidenza ormai pubblica dell'amministratore condominiale. A sua volta il Presidente Nazionale FNA, Silvio Rezzonico, ha illustrato i requisiti di onorabilità e di qualificazione richiesti ora all'amministratore di condominio. Ha poi fatto seguito la relazione di Lorenzo Basilico, Consigliere Nazionale FNA, sul tema: "Il progetto ambiente Duferco e Futurenow". Al nuovo Presidente Avv. Cavezzana un cordialissimo "in bocca al lupo".

LA MOROSITA' INCOLPEVOLE NEGLI SFRATTI

E' stata introdotta la nozione di "morosità incolpevole" (articolo 6, Decreto Legge 102/2013), per la quale si prevede l'istituzione di un fondo morosità di 20 milioni di euro (per ciascuno degli anni 2014 e 2015). La nuova norma è incomprensibile.

Quando mai una morosità è incolpevole? Un inquilino diventa moroso quando non è più in grado di pagare il canone di locazione. Quale sarebbe la sua colpa?

In ogni caso, non possono essere i Comuni a definire le condizioni di morosità incolpevole per accedere ai contributi, che variano da Comune a Comune. O è lo Stato che legifera in merito e si assume la responsabilità di definire cosa intenda per morosità incolpevole - cosa che non ha assolutamente fatto - o sono i giudici a accertarla in sede giudiziale. In assenza, la norma deve ritenersi incostituzionale.

Oltre a ciò, il D.L. 102/2013 prevede anche la "graduazione" degli sfratti per morosità, in sede di esecuzione. Per "graduazione" degli sfratti, non si intende il "blocco" degli sfratti per morosità o la sospensione, ma una vera e propria "graduazione" dell'esecuzione e cioè un graduale differimento, con modi e termini ancora da definire.

Sul punto, l'articolo 6, comma 5, del richiamato DL 102/2013, rinvia ad un successivo Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti da emanarsi "di concerto" con il Ministro dell'Economia e delle Finanze, sentita la conferenza permanente per i rapporti Stato/Regione. In particolare, il Decreto del Ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, dovrà stabilire i criteri e le priorità da rispettare nei provvedimenti comunali che definiscono le condizioni di "morosità incolpevole".

In tale contesto, le Prefetture dovranno adottare "misure di graduazione programmata dell'intervento della forza pubblica nei provvedimenti di sfratto".

L'ADDEBITO DEGLI INTERESSI MORATORI IN CONDOMINIO

La sentenza della Cassazione 30.04.2013, n° 10196, ha puntualizzato che una delibera dell'assemblea che preveda l'addebito a carico dei condòmini morosi di interessi moratori per il periodo di durata del loro inadempimento "deve considerarsi nulla, perché non rientra nei poteri dell'assemblea, deliberando a maggioranza, stabilire interessi moratori a carico dei condòmini nel ritardo dei pagamenti delle quote condominiali, potendo tale previsione essere inserita soltanto in un regolamento contrattuale, approvato all'unanimità. Tale nullità inficia e travolge le successive delibere nella parte in cui, nel ripartire gli oneri di gestione tra i consorziati in relazione ad ogni singolo anno, applicano il medesimo tasso di mora" (interesse che nel caso di specie era stato fissato nella percentuale del 20%).

"Anche le successive delibere, pertanto, sono affette dal medesimo vizio di nullità, il quale può essere fatto valere dal condomino interessato senza essere tenuto all'osservanza del termine di decadenza di trenta giorni ai sensi dell'art. 1137 c.c.".

RIFORMA DEGLI ESTIMI CATASTALI

In tema di riforma degli estimi, è stato approvato, l'ordine del giorno 9/282 - A/32, presentato dall'Onorevole Pagano, che recita: "nel parere del Comitato per la legislazione, sotto il profilo della corretta formulazione, del coordinamento interno e della tecnica di redazione del testo si osserva che il provvedimento reca disposizioni nelle quali i principi e criteri direttivi appaiono eccessivamente generici; in tale ambito risulta oltremodo dilatato l'orizzonte della scelta discrezionale del Governo; al fine di ottenere un maggior effetto perequativo nella nuova imposizione sui fabbricati a basare il sistema estimativo tenendo in maggior conto della redditività degli stessi ed avviando da questo elemento la revisione del processo estimativo".

L'ordine del giorno è stato accolto dal Governo ed è pertanto vincolante per lo stesso.

INVITIAMO A CONSULTARE I NOSTRI SITI

www.confappi.it

www.fna.it

www.casaconsum.lombardia.it

CI TROVI ANCHE SU

facebook

CONFAPPI-FNA

e twitter

con [twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)

REVISORI CONTABILI IN CONDOMINIO

Per la nomina di revisori contabili in condominio rivolgetevi a

CASA CONSUM

Via Ruggero di Lauria, n° 9
20149 - Milano
Telef. 02/ 33105242

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145	MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, n° 17
20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20017	RHO	Via Livello, n° 24
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
20015	PARABIAGO	Via San Giuseppe, n° 22
20094	CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
20096	LIMITO PIOLTELLO	Via D. Alighieri, n° 148
26900	LODI	Via De Lemene, n° 2
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047	SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058	ROMANO DI LOMBARDIA	Via Del Commercio snc
27100	PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25
26013	CREMA	Via S. Chiara, n° 9
25121	BRESCIA	Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138	TORINO	Via Villarbasse, n° 16
14100	ASTI	Corso Alfieri, n° 188
12100	CUNEO	Via Fossa, n° 6

LIGURIA

19125	LA SPEZIA	Via Del Canaletto, n° 220
-------	-----------	---------------------------

TRIVENETO

31046	ODERZO-Treviso	Via Garibaldi, n° 17
35124	PADOVA	Via P. Bembo, n° 63/E
34074	MONFALCONE-GORIZIA	Via XXV Aprile, n° 35
34125	TRIESTE	Via Timeus, n° 16
31015	CONEGLIANO	Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122	BOLOGNA	Via Marconi, n° 9
-------	---------	-------------------

TOSCANA

50018	SCANDICCI-FIRENZE	Via Pisana, n° 250/A-B
-------	-------------------	------------------------

MARCHE

63023	FERMO	Via Donizetti, n° 20
60035	JESI	Via S. Francesco, n° 77

ABRUZZO

64100	TERAMO	Via Duca D'Aosta, n° 45
65121	PESCARA	Via T. Tasso, n° 77

CAMPANIA

80134	NAPOLI	Via Armando Diaz, n° 8
81100	CASERTA	V.le Dei Bersaglieri, n° 11
80056	ERCOLANO	Via Panoramica, n° 60
82030	DUGENTA	Via Nazionale, n° 46

SARDEGNA

07041	ALGHERO	Via Genova, n° 10
-------	---------	-------------------

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20145	MILANO	Via Rossetti, n° 17
20017	RHO	Via Livello, n° 24
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
27100	PAVIA	Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10138	TORINO	Via Villarbasse, n° 16
12100	CUNEO	Via Fossano, n° 6
14100	ASTI	Corso Alfieri, n° 188
28883	VERBANIA-GRAVELLONA	P.zza Della Resistenza, 2/A

LIGURIA

19125	LA SPEZIA	Via Del Canaletto, n° 220
-------	-----------	---------------------------

TRIVENETO

31100	ODERZO-TREVISIO	Via Garibaldi, n° 17
33057	PALMANOVA-Udine	Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

40126	BOLOGNA	Via Marsala, n° 31
41014	CASTELVETRO DI MODENA	Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

50018	Sede Regionale TOSCANA (Scandicci-Firenze, Prato, Livorno, Pistoia, Cascina-Pisa)	Via Pisana, n° 200/A-B
-------	---	------------------------

LAZIO

00141	ROMA	Via Monte Bianco, n° 119
-------	------	--------------------------

CAMPANIA

80134	NAPOLI	Via Armando Diaz, n° 8
81100	CASERTA	V.le Dei Bersaglieri, n° 11
81031	AVERSA	Via S. D'aquisto, n° 73
80023	CAIVANO	Via Mercadante, n° 10
80056	ERCOLANO	Via Panoramica, n° 60
82018	SAN GIORGIO DEL SANNIO	Via Roma, n° 95
80059	TORRE DEL GRECO	Via Vittorio Veneto, n° 26

PUGLIA

71100	FOGGIA	Via Zuretti, n° 11
-------	--------	--------------------

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9; **LEGNANO** - Via XXIX Maggio, 59; **RHO** - Corso Europa, 140; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via Bassiano, 19; **PAVIA** - Viale Lungoticino Visconti, 7/B; **SARONNO** - Via San Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa Chiara, 9

2014

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

• assistenza alle locazioni, compresa registrazione e gestione • assistenza in condominio • assistenza in materia di esproprio e di edilizia residenziale pubblica • tutela del consumatore immobiliare • assistenza in materia di multiproprietà • assistenza in materia bancaria e assicurativa

*La certezza
di avere sempre
i migliori
consulenti
a tua disposizione*

• consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici • invio gratuito della rivista "Il Piccolo Proprietario" • corsi di formazione e di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio ... e tanto altro

CONFAPPI
UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

www.confappi.it

www.fna.it

www.casaconsumlombardia.it