

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

Editoriale: La TRISE, una nuova patrimoniale	1
La formazione e revisione delle tabelle millesimali	2
Controlli semplificati sugli impianti termici	3
Il certificato energetico va sempre allegato	4
Le liberalizzazioni edilizie del D.L. 69/2013	5
Il fac-simile della relazione di rendiconto predisposto dalla FNA di Treviso	8
La nuova mediaconciliazione obbligatoria	9
Cedolare secca sugli affitti a canone concordato	11
NOTIZIARIO UTILE	12



Editoriale: La TRISE, una nuova patrimoniale

I nuovi tributi introdotti dalla legge di stabilità sono l'ennesima operazione di facciata che nasconde molte insidie per proprietari. La simil-Imu, che prende il nome di Trise sarà composta da Tari, la tariffa da corrispondere ai Comuni per il servizio rifiuti e Tasi, la tariffa prevista per rimborsare i servizi indivisibili dei Comuni. Mentre prima diverse famiglie, grazie alle detrazioni sulla prima casa, non pagavano l'IMU, ora tutti pagheranno la nuova Trise. Persino gli inquilini, esenti dal pagamento IMU, dovranno versare la Tari e quota della Tasi.

L'incremento della tassazione, unito all'aumento di prezzi e tariffe sull'onda di quello dell'IVA, avranno ripercussioni negative sul potere di acquisto delle famiglie, quindi sui consumi, sulla produzione industriale e sull'occupazione, mentre il Paese avrebbe bisogno di coniugare la ripresa economica con il benessere delle famiglie, senza perdere di vista la crescita.

In attesa che l'iter parlamentare metta concretamente mano alla bozza della Legge di Stabilità, l'unica certezza è che la TRISE (acronimo di Tributo Servizi Comunali), sarà composta dalla TARI e dalla TASI.

La prima servirà a coprire i costi del servizio di raccolta rifiuti, sarà calcolata in base ai metri quadrati o alla quantità di rifiuti prodotti, e sarà versata da chi occupa o detiene l'immobile. La TASI,

sa sui servizi individuali offerti dai Comuni, verrà invece calcolata sui metri quadrati o sul valore catastale dell'immobile e sarà pagata dai proprietari, ma anche dagli occupanti, che dovranno versare una quota compresa tra il 10% e il 30%. L'aliquota base sarà pari all'1 per mille, ma potrà essere ridotta dal Comune fino all'azzeramento.

Secondo i calcoli della Cgia di Mestre, un proprietario di prima casa subirà un aggravio di imposta rispetto al 2013, ma pagherà di meno rispetto al 2012. A fare la differenza è l'IMU, che nel 2012 ha pesato anche sulle tasche dei proprietari di prime case. Nel 2012, infatti, i proprietari di prima casa hanno sostenuto sia l'IMU sia il servizio di raccolta rifiuti, mentre per il 2013 è stato considerato solo l'importo della TARES, comprensivo della maggiorazione di 30 centesimi al metro quadrato.

Si rischia di tornare alla condizione di partenza, vanificando i risultati ottenuti con l'abolizione della IMU: ci si ritrova in presenza di una nuova patrimoniale, che questa volta non colpirebbe solo i proprietari, ma anche gli inquilini.

I proprietari non possono dunque abbassare la guardia ma occorre farsi sentire dai politici - come sta facendo il Coordinamento della proprietà, cui aderisce anche Confappi - per rendere meno iniqua la nuova tassa.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale Confappi

*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

LA FORMAZIONE E REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI



Il novellato art. 69 disp. att. c.c., ha ridisciplinato la materia della modifica o revisione delle tabelle millesimali di proprietà, disponendo che “i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all’art. 68 possono essere rettificati o modificati all’unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell’interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall’art. 1136, secondo comma c.c., quando risultino conseguenza di un errore; e quando per incremento di superfici o diminuzione delle unità immobiliari sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell’unità immobiliare anche di un solo condomino”. Si badi che la norma non si occupa espressamente della formazione ex novo delle tabelle millesimali, anche se è ragionevole ritenere che l’art. 69 abbia voluto indirettamente disciplinare anche tale materia, nel senso che anche le nuove tabelle devono essere approvate all’unanimità. In quest’ottica, la Legge 220/2012 sembra essere tornata a ribadire che le nuove tabelle, così come la loro rettifica o modifica, devono essere di regola approvate all’unanimità, salvo che sussistano le ipotesi di cui ai numeri 1 e 2 dell’art. 69 disp. att. c.c. (errore o incremento o diminuzione o alterazione oltre un quinto del valore proporzionale della unità immobiliare anche di un solo condomino).

Con una disposizione del tutto inaspettata, il novellato art. 69, disp. att. c.c., ha disposto anche che ai fini

della revisione dei valori proporzionali, “può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell’amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all’assemblea dei condomini”, sotto pena di revoca del mandato e di risarcimento degli eventuali danni. La disposizione, che persegue un intento pratico apprezzabile e condivisibile, è tuttavia assai ambigua, se si tiene conto che l’amministratore ha solo poteri di gestione delle parti comuni e non anche delle proprietà esclusive, sicché in astratto egli non dovrebbe aver titolo per intervenire nel giudizio per la modifica della tabella millesimale, conseguente alla alterazione di una unità immobiliare. Salva ovviamente l’ipotesi in cui, per l’intervento in giudizio, gli sia stato conferito un mandato ad hoc da parte dei condomini interessati. Anche in passato, la tabella millesimale di proprietà poteva essere modificata o revisionata per errore o per innovazioni di vasta portata, a norma dell’art. 69 disp. att. c.c., occorrendo, peraltro, tener distinte le tabelle millesimali di proprietà da quelle di gestione. Le prime sono finalizzate alla determinazione della quota di comproprietà del condomino sulle parti comuni e, quindi, alla misura dei diritti reali di ciascun condomino. Le seconde attongono, invece, alla sola ripartizione delle spese condominiali, senza incidere sull’entità e sulla misura dei diritti reali di ciascun condomino sulle parti comuni. Quanto in particolare alla modifica per errore (art. 69, n° 1, disp. att. c.c.), le Sezioni Unite della Cassazione - con sentenza 24 gennaio 1997, n° 6222 - avevano stabilito che *«l’errore il quale, ai sensi dell’art. 69, disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l’errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste nell’obiettiva divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere nego-*

ziale della formazione delle stesse». In sostanza, le Sezioni Unite avevano risolto le contrapposte interpretazioni dell’art. 69, n° 1, disp. att. c.c., talvolta intese a ritenere producenti, ai fini della revisione delle tabelle millesimali, i soli errori essenziali rilevanti come vizi del consenso (Cass. 17 ottobre 1980, n° 5593); tal’altra, intese a ritenere sufficiente, ai fini della revisione per errore delle tabelle, l’obiettiva divergenza tra valore effettivo delle singole unità immobiliari e valore proporzionale attribuito nelle tabelle (Cass., 21 luglio 1988, n° 4734). Tuttavia, contro il richiamato orientamento delle Sezioni Unite, altra Sezione della Suprema Corte ha continuato a riproporre il proprio precedente orientamento. Ad avviso della Cassazione, Sez. II, 1 marzo 2000, n° 2253, ad esempio, *«l’errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso»*. Nonostante gli orientamenti altalenanti della Cassazione dovrebbero potersi configurare come errori, tutti quelli obiettivamente verificabili, in quanto causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse, indipendentemente dal carattere negoziale o meno della determinazione delle tabelle millesimali. Quanto alle tabelle di gestione, il novellato art. 69, dispone che la nuova disciplina si applica anche “per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese, redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”. E dunque, anche per la rettifica delle tabelle di gestione a carattere contrattuale, è richiesta l’unanimità dei consensi di tutti i condomini e solo in caso di rettifica per errore o per alterazione dei valori millesimali per più di un quinto - al di sotto del quinto l’innovazione è irrilevante - occorre la maggioranza degli intervenuti oltre a 500 millesimi.

Silvio Rezzonico

CONTROLLI SEMPLIFICATI SUGLI IMPIANTI TERMICI

Cambia il calendario dei controlli sugli impianti termici. Il D.P.R. 74/2013 - in vigore dallo scorso 12 luglio - diluisce scadenze, adempimenti e doveri. Con effetti positivi sia per i privati, che devono effettuare le revisioni, sia per gli enti pubblici, incaricati di sovrintendere al rispetto della legge.

Tuttavia, il principio alla base del nuovo regolamento, che abroga parzialmente il D.P.R. 412/1993 e riscrive le modalità di verifica e manutenzione degli impianti termici per la climatizzazione invernale ed estiva degli edifici e per la produzione di acqua calda, va nella direzione opposta.

Così come richiesto dalle direttive europee 2002/91/Ce e 2010/31/UE (a cui alla fine il nostro Paese si adegua, sanando una procedura di infrazione), se da una parte c'è una maggiore semplificazione, dall'altra il nuovo testo definisce un quadro più chiaro dei compiti e disegna un meccanismo di verifica virtuoso, mirato a individuare e punire chi non rispetta le regole.

Dunque prima di procedere alla accensione degli impianti è opportuno verificare cosa è cambiato.

Il decreto, innanzitutto, fissa per gli ambienti limiti di temperatura (calcolati sulla media ponderata dei valori). D'inverno i termosifoni non dovranno superare i 20° C per le abitazioni e i 18° C per gli immobili industriali e artigianali, con un massimo di due gradi in più di tolleranza. Nei mesi estivi (e questa è una novità introdotta dal D.P.R. 74/2013), il termostato non potrà invece andare al di sotto dei 26° C, anche in questo caso con due gradi di tolleranza.

Restano invariate le fasce orarie giornaliere entro cui sarà possibile accendere i termosifoni nei mesi freddi.

Il calendario termico varia a seconda della zona di residenza: i Comuni sono suddivisi in sei zone climatiche, dalla A alla F, in base alle temperature medie registrate in ciascuna località durante l'anno. A fronte di esigenze particolari e comprovate, sarà comunque

lasciata libertà di deroga ai Comuni. Numerose inoltre le deroghe alla suddivisione in fasce orarie: ad esempio, anche per chi ha già installato in casa la termoregolazione.

Il Decreto 74 disegna una nuova tabella delle periodicità. Il termine per gli impianti domestici, a combustibile liquido o solido e con una potenza compresa tra i 10 Kw (12 per i climatizzatori estivi) e i 100 Kw, è fissato ogni due anni, mentre prima era annuale. Così anche per le caldaie alimentate a gas (le più diffuse), la revisione deve avvenire ogni quattro anni. Novità anche per le ispezioni, a carico dell'amministrazione pubblica, per verificare il corretto funzionamento del sistema rispetto all'efficienza e al contenimento dei consumi.

Per gli impianti a metano o GPL tra i 10 e i 100 Kw e per quelli di raffrescamento tra 12 e 100 Kw non è infatti più necessario l'intervento dell'ente pubblico, ma sono sufficienti i rapporti redatti dal manutentore o dal terzo responsabile.

Tutto questo, però, non implica una generale deroga agli obblighi normativi. Se diminuiscono le verifiche sul campo, la soglia di attenzione non si abbassa. Anzi, il D.P.R. stabilisce, per gli impianti termici sotto i 100 Kw, l'obbligo (in carico al tecnico che effettua la verifica) di compilare il rapporto di controllo di efficienza energetica, che deve essere inviato "prioritariamente in via informatica" alle autorità competenti. Il documento certifica il funzionamento dell'impianto e consente la creazione di una sorta di "catasto" degli impianti. Le verifiche dell'ente pubblico scatteranno così in maniera più mirata, soprattutto verso quegli impianti che saranno sprovvisti di rapporto di controllo o per cui siano emerse criticità.

Gli impianti sono inoltre da controllare periodicamente (anche qui a carico di cui ha la responsabilità dell'im-

pianto) sotto l'aspetto del contenimento del consumo energetico e del buon funzionamento. Il compito può essere espletato solo da ditte abilitate. La periodicità e il tipo di verifiche da effettuare sono stabilite dai libretti di istruzione forniti dall'impresa installatrice o dal fabbricante dei componenti o dalle norme UNI e CEI. Gli impianti per la climatizzazione o per la produzione di acqua calda sanitaria devono, inoltre, essere muniti di libretto di impianto, che deve essere sempre aggiornato e consegnato in caso di trasferimento dell'immobile.

Se a livello nazionale la normativa è ridisegnata, in molte Regioni si opera sulla base di leggi regionali, che, in alcuni casi, hanno già recepito la direttiva 2002/91/Ce. Il decreto invita le Autonomie a uniformarsi, ma nelle more dell'adeguamento bisogna tener conto anche della disciplina vigente a livello locale.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci
Sole 24 Ore



**PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI
UN TUO AMICO
ALLA CONFAPPI
UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**

IL CERTIFICATO ENERGETICO VA SEMPRE ALLEGATO



Lo scopo è quello di dare ai futuri abitanti della casa un'informazione immediata su quanto consuma, sotto l'aspetto energetico, il bene che stanno per acquistare o affittare.

L'indicazione è racchiusa in un documento che dal 6 giugno si chiama APE (Attestato di prestazione energetica) e che deve essere prodotta per tutte le nuove costruzioni o in caso di ristrutturazione di un immobile, di vendita, di locazione e persino di cessione a titolo gratuito. Pena: una serie di sanzioni, ma soprattutto la nullità del contratto di trasferimento.

Il quadro sulla certificazione energetica in Italia è così ridisegnato dalla Legge 90/2013, che è entrata in vigore il 4 agosto scorso e ha convertito il D.L. 63/2013 di inizio giugno. Con questo provvedimento, con cui sono integrati i contenuti del D.Lgs. 192/2005 (il testo base nel nostro Paese sul rendimento energetico), anche Roma recepisce la direttiva europea 2010/31/UE.

L'APE, che sostituisce il vecchio ACE (Attestato di certificazione energetica), è il documento che attesta la prestazione energetica di un edificio e fornisce raccomandazioni per il miglioramento dell'efficienza energetica. A sua volta, la prestazione energetica dipende dalla quantità annua di energia primaria effettivamente consumata o che si prevede necessaria per soddisfare, con un uso standard dell'immobile, i vari bisogni energeti-

ci dell'edificio. Vale a dire: la climatizzazione invernale ed estiva, la preparazione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari, la ventilazione e, per il settore terziario, l'illuminazione, gli impianti ascensori e scale mobili. Difficile quantificare da subito il costo del nuovo documento che, è più complesso del vecchio ACE, il quale, in linea di massima, si aggirava dai 250 ai mille euro a seconda anche delle dimensioni della casa.

In base alla prestazione raggiunta, l'unità immobiliare viene anche classificata in una scala da A a F. L'attestato riporta, dunque, anche la classe energetica; i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti; le raccomandazioni per migliorare la performance, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

La targa deve essere rilasciata da esperti qualificati e indipendenti, in possesso di iscrizione all'Ordine o Collegio e dei requisiti di formazione ed esperienza fissati nel D.P.R. 75/2013. Sarà valida per dieci anni, a meno che nel frattempo l'immobile non venga sottoposto a una riqualificazione tale da cambiarne i consumi (per esempio, con la sostituzione degli infissi) o che non vengano eseguiti i controlli dei sistemi tecnici, in primis sugli impianti termici, fissati dalla legge.

I soggetti obbligati

Il rilascio dell'APE spetta, nel caso di immobili nuovi o ristrutturati, alla società o all'impresa che ha effettuato i lavori; tocca invece al proprietario di un'unità immobiliare in caso di cessione o di affitto produrre l'attestato da allegare agli atti. Già nell'annuncio immobiliare è obbligatorio indicare sia l'indice di prestazione energetica dell'involucro edilizio e globale (dell'intero edificio o dell'unità immobiliare), sia la classe energetica di riferimento.

In attesa di uno o più decreti attuativi

che dovranno essere emanati dal ministero dello Sviluppo entro l'anno, l'attestato si compila ancora secondo le regole del vecchio ACE e cioè seguendo le norme UNI/TS11300, la raccomandazione CTI 14/2003 e la UNI EN 15193 per l'illuminazione.

Come ha chiarito una nuova circolare (nota n° 00416 del Dipartimento per l'energia dello Sviluppo economico), sui territori (Lombardia, Piemonte, Liguria, Emilia Romagna, Valle d'Aosta e le Province di Trento e Bolzano) con un proprio sistema per l'attestato di certificazione (recependo la direttiva 2002/91/CE e solo in alcuni casi già la 2010/31/UE) si produce con le regole locali.

E' aperto comunque un tavolo di confronto con il ministero, per superare le distinzioni e rendere omogeneo il rilascio.

Le sanzioni

Il Parlamento ha reintrodotto la nullità degli atti in caso di mancata allegazione dell'APE al contratto di vendita o di nuova locazione. Previsione che era stata cancellata nel 2008 dalla Legge 133. Ciò vale per tutto il territorio nazionale, comprese le Regioni che hanno un sistema locale di rilascio delle targhe. Le sanzioni, rese più severe dal D.L. 63, cambiano invece a seconda della disciplina nazionale o locale. A livello nazionale, solo per citare qualche esempio, il costruttore o il titolare di un fabbricato che non predispose l'APE per un immobile nuovo o ristrutturato va incontro a una multa dai 3mila ai 18mila euro.

Giovanni Tomassoli

LE LIBERALIZZAZIONI EDILIZIE DEL D.L. 69/2013

La calda estate del rilancio dell'Italia e dell'economia nazionale è passata attraverso il "fare" e la semplificazione introdotta dal D.L. 69/2013, convertito nella Legge 98 del 9 agosto 2013. L'entrata in vigore risale allo scorso 21 agosto. Con numerose novità anche per i privati, che sono alle prese con interventi di ristrutturazione degli immobili, contenute in massima parte nell'art. 30 del provvedimento.

L'EDILIZIA PRIVATA

Nelle ristrutturazioni, via alle modifiche fuori sagoma: è sufficiente la SCIA

E' uno dei motori su cui si fonda la rivoluzione del Fare. Il decreto liberalizza la demolizione e ricostruzione di un edificio con il mantenimento del volume originario, ma senza obbligo di rispetto della sagoma preesistente e della tipologia edilizia e consente di classificare questo tipo di intervento come semplice ristrutturazione edilizia anziché come nuova costruzione.

La misura (che segue una previsione già a suo tempo adottata dalla Regione Lombardia con la legge urbanistica 12/2005 e bocciata dalla Corte Costituzionale, perché all'epoca in contrasto con le previsioni statali) spiana la strada a importanti opportunità per un vero restyling del tessuto urbano: anche in zone consolidate, sarà possibile un profondo rinnovamento del tessuto costruito preesistente, senza dover consumare necessariamente nuovo suolo.

Grazie alla classificazione di questo tipo di opere come semplice ristrutturazione, da fine agosto è infatti possibile procedere a interventi di recupero anche ingenti di un fabbricato presentando una semplice SCIA, la segnalazione certificata di inizio attività, con cui si comunica al Comune l'inizio di un intervento di ristrutturazione. Senza dover più attendere le lungaggini previste dal permesso di costruire e, soprattutto, con la possibilità di utilizzare un titolo edilizio gratuito e che garanti-

sce l'esclusione di sanzioni penali e amministrative, in caso di abuso edilizio.

La deroga al PRG, che in zone urbanisticamente consolidate pone vincoli stringenti per le nuove costruzioni, consente inoltre un'ampia flessibilità di intervento per chi decide di rinnovare l'edificio o la palazzina di proprietà rispetto al contesto esistente. L'unico vincolo è di mantenere i volumi, gli indici, le altezze, le distanze e le destinazioni d'uso esistenti.

E' importante tenere presente che rientrano nella definizione di ristrutturazione edilizia anche quegli interventi volti al ripristino di edifici, o di porzioni di essi, eventualmente demoliti o crollati nel tempo: si procede con SCIA, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.



L'esigenza di semplificazione non lascia in ogni caso l'urbanistica in preda all'anarchia: per gli immobili sottoposti a vincolo culturale e/o paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 e succ. mod.) gli interventi di demolizione e ricostruzione sono considerati al pari di una ristrutturazione edilizia, a patto che la sagoma iniziale non cambi. Nel caso delle "Zone Omogenee A" (gli agglomerati urbani di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti), il D.L. 69 lascia inoltre ai singoli comuni (in alternativa la deliberazione in merito verrà effettuata da una apposita commissione nominata dal Ministro delle Infrastrutture),

la possibilità di individuare, entro il 30 giugno 2014, le aree in cui non sarà sufficiente la presentazione della SCIA per interventi di demolizione e ricostruzione fuori sagoma. All'interno dei centri storici, comunque, e anche nelle aree dove sarà possibile procedere con SCIA, i lavori potranno essere avviati solo attendendo 30 giorni dal deposito della pratica.

Per i permessi e le comunicazioni ci pensa lo Sportello Unico

SCIA o CIL, la comunicazione o la domanda per l'inizio dei lavori di manutenzione deve essere consegnata allo Sportello Unico per l'Edilizia, detto anche S.U.E., del Comune.

Per effetto del D.L. 69, è ora possibile chiedere a questo servizio l'acquisizione di tutti gli atti di assenso necessari per l'intervento edilizio. In questo caso l'autorizzazione ad iniziare i lavori avrà effetto non immediatamente, ma solo dopo la comunicazione di acquisizione degli atti da parte dello Sportello. Condizione che deve arrivare a termine entro 60 giorni (o entro 120 nei Comuni con più di 100 mila abitanti).

Il progettista non è necessariamente terzo

Nella Comunicazione di Inizio lavori non è più necessario che il progettista (o colui che redige la relazione tecnica che accompagna la pratica) sia un "terzo", estraneo sia al proprietario dell'abitazione sia alla ditta esecutrice degli interventi: in nome della semplificazione e del rilancio degli interventi, il decreto cancella l'art. 6, comma 4, del Testo Unico dell'Edilizia che prevedeva una posizione di terzietà del progettista a garanzia del rispetto della legge e equidistante tra gli interessi del committente e l'interesse della collettività rappresentato dal rispetto delle regole.

Cadono le distanze ... tra i fabbricati

In deroga alla legge sulla Pianificazione Territoriale stabilita con il DM 1444/68, le Regioni e le Province autonome possono consentire differenti limiti di distanza tra i fabbricati a seconda delle diverse aree territoriali o delle diverse politiche di urbanizzazione. Si potrà usufruire di una maggiore autonomia locale nella gestione degli spazi comuni come nella distanza tra le abitazioni o le aree destinate al verde pubblico ed ai parcheggi. Fermo restando il diritto di proprietà e le connesse norme del Codice Civile.

A differenza di quanto precedentemente stabilito dalla norma che fissava "limiti inderogabili" per la densità edilizia, l'altezza e la distanza fra i fabbricati e regolava le aree urbane dei nuovi e dei vecchi insediamenti ai tempi del boom edilizio, la deroga inserita al primo comma dell'art. 30 sulla "semplificazione in materia edilizia", consentirà una maggiore autonomia, anche nella ridisegnazione della sagoma degli edifici.

L'agibilità può essere parziale

Il nostro appartamento è completato, le opere di urbanizzazione primarie (dalle vie di accesso alle forniture idriche) sono state realizzate e collaudate ma l'edificio in cui è inserito ha ancora dei lavori in corso? Con il comma 4 bis dell'art. 340, che va a modificare l'art. 24 del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/2001), i proprietari possono richiedere il certificato di agibilità per singoli edifici, unità immobiliari o porzioni di costruzione che siano funzionalmente autonomi. Per ottenerla sarà sufficiente presentare allo Sportello Unico per l'Edilizia l'autocertificazione del proprietario corredata della dichiarazione del direttore dei lavori o di un professionista abilitato che attesti la conformità dell'opera al progetto presentato e certifichi l'agibilità della costruzione; occorre inoltre la richiesta di accatastamento e la dichiarazione dell'impresa installatrice

che attesti la conformità degli impianti installati alle prescrizioni della normativa sulla sicurezza, l'igiene, la salubrità e il risparmio energetico.

Unica controindicazione dell'agibilità parziale sta nei termini della fine dei lavori sulla rimanente parte della costruzione: la scadenza del termine per il completamento dell'intera opera potrà essere prorogato soltanto di tre anni e per una sola volta.

Le proroghe

Con la DIA, la SCIA o il permesso di costruire, chi sta effettuando dei lavori di ristrutturazione ha a disposizione due anni in più per iniziare e terminare l'intervento di manutenzione autorizzato precedentemente all'entrata in vigore del D.L. 69/2013. Purché ne venga fatta esplicita richiesta dal soggetto interessato. E sempre che non sussista una diversa disciplina regionale.

In precedenza, in base al Testo Unico dell'Edilizia, gli interventi autorizzati dovevano cominciare entro un anno dal permesso di costruire e terminare entro tre anni dall'inizio dei lavori. Ad eccezione di proroghe richieste ed ottenibili in caso di fatti estranei alla volontà del titolare dei lavori.

Il rifiuto deve essere documentato

Nel caso di immobile sottoposto al vincolo, l'autorizzazione all'inizio dei lavori e alla realizzazione di eventuali modifiche dell'edificio non è automatica né scontata. Né è sufficiente la presentazione della SCIA.

L'istanza di avvio dell'intervento ha i suoi tempi: 30 giorni per esaminare la documentazione e rilasciare un parere, favorevole o contrario. In caso di rifiuto, il responsabile del procedimento è però obbligato a trasmettere entro 5 giorni la notifica del provvedimento di diniego e la sua motivazione (come già stabilito anche dalla L. 241/1990 che regola i procedimenti amministrativi).

DURC: obbligatorio per i condomini, non per i privati

Nessun obbligo del DURC (il documento unico di regolarità contributiva) per

aziende che eseguono lavori ed interventi di edilizia privata realizzati e pagati direttamente dal proprietario dell'immobile. Questa eccezione non vale quindi per i lavori eseguiti nelle parti comuni di condomini e stabili con più abitazioni.

La semplificazione passa attraverso la molteplicità delle sigle

Non tutti gli interventi edilizi hanno bisogno della stessa documentazione o del medesimo tempo per essere presentati, richiesti ed approvati. Nonostante il buon proposito della semplificazione burocratica e procedurale, a seconda della diversa tipologia di lavoro occorrerà rivolgersi ad un professionista per seguire il giusto iter.

CIL comunicazione di inizio lavori e **CILA** comunicazione di inizio lavori asseverata (art. 6, DPR 6 giugno 2001, n° 380).

Grazie ad una semplice e veloce comunicazione, l'Ufficio tecnico del Comune può svolgere una vigilanza mirata sull'attività urbanistica in corso e il singolo cittadino ha la possibilità di effettuare rapidamente lavori di manutenzione sia ordinaria che straordinaria, dalla sostituzione degli infissi alla ristrutturazione del bagno e degli impianti fino alla riqualificazione senza modifiche strutturali delle parti esterne dell'immobile. La CIL come la CILA consentono di cominciare i lavori immediatamente dopo la consegna della comunicazione. Al termine dell'intervento un tecnico (un ingegnere o un architetto, ma anche un geometra o un perito) deve "asseverare" la corrispondenza dell'intervento svolto con quello inizialmente comunicato. Trattandosi di una semplice comunicazione, la pratica non dovrebbe aver alcun costo. Spesso i comuni richiedono però dei corrispettivi in qualità di tassa di segreteria. Mentre la parcella del tecnico incaricato varia a seconda dei prezzi di mercato, ma in seguito alla Riforma Bersani non è più soggetta alle tariffe imposte dagli ordini professionali.

PERMESSO DI COSTRUIRE (art. 10, comma uno, lettera c), D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380).

Questo atto amministrativo deve essere necessariamente richiesto al comune presso cui si effettueranno i lavori, nel caso si tratti di interventi ingenti e comunque in regola con il piano urbanistico. Nello specifico, il tecnico incaricato dovrà descrivere dettagliatamente le opere da eseguire ed attestarne la rispondenza ai requisiti urbanistici e tecnici. Il responsabile amministrativo avrà 60 giorni di tempo per redigere una relazione motivata per approvare il progetto o suggerire eventuali modifiche. In questo caso le tempistiche si allungano di altri 30 giorni. Al contrario è valida la regola del silenzio assenso ed i lavori possono procedere. La pratica prevede dei costi.

E' necessario richiedere un permesso di costruire:

- ◆ quando l'edificio che verrà fuori dall'intervento sarà in tutto o in parte diverso da come era in precedenza. Se sono previsti aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici.
- ◆ Nel caso di modifica della destinazione d'uso, quando l'unità immobiliare si trova nella zona omogenea A all'interno di un agglomerato urbano di carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale.
- ◆ Vengono effettuate le modifiche della sagoma di una costruzione sottoposta a vincoli urbanistici o paesaggistici. In tal caso occorrerà attendere il nulla osta dell'ente deputato alla tutela del vincolo.

SCIA Segnalazione certificata di inizio attività (art. 22, comma 2, DPR 6 giugno 2001, n° 380)

E' sufficiente una semplice, veloce ed economica SCIA nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia ma adesso anche di abbattimento e ricostruzione con eventuale modifica della sagoma, quando si tratta di immobili non sottoposti ad alcun vincolo. Ma anche quando le unità immobiliari oggetto dell'intervento sono sottoposte a va-

rianti che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, e non alterano la sagoma di un edificio eventualmente sottoposto a vincolo.

SUPERDIA Dichiarazione di inizio attività (art. 22, comma tre, D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380).

Questa pratica amministrativa è sempre più rara e meno utilizzata perché rischiosa sotto il profilo delle sanzioni urbanistiche e penali. Negli ultimi anni è gradualmente sostituita grazie alle modifiche apportate dalla Legge 73/2010 e dal Decreto Legge 70/2011. Ad eccezione di alcuni casi:

- ◆ Realizzazione di un edificio in tutto o in parte diverso da quello precedente.
- ◆ Modifiche della destinazione d'uso per gli immobili appartenenti ad una zona omogenea A.
- ◆ Alterazioni della sagoma per costruzioni sottoposte a vincoli.

L'EMILIA ROMAGNA E' ARRIVATA PRIMA

La deadline della semplificazione edilizia per gli abitanti dell'Emilia Romagna è scattata il 28 settembre, grazie alla Legge Regionale 15/2013 approvata lo scorso 30 luglio, che anticipa e talvolta supera le agevolazioni, le deroghe e le semplificazioni contenute nel decreto del Fare. Con vincoli solo per chi ha già in corso un procedimento di ristrutturazione: i lavori in corso dovranno essere completati rispettando la normativa vigente alla data di avvio della manutenzione. A meno che non si decida di chiudere il cantiere e presentare una nuova documentazione, con un nuovo progetto, articolato in base alla mutata normativa.

Il proprietario di un immobile, quando decide di avviare i lavori di ristrutturazione della propria casa, o appartamento, diventa il primo e vero responsabile delle proprie azioni, decide i tempi ed i modi, certifica ed accerta la corrispondenza dell'in-

tervento alla normativa affidandosi a professionisti e progettisti qualificati. Dal canto suo, l'Ente regionale garantisce la standardizzazione delle pratiche edili, quindi una maggiore efficacia, celerità ed efficacia dei procedimenti e dei controlli.

Ecco quindi comparire il SUE, lo sportello unico per l'edilizia come interlocutore unico a cui il professionista deve rivolgersi per la presentazione della documentazione e il rilascio di un permesso di costruzione. In nome della semplificazione, non possono essere richiesti documenti già in possesso dell'amministrazione. Mentre per gli interventi soggetti a CIL o SCIA è sufficiente rivolgersi alle singole amministrazioni comunali. Nel caso di autorizzazioni paesaggistiche o di immobili sottoposti a vincoli storici occorre il parere espresso dalla commissione architettonica.

L'edilizia diventa più libera: è sufficiente una CIL per modificare il progetto di un edificio non sottoposto a particolari vincoli. La SCIA sostituisce definitivamente la DIA e la SUPERDIA, ed è sufficiente un titolo edilizio abilitativo per il mutamento di destinazione d'uso o la demolizione e ricostruzione con modifica della sagoma.

Tra i vari articoli compare anche una minisanatoria: se le opere sono eseguite in parziale difformità con il permesso di costruire non si procede più alla demolizione del fabbricato. E' possibile invece una regolarizzazione, attraverso la presentazione di una SCIA che documenti i lavori eseguiti e le eventuali modifiche catastali e dietro pagamento di una sanzione pecuniaria.

Matteo Rezzonico

IL FAC-SIMILE DELLA RELAZIONE DI RENDICONTO PREDISPOSTO DALLA FNA DI TREVISO

Relazione dell'Amministratore sul rendiconto consuntivo al __/__/__

Gentili Condomini,

visto l'approssimarsi della data in cui si terrà l'assemblea ordinaria per l'approvazione del rendiconto condominiale (art. 1130 comma 1 nr. 10), è mio compito relazionarVi brevemente circa la gestione trascorsa.

Il consiglio di condominio (art. 1130-bis comma 2 c.c.) si è riunito per il controllo della documentazione il giorno _____ presso il mio studio.

Come richiesto dall'assemblea, è attivo il sito internet del condominio www.condominioesercizio.it che tutti potete consultare e dal quale potete estrarre copia digitale di molti documenti relativi alla vita del condominio (art. 71-ter disp.att. c.c.); l'aggiornamento del sito condominiale avviene con cadenza al più bimestrale.

Presso il mio studio, sito in _____ Via _____ nr. _____, sono tenuti il registro di anagrafe condominiale, il registro verbali delle assemblee, di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità, oltre che tutta la documentazione tecnico amministrativa dell'edificio e del condominio (art. 1130 comma 1 nr. 6-8 c.c.); lo studio è aperto al pubblico

A destra del portone di ingresso è stata affissa una targa che fornisce i miei dati ed i recapiti dello studio (art. 1129 comma 5 c.c.).

Il certificato di prevenzione incendi relativo all'autorimessa condominiale (nr. _____ del _____ scadenza _____) è in corso di validità.

Non si è reso necessario agire per la riscossione forzosa dei contributi condominiali (art. 1129 comma 9 c.c.)

Nel corso della gestione non sono state irrogate sanzioni per infrazioni al regolamento di condominio (art. 70 disp.att. c.c.).

Non sono state effettuate opere di manutenzione straordinaria (art. 1135 comma 1 nr. 4 c.c.), né sono stati ordinati lavori che abbiano avuto carattere di urgenza (art. 1135 comma 2 c.c.).

Ai sensi dell'art. 1129 comma 7 c.c. tutte le somme ricevute dai Condomini o da terzi, nonché quelle erogate per conto del condominio sono transitate sul conto corrente bancario.

È mio dovere richiamare la Vostra attenzione sul fatto che, salvo che da ciò non venga espressamente dispensato dall'assemblea, ai sensi dell'art. 1129 comma 9 c.c., dovrò agire entro sei mesi dalla data di chiusura dell'esercizio per la riscossione forzosa dei crediti vantati dal condominio nei confronti dei Condomini in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea (art. 63 disp.att. c.c.)

Il rendiconto consuntivo del **CONDOMINIO ESERCIZIO** chiuso al __/__/__ che viene sottoposto al Vostro esame per l'approvazione, di cui la presente nota esplicativa costituisce parte integrante, contiene le voci di entrata e di spesa uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale, ai fondi disponibili, ed alle eventuali riserve che sono espresse in modo da consentirne l'immediata verifica. Ai sensi dell'art. 1130-bis del Codice Civile esso si compone di:

1. Un rendiconto delle spese sostenute (uscite), dei versamenti effettuati (entrate) ed uno stato di riparto;

Il compenso per l'attività di amministrazione ammonta a complessivi € _____, come specificato ai sensi dell'art. 1129 comma 14 c.c. nell'accettazione (rinnovo) della nomina; la polizza di assicurazione del fabbricato, di cui al Regolamento di condominio, è stata regolarmente pagata in data __/__/__; la dichiarazione 770 relativa all'anno _____ è stata inviata telematicamente all'Agenzia delle Entrate direttamente dall'amministratore (attraverso intermediario abilitato) in data __/__/__; estintori e porte tagliafuoco presenti nell'autorimessa condominiale hanno subito regolare manutenzione con cadenza semestrale; lo stesso dicasi per l'impianto ascensore, verificato dall'organismo notificato in data __/__/__ (prossima verifica entro __/__/__); le fatture relative alla fornitura di acqua non evidenziano consumi anomali di acqua potabile.

Non vi sono state nel corso della gestione anticipazioni di spese da parte di Condomini (nel corso della presente gestione vi sono state anticipazioni di spese, regolarmente documentate da pezzi giustificative, da parte dei Condomini per € _____ l'importo anticipato è stato reso al Condomino a mezzo contante/bonifico ovvero è stato contabilizzato quale versamento).

Le spese sostenute e contabilizzate ammontano a complessivi € _____.

I versamenti effettuati dai Condomini e contabilizzati ammontano a complessivi € _____, in misura inferiore (superiore) rispetto alle rate richieste a preventivo per complessivi € _____.

La ripartizione delle spese è stata effettuata secondo quanto indicato dal regolamento di condominio (ovvero secondo gli artt. 1123, 1124, 1125, 1126 c.c.).

2. Un registro di contabilità;

In esso sono riepilogati, in ordine di data, le spese sostenute (€ _____) ed i versamenti effettuati (€ _____) dai Condomini; per quanto concerne le spese, sono indicati numero e data della fattura oltre che voce di spesa, importo e nominativo del fornitore. Quando più fatture di uno stesso fornitore sono inserite, per semplicità, in un'unica registrazione, è indicata solo la data di registrazione della spesa.

3. Un riepilogo finanziario che dà evidenza della situazione patrimoniale del condominio, dei fondi disponibili (saldo attivi di cassa e banca) e degli eventuali fondi di riserva;

I versamenti effettuati dai Condomini e contabilizzati nel presente rendiconto (€ _____), al netto dell'importo di € _____ corrispondente al disavanzo della gestione precedente, hanno potuto pagare solo in parte le spese (€ _____) indicate a rendiconto per cui si registra un disavanzo della gestione di € _____ (hanno permesso di pagare interamente le spese (€ _____) indicate a rendiconto, generando altresì un avanzo della gestione pari a complessivi € _____)

La situazione patrimoniale rappresenta lo stato creditorio e debitorio del condominio verso terzi al momento della chiusura del bilancio.

Tra le attività si trovano i crediti vantati dal condominio nei confronti dei Condomini (€ _____), la giacenza di cassa (€ _____) ed il saldo attivo del conto corrente intestato al condominio ed acceso presso Banca XY (€ _____).

Tra le passività troviamo i debiti verso fornitori (€ _____), debiti verso i Condomini (€ _____) ed i debiti verso l'erario per ritenute d'acconto versate dopo il __/__/__ (€ _____).

Il condominio non ha costituito un fondo di riserva (vedi regolamento di condominio o art. 1135 comma 1 nr. 4 c.c.)

I crediti ed i debiti del condominio verso i Condomini sono, infine, esposti analiticamente nell'ultima tabella.

_____, li __/__/__

L'Amministratore

LA NUOVA MEDIACONCILIAZIONE OBBLIGATORIA

MEDIACONCILIAZIONE L'ITER NORMATIVO

Il D.Lgs. ha introdotto 28/2010, in recepimento della dir. Europea n° 2008/52/CE, l'istituto della mediazione civile e commerciale, quale strumento extragiudiziale di risoluzione alternativa delle controversie. La norma definisce la nuova figura del mediatore, stabilendone i percorsi formativi e prevedendo l'iscrizione degli appositi organismi di mediazione presso il Ministero della Giustizia. Lo scopo del legislatore era quello di ridurre il contenzioso nelle aule dei tribunali, oltre a quello di diffondere la cultura della risoluzione alternativa delle controversie, sulla base di criteri di informalità, oralità e concentrazione.

Mediazione obbligatoria

L'art. 5 del D.Lgs. 28/2010 introduce l'obbligatorietà della mediazione, pena l'improcedibilità della domanda giudiziale nelle controversie aventi ad oggetto materie condominiali, diritti reali, divisione e successioni ereditarie, patti di famiglia, locazioni, comodato, affitto d'aziende, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari. La parte che intende agire in giudizio ha l'onere di tentare obbligatoriamente la mediazione.

Il Giudice, qualora rilevi, su eccezione di parte o d'ufficio entro la prima udienza, che la mediazione non è stata tentata o non è decorso il termine per il suo completamento, fissa una nuova udienza per consentire alle parti lo svolgimento del tentativo obbligatorio di conciliazione. La ratio della scelta legislativa è quella di individuare una serie di categorie di litigiosità che meglio di altre si prestano al dialogo e alla risoluzione attraverso la mediazione, essendo caratterizzate da una comune appartenenza ad una comunità ovvero ad un rapporto di durevole

relazione sociale, familiare ed economica tra le parti.

Stante la diffidenza di molti nei confronti di questo istituto ed a causa dei numerosi casi di assenteismo, il legislatore, è stato costretto ad introdurre una modifica dell'art. 8 della citata norma (D.L. 138/2011), prevedendo l'applicazione di una vera e propria sanzione corrispondente all'importo del contributo unificato dovuto per il giudizio, che il giudice deve comminare alla parte che senza giustificato motivo non abbia partecipato alla mediazione. Peraltro, dalla mancata partecipazione alla mediazione, il giudice può desumere argomenti di prova ex art. 116 c.p.c. utilizzabili durante il giudizio.

Mediazione facoltativa

Per la risoluzione delle controversie in tutte le altre materie non elencate nell'art. 5, aventi ad oggetto diritti disponibili, la norma consente sempre il ricorso allo strumento della mediazione facoltativa per libera iniziativa delle parti.

Mediazione sollecitata dal Giudice

Il comma due dell'art. 5, del D.Lgs. 28/2010, prevede altresì la mediazione demandata ovvero su invito dal Giudice nel corso del giudizio, anche in sede di giudizio d'appello, valutata la natura della controversia, lo stato dell'istruzione della causa ed il comportamento delle parti. L'invito deve essere rivolto alle parti prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista, prima della discussione della causa. Tale mediazione non tiene conto del fallimento della mediazione obbligatoria essendo sempre possibile per le parti raggiungere soluzioni conciliative anche su invito del Giudice, onde evitare inutili dilazioni. Trattandosi di mediazione su invito e non su ordine del Giudice, il rifiuto o la omissione di detto tentativo non può avere alcuna conseguenza sull'esito della controversia.

Esclusione dei procedimenti urgenti e cautelari

La norma in esame esclude dall'obbligatorietà del tentativo di conciliazione tutti i procedimenti urgenti, cautelari ed alcuni procedimenti speciali, nonché la trascrizione della domanda giudiziale. Sono altresì esclusi i procedimenti di ingiunzione, per convalida di licenza o sfratto, i procedimenti possessori, i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativa all'esecuzione forzata, i procedimenti in camera di consiglio, l'azione civile esercitata nel processo penale.

Dette disposizioni sono coerenti con l'ordinamento vigente che tiene conto dell'urgenza e delle situazioni di pericolo nel ritardo che necessitano di procedure urgenti. Il tentativo di mediazione in questi ultimi casi sarebbe inutile ed andrebbe ad appesantire i procedimenti sommari o speciali citati a discapito degli interessati.

Competenza territoriale e riforma condominiale

Il D.Lgs. 28/2010 non prevede alcuna regola di competenza territoriale, per materia o per valore. Unica previsione in materia di competenza dell'organismo è prevista nel caso dell'esistenza di più domande relative alla stessa controversia, per le quali è competente l'organismo presso il quale è stata depositata la prima domanda, avuto riguardo alla data di ricezione della comunicazione. In materia condominiale, in considerazione della specificità dei rapporti e della disciplina degli stessi, tra le prime critiche sollevate in sede di applicazione del D.Lgs. 28/2010, si è evidenziata la mancata previsione di un criterio di competenza territoriale. L'art. 71-quater delle disposizioni di attuazione al c.c., introdotto dalla L. 220/2012, prevede però una novità circa il criterio di territorialità per la scelta degli organismi di mediazione, individuato nella circoscri-

zione del tribunale in cui ha sede il fabbricato. Peraltro, la riforma del diritto condominiale ha anche eliminato alcune discussioni sorte circa l'individuazione dei contorni della materia "condominio", soggetta alla mediazione obbligatoria ex art. 5 del D.Lgs. 28/2010. Il nuovo art. 71-quater delle disposizioni di attuazione al c.c. individua infatti le controversie soggette alla mediazione obbligatoria di tra quelle sorte dalla violazione od errata applicazione degli artt. 1117-1139 c.c. e degli artt. 61-72 delle disposizioni di attuazione del c.c. Pertanto, per lite condominiale è sicuramente da intendersi quella in cui le parti condividono un rapporto di tipo condominiale o che vede contrapposti due o più partecipanti al condominio.

L'illegittimità della mediazione obbligatoria

Numerose sono state le doglianze di incostituzionalità sollevate avanti la Corte Costituzionale circa l'obbligatorietà del previo esperimento del procedimento di mediazione e la conseguente condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria in contrasto con il combinato disposto di cui agli artt. 24 e 77 Cost. La Corte Costituzionale con sentenza del 6 dicembre 2012, n° 272 ha ritenuto sussistente un profilo di incostituzionalità circa l'eccesso di delega in cui il legislatore è incorso prevedendo l'obbligatorietà della procedura mediativa nelle elencate materie, nonostante l'assenza di una indicazione in tal senso nella legge delega 69/2009. La Corte di legittimità dunque ha recepito un vizio, in relazione al carattere obbligatorio dell'istituto di conciliazione ed alla condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria. La normativa non è dunque illegittima, resta valida ed efficace, fatta eccezione per l'illegittimità dell'art. 5, comma 1 del D.Lgs. 28/2010 per violazione dell'art. 76 e 77 Cost., così da rendere tutte le procedure di mediazione facoltative in ogni materia civile e commerciale. Venuta meno l'obbligatorietà, la mediazione di cui all'art. 5, D.Lgs. 28/2010 dopo aver vissuto un momento di condivi-

sione, ancorché dettato dalla imposizione, ha subito un repentino arresto dalla fine del 2012.

La nuova mediaconciliazione obbligatoria

Nonostante la citata sentenza della corte di legittimità, con il D.L. 69/2013, il legislatore ha introdotto nuovamente l'obbligatorietà della mediazione quale condizione di procedibilità della domanda giudiziale nelle materie di cui all'art. 5 del D.Lgs. 28/2010.

Ulteriore novità è l'introduzione della mediazione per ordine del giudice che può disporre l'esperimento della mediazione che diventa condizione di procedibilità della domanda giudiziale.

In qualunque momento prima della udienza di precisazione delle conclusioni anche in sede d'appello, valutata la natura della controversia, lo stato dell'istruzione ed il comportamento delle parti, il Giudice può disporre di esperire il tentativo di mediazione che diviene condizione sopravvenuta di procedibilità dell'azione.



Peraltro, dal momento che i costi della mediazione sono stati drasticamente ridotti, il Giudice può decidere di esperire il tentativo senza gravare le parti di ulteriori spese giudiziarie. In tema di mediazione, il ruolo del Giudice inoltre è stato rafforzato, avendo il potere non solo di ordinare l'esperimento ma anche di formulare una proposta conciliativa o transattiva ex art. 185-bis c.p.c. Attesa l'immediata entrata in vigore della normativa, detto principio deflattivo si applica anche ai processi pendenti.

Le principali novità

Tra le principali novità introdotte dal Decreto del Fare c'è il limite temporale di quattro anni di efficacia del riformato

art. 5, D.Lgs. 28/2010: il legislatore ha ritenuto opportuno sperimentare la bontà e l'efficacia dell'istituto sino al 2017, affidando al Ministero della Giustizia il compito di monitorare la sperimentazione dell'istituto.

Altra importante novità è l'introduzione dell'obbligatoria assistenza del legale sin dal primo incontro in tutte le controversie in cui la mediazione è condizione di procedibilità della domanda giudiziaria. L'obbligo di assistenza dell'avvocato non si estende dunque agli altri sistemi di conciliazione, quali la Conciliazione presso la CONSOB ed il ricorso all'arbitrato bancario finanziario per le materie di rispettiva competenza. La ratio della scelta del legislatore trova giustificazione nell'alto grado di tecnicismo della mediazione, da considerarsi fase pre-processuale, quando il procedimento non si conclude con un accordo.

Ulteriore novità tanto attesa è introdotta dall'art. 16, comma 4-bis, per il quale gli avvocati iscritti all'albo sono mediatori di diritto. Tuttavia, gli avvocati iscritti negli Organismi di mediazione devono essere adeguatamente formati in materia di mediazione e mantenere la propria preparazione con percorsi formativi obbligatori a ciò finalizzati.

La competenza territoriale

La domanda di mediazione deve essere depositata presso l'organismo del luogo del giudice territorialmente competente per la controversia, ovvero in caso di più domande aventi ad oggetto la stessa controversia, l'organismo competente è quello presso il quale è stata presentata la prima domanda.

La contestazione circa la incompetenza territoriale dell'organismo che ha gestito la mediazione condurrà ad una declaratoria di improcedibilità del procedimento.

La scelta dell'organismo territorialmente competente è lasciata alle parti con non pochi dubbi.

Come anticipato, in materia condominiale la recente riforma del condominio individua un criterio territoriale per la scelta dell'organismo competente, quale quello del circondario del tribunale in cui è situato il fabbricato. Per analogia, in attesa di chiarimenti sul punto, un criterio applicabile per la scelta dell'organismo potrà essere l'individuazione delle sezioni distaccate.

La durata

Anche l'art. 6 D.Lgs. 28/2010 è stato riformato, con riduzione dei tempi della procedura da quattro a tre mesi per la risoluzione delle controversie. Per la gestione di una lite, tre mesi sembrano più che congrui; tuttavia, nel caso del coinvolgimento della parte, per varie ragioni il termine può essere sforato con accordo di tutte le parti coinvolte.

Il primo incontro

Il Decreto del fare ha regolamentato il primo incontro che deve esser fissato entro trenta giorni dal deposito della domanda. Il primo incontro, autonomo e funzionale rispetto al resto della procedura, ha scopo informativo circa la funzione e le modalità di svolgimento della mediazione.

Conclusa questa fase iniziale le parti saranno invitate ad esprimersi circa la possibilità di proseguire la procedura conciliativa. Inoltre, sono state ripristinate le sanzioni a carico della parte che senza giustificato motivo non partecipa alla procedura. Infatti, dalla mancata partecipazione alla mediazione, il Giudice potrà desumere argomenti di prova nel successivo giudizio ex art. 116 c.p.c. Il Giudice, altresì, condannerà la parte al versamento di una somma corrispondente al valore del contributo unificato dovuto per il giudizio.

Detto incontro preliminare è gratuito se le parti non raggiungono un accordo per indisponibilità delle stesse anche solo di una di esse a procedere nella mediazione.

I costi del servizio, incluso il compenso per il mediatore, sono a carico degli organismi di mediazione. Tuttavia, è utile chiarire che salvo diverse interpretazioni ministeriali, sono comunque riconosciute le spese di avvio e le spese vive della procedura, restando escluso solo il compenso. Certamente, la sfida degli organismi sarà quella di avere dei bravi mediatori capaci dapprima di convincere della bontà dello strumento e poi dell'opportunità di continuare la procedura anche dopo il primo incontro gratuito.

L'esecuzione

Il ruolo degli avvocati nell'ambito della procedura di mediazione diventa fondamentale non solo per l'assistenza alle parti, ma anche in fase conclusiva. Il riformato art. 12, prevede che gli accordi sottoscritti dalle parti e dai legali delle stesse costituiscono titolo esecutivo ai fini dell'esecuzione forzata: esecuzione per consegna e rilascio, esecuzione degli obblighi di fare e non fare, nonché iscrizione dell'ipoteca giudiziale. Il ruolo dei legali è quello di attestare che l'accordo sia conforme alle norme imperative ed all'ordine pubblico. In ogni caso, in mancanza della presenza dei legali, l'accordo può essere omologato, su istanza di parte, con decreto del presidente del tribunale, previo accertamento del rispetto delle norme imperative e di ordine pubblico.

Diritti reali

In materia di diritti reali ed in particolare di controversie aventi ad oggetto l'usucapione, il decreto in esame ha introdotto una importante modifica dell'art. 2643 c.c., inserendo tra gli atti soggetti a trascrizione anche l'accordo (non necessariamente accordi mediativi) che accerta l'usucapione, purché sia autenticato da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato.

Ne deriva che le parti che vogliono trascrivere l'accertamento della usucapione, non necessitano di adire le vie giudiziarie.

Elisa Rado

Cedolare secca sugli affitti a canone concordato



Il Governo alleggerisce le tasse sugli affitti concordati di abitazioni: la cedolare secca passerà dal 19% al 15%, con un effetto virtuoso (almeno nelle attese) su chi intende accettare canoni più bassi a fronte di minori imposte. Una disposizione che renderebbe di nuovo conveniente per i proprietari ricorrere a questo canale rispetto al canone libero. La differenza minima del trattamento riservato ai canoni agevolati rispetto a quelli liberi, insieme all'IMU (che rispetto all'ICI ha di fatto perso le aliquote ridotte per chi affitta), aveva infatti segnato, in questi anni, il tramonto del canale concordato.

Adesso, però, le cose potrebbero cambiare. La cedolare secca sostituisce l'IRPEF e le addizionali comunali e regionali, oltre alle imposte di registro e di bollo sul contratto di locazione, sulla sua risoluzione e sulle sue proroghe. Un regime che riguarda i redditi derivanti dalle case affittate a uso abitativo e che si fonda su un doppio binario di aliquote: per gli affitti a canone libero al 21% e per quelli concordati al 19%, ora portata al 15%. Una misura quella adottata dall'esecutivo che potrebbe anche contribuire ad aumentare il gettito. La cedolare secca è stata introdotta infatti proprio per far emergere il nero nel mercato degli affitti, compensando in questo modo le minori entrate Irpef.

NOTIZIARIO UTILE



CORSO FNA DI TREVISO

Organizzato dalla FNA di Oderzo-Treviso, si è tenuto in settembre, il primo corso di formazione degli amministratori condominiali (si veda la fotografia a lato). Nell'ambito corso, la Dott.ssa Ines Durante, Presidente della FNA locale, ha voluto approfondire i temi più caldi della legge di riforma del condominio, che sono stati illustrati, insieme agli altri relatori, dall'Avv. Silvio Rezzonico, Presidente Nazionale CONFAPPI.

Il corso che ha interessato un buon numero di candidati - che hanno apprezzato le lezioni con i relativi approfondimenti - sta ora per chiudersi con l'esame finale e la distribuzione degli attestati.



SBARCA ANCHE A LA SPEZIA LA FNA

SBARCA anche a La Spezia la FNA, la Federazione Nazionale degli Amministratori di Condominio, consociata della CONFAPPI, la Confederazione Nazionale dei Piccoli Proprietari. La sede della federazione - presieduta a livello nazionale dall'avvocato milanese Silvio Rezzonico, è in via del Canaletto 220. "La sezione provinciale della federazione - afferma Antonio Parmigiani, presidente di Confappi e promotore di questa iniziativa - ha voluto dare un segno di rinnovamento, votando come primo presidente un giovane, Christian Orlandi, amministratore di condominio capace e soprattutto operativo con la nuova riforma e quindi libero da contaminazioni passate". Inoltre, Francesca Ceretti, già membro della commissione legale nazionale Confappi, è stata nominata come consulente legale. Nelle prossime settimane sarà siglato un accordo tra la FNA e Confcommercio per organizzare corsi per gli amministratori.

(La Nazione)

MADE EXPO 2013

Massiccia partecipazione della FNA alla tradizionale Fiera Made Expo che si è tenuta alla Fiera Milano-Rho.

In seno all'evento cui hanno partecipato anche gli associati - cui è stato riservato un seminario valido per il riconoscimento della formazione continua - si sono tenuti numerosi convegni in cui il relatore, Avv. Silvio Rezzonico, ha relazionato di volta in volta sui temi della riforma del condominio, della sicurezza degli ascensori, della termoregolazione e della contabilizzazione del calore. Infine, con la partecipazione anche delle altre associazioni di amministratori, la FNA è intervenuta anche agli stati generali del condominio puntualizzando che le società di global service non sono in grado di soppiantare l'attività personale dell'amministratore professionale.

TAVOLA ROTONDA ALL'UNIVERSITA' DI PAVIA

Si è tenuto a Pavia un Convegno sul tema: "L'amministratore tra nuova professionalità ed efficienza energetica". Al convegno conclusosi con una tavola rotonda, ha partecipato anche la FNA di Pavia, con il proprio Presidente Giovanni Tomassoli, che ha evidenziato la necessità per l'amministratore di abbandonare la tradizione e di puntare sulla managerialità, che è ormai l'arma indispensabile per affrontare l'assetto professionale del futuro.

Service TAX in vigore dal 2014

Il modello di tassazione comunale che entrerà in vigore dal 2014, sarà ispirato ai principi del federalismo fiscale, secondo anche le direttive della Commissione bicamerale appositamente costituita nella scorsa legislatura. Viene dunque istituita una imposta sui servizi comunali - la "Service TAX" - nella quale sarà inglobata anche la tassa sui rifiuti.

Essa sarà riscossa dai Comuni e costituita da due componenti:

- ◆ gestione dei rifiuti urbani;
- ◆ Copertura dei servizi indivisibili.

L'usufrutto in condominio

Qualora un appartamento sito in condominio sia oggetto di usufrutto, l'usufruttuario è tenuto al pagamento delle spese di amministrazione e di manutenzione ordinaria del condominio, mentre il nudo proprietario non vi è tenuto, neppure in via sussidiaria o solidale. Peraltro, ove il nudo proprietario agisca nei confronti dell'usufruttuario per il rimborso di spese attinenti ai servizi comuni da lui sostenute, nel relativo giudizio è consentito all'usufruttuario contestare il debito sul rilievo del mancato godimento di tali servizi" (Cassazione n° 2236/12).

Bonus arredi

Bonus arredi allargato. La detrazione fino a 10 mila euro spetta anche per gli acquisti di mobili e grandi elettrodomestici destinati alle parti in comune del condominio (come l'appartamento del custode) o all'arredo di ambienti diversi rispetto a quelli ristrutturati. Possibile dunque ristrutturare un ambiente e comprare i mobili per un altro. Via libera inoltre ai pagamenti con carte di credito o di debito.

Così l'Agenzia delle Entrate, con la circolare 29/E del 18.09.2013, ha fornito precisazioni in tema di detrazioni per il risparmio energetico, per le ristrutturazioni edilizie e per gli acquisti di arredi, dopo l'intervento del D.L. n° 63/2013, convertito nella Legge n° 90/2013.

BONUS ARREDI SI E NO

SONO AGEVOLABILI

- ◆ rientrano tra i "mobili" agevolabili, a titolo esemplificativo, letti, armadi, cassetiere, librerie, scrivanie, tavoli, sedie, comodi, divani, poltrone, credenze, nonché i materassi e gli apparecchi di illuminazione che costituiscono un necessario completamento dell'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione;
- ◆ per quanto riguarda l'individuazione dei "grandi elettrodomestici", rientrano a titolo esemplificativo: frigoriferi, congelatori, lavatrici, asciugatrici, lavastoviglie, apparecchi di cottura, stufe elettriche, piastre riscaldanti elettriche, forni a microonde, apparecchi elettrici di riscaldamento, radiatori elettrici, ventilatori elettrici, apparecchi per il condizionamento;
- ◆ nell'importo delle spese sostenute per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici possono essere considerate anche le spese di trasporto e di montaggio dei beni acquistati.

NON SONO AGEVOLABILI

Non sono agevolabili gli acquisti di porte, di pavimentazioni (ad esempio, il parquet), di tende e tendaggi, nonché di altri complementi di arredo. L'acquisto di grandi elettrodomestici sprovvisti di etichetta energetica è agevolabile solo se per quella tipologia non sia ancora previsto l'obbligo di etichetta energetica.

Responsabilità del Notaio che non ha effettuato le visure

Se il Notaio non adempie correttamente alla propria prestazione, ivi compresa quella attinente alle attività preparatorie (tra cui quella di visure catastali ed ipotecarie), sussiste la sua responsabilità contrattuale nei confronti di tutte le parti contrattuali che da tale comportamento abbiano subito danni, non essendo sufficiente che solo una parte l'abbia esonerato da responsabilità (Corte di Cassazione, Sez. III Civ., 03.06.2013, n° 14865).

Condominio e vizi dell'appalto

Intervento della Cassazione (sent. n° 84/13) in tema di vizi dell'appalto in condominio. "In tema di appalto - ha detto la Suprema Corte - i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menomandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle muraure del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura".

Posti auto e uso turnario

Con la decisione n° 12485/12, la Cassazione ha esaurientemente risolto il problema del parcheggio turnario in condominio. "La delibera assembleare che, in considerazione dell'insufficienza dei posti auto compresi nel garage comune in rapporto al numero dei condomini, preveda il godimento turnario del bene e vieti ai singoli partecipanti di occupare gli spazi ad essi non assegnati, anche se gli aventi diritto non occupino in quel momento l'area di parcheggio loro riservata, non si pone in contrasto con l'art. 1102 cod. civ., ma costituisce corretto esercizio del potere di regolamentazione dell'uso della cosa comune da parte dell'assemblea. Né la volontà collettiva espressa in assemblea, la quale, preso atto dell'impossibilità del simultaneo godimento in favore di tutti i comproprietari, escluda l'utilizzazione, da parte degli altri condomini, degli spazi adibiti a parcheggio eventualmente lasciati liberi dai soggetti che beneficiano del turno, comporta una violazione dell'art. 1138 cod. civ., in quanto non impedisce il godimento individuale del bene comune, ed evita, piuttosto, che, attraverso un uso più intenso da parte di singoli condomini, venga meno, per i restanti, la possibilità di godere pienamente e liberamente della cosa durante i rispettivi turni, senza subire alcuna interferenza esterna, tale da negare l'avvicendamento nel godimento o da indurre all'incertezza del suo avverarsi".

La cessione di unità in condominio e le spese pregresse

La Cassazione (sent. n° 2979/12) ha deciso che "in tema di condominio negli edifici, la responsabilità solidale dell'acquirente di una porzione di proprietà esclusiva per il pagamento dei contributi dovuti al condominio dal venditore è limitata al biennio precedente all'acquisto, trovando applicazione l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., e non già l'art. 1104 c.c., atteso che, ai sensi dell'art. 1139 c.c., le norme sulla comunione in generale si estendono al condominio soltanto in mancanza di apposita disciplina".

In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito la quale, nell'interpretare la clausola di un contratto preliminare - che prevedeva l'obbligo della promittente venditrice di estinguere ogni debito nei confronti del condominio prima della stipula del definitivo - aveva ritenuto che l'impegno così assunto riguardasse i contributi dovuti dal venditore, già cessario a sua volta dell'alloggio, non nei limiti dell'art. 63, disp. att. c.c., ma per intero, sostanzialmente affermando l'applicabilità dell'art. 1104 c.c.

INVITIAMO A CONSULTARE I NOSTRI SITI

www.confappi.it

www.fna.it

www.casaconsum.lombardia.it

CITROVI ANCHE SU

facebook

CONFAPPI-FNA

e twitter

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

COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o 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.

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
-------	---------	--------------------

TOSCANA

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

EMILIA ROMAGNA

41014	CASTELVETRO DI MODENA	Via Montefiorino, n° 12
-------	-----------------------	-------------------------

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

2013

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI
offre ai propri iscritti:**

- assistenza alle locazioni, compresa registrazione telematica e gestione;
- assistenza ai condomini;
- 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;
- assistenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- invio gratuito della rivista "Il Piccolo Proprietario";
- corsi di formazione e di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- tenuta del registro degli amministratori a garanzia della professionalità e tenuta dei regolamenti condominiali;
- elaborazione paghe e contributi portieri e badanti.

**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**