

# 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: il trucco delle tasse sulla casa	1
Corsi per amministratori: lettera del Coordinamento della proprietà al Ministro	2
Attestato energetico: obblighi e sanzioni	3
Risparmio energetico: i documenti da presentare	4
La nuova nozione di ristrutturazione	5
La miniriforma della riforma del condominio	6
Condominio: l'eccesso di potere dell'assemblea	7
Condominio: l'approvazione della proposta di mediazione	8
I nuovi obblighi dell'amministratore	9
La manifestazione di protesta dei proprietari del 22 febbraio	11
NOTIZIARIO UTILE	12



## Editoriale: il trucco delle tasse sulla casa

Prima, seconda casa, capannoni, immobili rurali: la girandola delle tasse. Entrano, escono, ritornano. La fantasia letterale dei politici non conosce limiti: IMU, Tarsu, TIA, Tares, Irap, Ires, Irpef, Addizionali, IUC.

I nuovi nomi nascondono i balzelli dei tributi su fabbricati e terreni. La realtà con cui i proprietari di case e gli inquilini dovranno convivere è che la legge di stabilità ha ridisegnato in peggio l'assetto del prelievo immobiliare.

Le esigenze della politica hanno prevalso su quelle del buon senso, dell'equità e della gestione di uno dei beni essenziali della società civile, la casa.

Le prospettive per il proprietario-contribuente nel prossimo triennio sono di dover prendere confidenza con le nuove sigle a partire dalla IUC (una e trina) che comprenderà la TASI, tributo sui servizi indivisibili dei Comuni a carico anche di tutti i proprietari d'immobili comprese le prime case, la TARI, la tassa sui rifiuti a carico sia dei proprietari sia degli inquilini, anche se non si sa ancora in quali proporzioni.

Il giochino dei partiti «carta vince, carta perde»

è stato scoperto appena letto e analizzato il maxi-emendamento sul quale il governo ha posto la fiducia.

Non solo: non vi sono limiti neppure alle falsità. Non è, infatti, assolutamente vero che dal 2014 la prima casa non pagherà più l'IMU.

La sua abolizione è stata una meteora. Per decidere sulla seconda rata, promessa solennemente il 29 agosto, si è atteso il 27 novembre.

Ora, però, torna sotto mentite spoglie: la IUC, imposta unica comunale.

I proprietari-contribuenti dopo mesi di incertezze e di balletti politici si sono fatti la convinzione che la manovra con il tris di nuove imposte non alleggerirà la pressione su un bene di prima necessità come la casa.

Le pressioni di Bruxelles sul governo italiano hanno ottenuto il sostanziale ripristino della tassa sulla casa.

La politica nazionale ha avuto anche timore delle proteste dei Comuni.

Mobiliamoci in tutti i modi e soprattutto con l'arma del voto!

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](http://www.confappi.it)*

@ [www.confappi.it](http://www.confappi.it)

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

### CORSI PER AMMINISTRATORI: lettera del Coordinamento della Proprietà al Ministro

On. Ministro della Giustizia  
Via Arenula, n° 70  
00186 - ROMA.

On. Presidente  
del Consiglio dei Ministri  
Palazzo Chigi - Piazza Colonna, n° 370  
00187 - ROMA.

Onorevole Ministro,

*è pacifica opinione di tutti i Soggetti coinvolti dalla riforma che la normativa in oggetto, la quale pur risolvendo antiche problematiche ha generato nuove incertezze, debba fondare su una solida e qualificata formazione degli amministratori del Condominio, ente gestore della Proprietà comune e regolatore dei diritti e dei doveri di quella esclusiva.*

*Le associazioni della proprietà, che ancor prima della riforma avevano provveduto ad apprestare per l'ampia platea degli operatori un'offerta formativa conforme alle esigenze del tempo ed insieme di alta qualità, prendono atto in proposito, con soddisfazione, che l'iniziativa da esse con continuità negli anni autonomamente condotta è stata, finalmente, istituzionalizzata con l'obbligo sancito dall'art. 71 bis delle disposizioni per l'attuazione del codice civile.*

*Il Ministero retto dalla S.V. On.le è ora chiamato a emanare il regolamento volto a determinare i requisiti necessari per esercitare l'attività degli amministratori di condominio nonché i criteri relativi alla loro formazione in forza dell'art. 1, comma 9, lettera "a", del Decreto-Legge 23.12.2013, n° 145, in corso di conversione.*

*E' auspicio che detto decreto limiti alle associazioni della proprietà e di quelle degli amministratori lo svolgimento degli appositi corsi sia per garantire adeguatezza dei risultati formativi che per evitare nuovi "alveari commerciali", come avvenuto per le iniziative di formazione in materia di mediazione.*

*Questo Coordinamento, che riunisce alcune delle principali e più rappresentative associazioni di proprietari edilizi, i quali - si sottolinea - sono i soggetti e fruitori essenziali della predetta attività, ritiene con la presente di dover richiamare l'autorevole attenzione della S.V. medesima sulla necessità che la formazione in oggetto si svolga nel rispetto di alcune imprescindibili condizioni:*

*a) gestione a cura di associazioni e organismi specificamente e professionalmente già impegnate nel settore della proprietà e del condominio, come le associazioni dei proprietari e quelle degli amministratori condominiali ed immobiliari, esistenti a livello nazionale, in forza di oggettivi riconoscimenti già in precedenza conseguiti ovvero in quanto firmatarie di contratti di lavoro di settore;*

*b) qualificazione dei docenti anche nelle discipline specifiche di attività degli amministratori stessi;*

*c) impostazione dei corsi di formazione su livelli minimi di ore (orientativamente 80 per corsi iniziali e 20 per quelli periodici);*

*d) indicazione delle materie obbligatorie con relativa specificazione degli orari minimi;*

*e) modalità di rilascio degli attestati di frequenza con profitto dei corsi in argomento.*

*On. Ministro, ci sia infine consentito di sottolineare che ci troviamo in presenza di una prima rilevante applicazione dei nuovi principi che disciplinano le professioni non regolamentate ex art. 2229 c.c., ma che rappresentano comunque settori trainanti dell'economia nazionale come quello per l'appunto dell'edilizia e della proprietà in condominio.*

*Nel porgere molti cordiali saluti, si ringrazia per l'attenzione che vorrà prestare alla presente e si resta a disposizione per ulteriori chiarimenti ed incumbenti.*

ARPE-FEDERPROPRIETA'  
Massimo Anderson

UPPI  
Gabriele Bruyere

CONFAPPI  
Silvio Rezzonico

MOV. DIFESA CASA  
Giuseppe Bonura

### ATTESTATO ENERGETICO: obblighi e sanzioni



Il nome del documento che mappa l'efficienza energetica di un edificio è, quasi ovunque, lo stesso. Le Regioni, che hanno propri sistemi locali per il rilascio della targa dei consumi, hanno provveduto (eccetto Piemonte e Valle d'Aosta) a recepire la dicitura, contenuta nella direttiva 2010/31/UE, di attestato di prestazione energetica (APE), al posto del vecchio attestato di certificazione energetica (ACE). Passaggio che è stato effettuato anche dal Governo, lo scorso anno, con l'approvazione del D.L. 63/2013, convertito nella Legge 90/2013.

Tuttavia, le differenze fra procedure statali e regionali sono ancora parecchie, in almeno sette tra Regioni e Province autonome. Dai sistemi di calcolo ai requisiti dei certificatori, dall'obbligo di allegare l'APE anche per l'affitto di singole unità fino al rapporto fra le sanzioni stabilite dallo Stato e quelle delle Regioni per chi non produce l'APE in caso di compravendita e locazione.

#### La denominazione

L'ultima Regione in ordine di tempo a cambiare il nome dell'attestato in APE è stata la Lombardia, che con la recente delibera 1216 del 10 gennaio 2014 ha aggiornato la disciplina regionale, ampliando fra il resto la platea dei titoli di studio riconosciuti e ammettendo, come disposto dal DPR 75/2013, la classe di laurea LM 71 (scienze e tecnologie della chimica industriale).

In estate, si era adeguata da ACE ad APE anche la Provincia di Trento: in altri casi, come in Emilia Romagna e Liguria, già negli anni passati era stata recepita la direttiva europea e ammessa la doppia denominazione APE / ACE. In Liguria, tuttavia, il sistema non è aggiornato e rilascia ancora ACE. Ultime a rispondere all'appello saranno, infine, il Piemonte e la Valle d'Aosta. Ma è solo questione di tempo: su entrambi i territori è in corso l'iter di adeguamento.

#### Affitto di singole unità

Talvolta a creare disparità è il cambio repentino delle normative statali. Il DL 145/2013, cosiddetto decreto destinazione Italia, in vigore dal 24 dicembre 2013, ha stabilito che non è più necessario allegare l'attestato energetico ai nuovi contratti di locazione per unità immobiliari. L'obbligo rimane solo per la locazione di interi edifici. E' tuttavia richiesto l'inserimento nell'atto di una clausola con cui il conduttore dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione riguardanti l'APE.

Il cambio di rotta del Governo pare mettere "fuori norma" le Regioni. Prime la Lombardia, il Piemonte e la Liguria che nelle proprie leggi hanno introdotto esplicitamente l'obbligo di consegna dell'ACE/APE in caso di locazione anche di singole unità. In altri casi, come in Emilia Romagna, la formula è generica e parla di «obbligatorietà» dell'APE sia per vendite e affitti di interi edifici o singole unità.

#### Sanzioni

Fra le differenze, c'è anche la questione delle sanzioni. Sempre il decreto destinazione Italia ha cancellato la nullità degli atti in caso di mancata allegazione dell'APE ai trasferimenti a titolo oneroso di immobili. In assenza di APE scatta però una "multa", da 3mila a 18mila euro per le compravendite e da mille a 4mila per le locazioni. Alcune Regioni, come la Liguria, la Lombardia e il Piemonte, ave-

vano però già in precedenza introdotto, nelle proprie discipline locali, sanzioni in caso di trasferimenti a titolo oneroso senza certificato. In Lombardia, le ammende sono più severe di quelle statali.

Di fronte a questa situazione, non è chiaro quale sia la sanzione che prevale. In attesa di un chiarimento nazionale, se si interpellano gli uffici regionali, i pareri sono discordi. Si va da chi, come la Lombardia, ritiene che si debbano seguire le norme locali; chi come il Piemonte avanza il dubbio che le multe si possano sommare; chi come la Provincia di Trento pensa che siano valide le ammende nazionali (ma qui la norma locale non prevede, già di suo, sanzioni in caso di attestato assente nei trasferimenti di immobili, perché «è materia civilistica, non di competenza locale» spiegano gli uffici tecnici).

In Lombardia, però, ci sono già casi di sanzioni elevate per mancata allegazione/consegna di APE a compravendite e affitti: se sul primo punto a vigilare sono stati i notai, sul secondo spesso sono stati gli inquilini a denunciare la mancanza del documento che misura il rendimento energetico.

Silvio Rezzonico  
Maria Chiara Voci



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

### **RISPARMIO ENERGETICO: i documenti da presentare**



Fra i documenti da produrre per chi effettua lavori in casa è una novità degli ultimi anni. L'attestato di prestazione energetica, la targa verde che fotografa la performance di un edificio per coprire il fabbisogno necessario al riscaldamento, raffrescamento e alla produzione di acqua calda sanitaria, figura – in molte situazioni differenti – come uno degli adempimenti necessari per poter chiudere una pratica edilizia o per ottenere l'accesso alle detrazioni previste dallo Stato in caso di interventi di risparmio energetico. A prescindere dalla successiva vendita o locazione dell'immobile.

Andiamo con ordine. Innanzitutto, per i privati, l'Ape è sempre obbligatorio non solo in caso di nuova costruzione, ma anche di "ristrutturazione importante". La casistica è ampia, specie dopo le modifiche introdotte al Dlgs 192/2005 dal Dl 63/2013 e dalla sua successiva conversione in legge. Se in passato, infatti, l'obbligo di dotazione dell'attestato scattava esclusivamente per immobili di superficie utile superiore ai mille mq, oggetto di restyling integrale o di demolizione e ricostruzione, oggi è richiesto per tutti gli interventi di recupero edilizio che riguardino più del 25% della superficie dell'involucro dell'intero edificio. Comprese le manutenzioni straordinarie e ordinarie o i risanamenti conservativi, che nel Testo unico per l'edilizia sono esclusi dalla definizione di ristrutturazione.

A mettere in luce le differenze dal "prima" al "dopo" è la stessa guida al rilascio dell'Ape diffusa dal Consiglio nazionale del notariato dopo l'entrata in vigore del Dl 63/2013. Che spiega come la ristrutturazione rilevante ai fini energetici – così come individuata dalla nuova formulazione del Dlgs 192/2005 – non coincida con quella che rileva ai fini edilizi e urbanistici. «Addirittura – scrivono i notai – può verificarsi che interventi totalmente liberi sotto il profilo edilizio, come le ordinarie manutenzioni, che non richiedono alcun titolo abilitativo né l'obbligo di comunicazione di sorta al Comune, una volta eseguiti facciano, invece, sorgere la necessità di eseguire un attestato di prestazione energetica».

Tirando le somme, l'Ape sarà dunque fra i documenti da produrre per ogni intervento significativo, compresi il rifacimento di pareti esterne di un immobile, di intonaci interni, del tetto o della impermeabilizzazione delle coperture. La targa dei consumi, rilasciata da tecnico abilitato (secondo il Dpr 75/2013 o altro sistema regionale), dovrà essere prodotta a cura di chi ristruttura, sia esso un committente privato o una società edile.

C'è poi un secondo caso in cui l'Ape è indispensabile. Cioè quando, eseguiti lavori per il risparmio energetico, si desidera accedere alle detrazioni che, in questo momento e fino a dicembre 2014 (giugno 2015 per i condomini), permettono un recupero fino al 65% della spesa sostenuta, con tetti diversi a seconda della tipologia di opere.

Ciò vale sia nei casi in cui l'intervento coincide con le ristrutturazioni importanti di cui sopra, sia ad esempio per l'installazione di una caldaia a biomassa o la sostituzione degli infissi per tutto il palazzo. Non invece per opere ritenute "minori", come il cambio di finestre in un singolo appartamento, la posa di pannelli solari o la sostituzione dell'impianto di climatizzazione invernale con caldaia a condensazione.

L'Ape – che se esisteva per l'edificio già prima dell'intervento dovrà essere redatto di nuovo a fine lavori – deve essere conservato. Insieme all'attestato di qualificazione energetica e alla scheda informativa dell'intervento, che devono essere inviati per via telematica all'Enea, entro 90 giorni dalla chiusura del cantiere. Un'agevolazione è da tenere presente: la spesa per la compilazione della targa verde può essere inserita fra i costi da detrarre.

Maria Chiara Voci



#### **CLASSAMENTO E RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI**

Contro errori e inesattezze negli avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nell'applicazione dei parametri e dei criteri di legge adottati per la riclassificazione

la CONFAPPI-FNA  
di Milano

offre ai propri associati la sua consulenza gratuita il giovedì dalle 17,30 alle 19,00, per il controllo dell'avviso ricevuto e per esprimere eventuali opportune azioni di tutela

Per informazioni telefonare al n° 02/ 33105242  
CONFAPPI-FNA, Via Ruggero di Lauria, n° 9, 20149 – MILANO

### LA NUOVA NOZIONE DI RISTRUTTURAZIONE

Anche dopo gli interventi di semplificazione del legislatore, la ristrutturazione, senza rispetto della sagoma resta un intervento edilizio ancora incerto, almeno sotto il profilo delle autorizzazioni necessarie.

Il decreto del fare (D.L. 69/2013), infatti, ha introdotto rilevanti modifiche in relazione agli interventi di ristrutturazione edilizia, con demolizione e ricostruzione senza rispetto della sagoma. Innanzitutto il decreto ha rivisto la stessa definizione generale di ristrutturazione edilizia, contenuta all'art. 3 del Testo Unico in materia edilizia (D.P.R. 380/2001), eliminando il riferimento all'identità di sagoma, con l'effetto che, oggi, gli interventi consistenti nella demolizione e ricostruzione dei fabbricati - non vincolati ai sensi del D.Lgs. 42/2004 - con la stessa volumetria di quello preesistente, seppure con sagoma differente, costituiscono a tutti gli effetti "ristrutturazione edilizia" e non più nuova costruzione.

Il decreto ha poi introdotto ulteriori rilevanti modifiche. Il legislatore ha infatti modificato anche l'articolo 10, comma 1, lettera "c" del Testo Unico, cioè la norma che individua gli interventi di ristrutturazione edilizia cosiddetta pesante, ossia quelle ristrutturazioni attuabili previo rilascio del permesso di costruire (ovvero mediante DIA alternativa) e non mediante semplice SCIA (segnalazione certificata di inizio attività). Anche qui il decreto ha eliminato - in relazione agli edifici non vincolati - il riferimento alla sagoma, prima contenuto nella disposizione.

La correzione sembra, quindi, essere volta a consentire l'assoggettamento a semplice SCIA anche di quelle ristrutturazioni che prevedano le alterazioni della sagoma dell'edificio.

Ma il legislatore potrebbe aver mancato l'obiettivo.

#### Le criticità

La nuova nozione di ristrutturazione edilizia pesante, infatti, continua a richiamare i prospetti dell'edificio e,

può variare, al variare della sagoma. Si tenga presente che sino ad oggi costituiscono ristrutturazione edilizia pesante, soggetta a permesso di costruire o, in alternativa a DIA, quegli interventi di ristrutturazione che portino a "un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso". Poiché la giurisprudenza (Cassazione Penale, Sezione Terza, sentenza 1 marzo 2007, n° 8669) ha chiarito che si ha ristrutturazione edilizia "pesante" tutte le volte in cui venga alterato anche solamente uno dei pa-



rametri elencati nella norma (aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o modifiche di prospetti o superfici), è corretto ritenere che una ristrutturazione che porti a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, con modifica della sagoma e - al tempo stesso - con modifica dei prospetti (pur senza aumento di unità immobiliari, modifiche del volume o delle superfici) continui a costituire una ristrutturazione edilizia "pesante", soggetta a permesso di costruire o a DIA.

Giorgio Granello  
Pres. Nazionale FNA

### COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

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

### ADERISCI a CASA CONSUM Lombardia

L'Associazione  
dei Consumatori  
a servizio  
degli utenti  
del bene CASA

### LA MINIRIFORMA DELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Il Decreto Legge 23 dicembre 2013, n. 145 – in attesa di conversione nel momento in cui andiamo in stampa – contiene una serie di emendamenti alla Legge di riforma n° 220/2012.

La prima di queste novità riguarda l'emanazione di un regolamento del Ministro della Giustizia per determinare i requisiti necessari per esercitare l'attività di formazione degli amministratori di condominio, nonché i criteri, i contenuti e le modalità di svolgimento dei corsi per la formazione iniziale e periodica prevista dall'articolo 71 bis, primo comma, lettera g), delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile. Il decreto imporrà le regole per la formazione iniziale e periodica degli amministratori. La disposizione è sicuramente opportuna, tenuto conto della selvaggia comparsa sul mercato di improvvisati "formatori", attirati dal "business" della Legge 220/2012 e del Decreto Legge 14/01/2013, n. 4, sulle associazioni non organizzate in ordine o collegi. Si tenga in proposito presente che il nuovo articolo 71 bis c.c. e l'articolo 2, comma 3, della richiamata Legge 4 del 2013, dispongono che <<le associazioni professionali promuovono, anche attraverso specifiche iniziative, la formazione permanente dei propri iscritti>>. Il successivo articolo 7 prevede anche un sistema di attestazione circa l'iscrizione e la formazione degli iscritti.

La seconda novità riguarda la modifica dell'articolo 1120, secondo comma, del Codice Civile. Come noto, il novellato articolo 1120, secondo comma, del Codice Civile, stabilisce la maggioranza di cui all'articolo 1136, secondo comma, del Codice Civile (maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio) per una serie di innovazioni in particolare materie, tra cui quella del risparmio energetico. Ora, l'articolo 1, comma 9, del nuovo DL 145/2013, sopprime le parole "per il contenimento del consumo energetico

degli edifici". Conseguentemente per le opere e gli interventi finalizzati al contenimento del consumo energetico degli edifici, la maggioranza non è più quella dei 500 millesimi e degli intervenuti, ma la normativa speciale. Come noto, per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia, occorre riferirsi all'articolo 26, comma 2, della Legge 9 gennaio 1991, n. 10, per il quale le delibere assembleari in materia sono valide "…se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio (n.d.r. 333 millesimi)". Resta invece fermo il successivo articolo 26, comma 5, della richiamata Legge 10/1991 secondo cui <<per le innovazioni relative all'adozione di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore e per il conseguente riparto degli oneri di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato, l'assemblea di condominio delibera con le maggioranze previste dal secondo comma dell'articolo 1120 del codice civile>>.

Ulteriore novità è costituita dal fatto che all'articolo 1130, primo comma, n. 6, del Codice Civile, dettato in materia di anagrafe condominiale, sono state soppresse le parole "nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza". Si tratta di una modifica problematica posto che – dal punto di vista logico – l'amministratore di condominio, custode delle parti comuni, già dispone dei dati relativi alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio. Sarebbe stato invece utile consentire all'amministratore l'acquisizione dei "dati" relativi alla sicurezza degli impianti nelle proprietà esclusive.

Apprezzabile anche l'ulteriore novità intesa a risolvere la questione del "fondo opere straordinarie", con l'aggiunta all'articolo 1135, primo comma, n. 4, del Codice Civile, del seguente periodo: "se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne

prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti". La norma è senz'altro opportuna anche se si dubita della sua efficacia. Ed infatti, costituito il primo fondo e dato incarico all'impresa con sottoscrizione del contratto di appalto – ove non si riesca a costituire il "secondo fondo opere straordinarie", nonostante lo stato di avanzamento lavori – l'amministratore si troverà di fronte alla scelta di lasciar progredire le opere; di recedere dal contratto di appalto o di convocare l'assemblea.

L'ultima modifica riguarda la cosiddetta "sanzione condominiale", di cui all'articolo 70 Disp. Att. CC. In tema ci si era chiesto da subito se, a norma del richiamato articolo 70, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, l'amministratore potesse "ex se" comminare la sanzione, per esempio in materia di parcheggi abusivi all'interno del cortile condominiale. L'articolo 1, comma 9, del Decreto Legge in esame, ha ora puntualizzato che "l'irrogazione della sanzione è deliberata dall'assemblea con le maggioranze di cui al secondo comma dell'articolo 1136 del Codice Civile".

Come anticipato, il Decreto Legge è già vigente ma è in fase di conversione, sicché le nuove norme possono essere soggette a modifica.

Matteo Rezzonico

#### 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.

### CONDOMINIO: l'eccesso di potere dell'assemblea

Si sente sempre più spesso parlare di eccesso di potere in condominio, molte volte anche a sproposito. Ma di che si tratta esattamente? La questione può così sintetizzarsi: può il giudice sindacare, per esempio, un appalto in materia di opere edilizie condominiali, entrando nel merito della congruità dei prezzi, dell'affidabilità dell'appaltatore e così via?

E' noto che il sindacato del giudice, in sede di impugnativa delle delibere assembleari, attiene solo alla legittimità di queste (e quindi alla violazione della legge o del regolamento), con preclusione dell'esame del merito e cioè delle ragioni di opportunità e di convenienza che possono avere determinato l'assemblea a provvedere in un modo piuttosto che in un altro. E, tuttavia, il contenuto di convenienza e di opportunità può essere sindacato dall'autorità giudiziaria, quando l'assemblea abbia deliberato con eccesso di potere (Cass. 27 giugno 1978, n° 3177). La nozione di eccesso di potere è di origine strettamente amministrativa, appartenendo essa al campo del diritto pubblico, che la conosce, nell'ambito dei vizi di legittimità dell'atto amministrativo. Nel campo del diritto civile condominiale, l'eccesso di potere è invece frutto di elaborazione giurisprudenziale, non essendo previsto espressamente da alcuna norma. In particolare, la sentenza della Cassazione 11 giugno 1968, n° 1865 ha statuito: «non può essere mai allegato a motivo di annullamento della deliberazione l'apprezzamento di fatto da parte della maggioranza delle questioni trattate in assemblea, salvo che la conseguente decisione maggioritaria sia viziata da eccesso di potere e cioè quando la causa del provvedimento adottato sia falsamente derivata dal suo normale modo di essere». La richiamata sentenza n° 3177/1978 della Cassazione ha anche affermato che non può essere dedotto a motivo di annullamento di una delibera assembleare l'apprezzamento di fatto, da parte della maggioranza, delle questioni trattate in assemblea, salvo che

la decisione maggioritaria sia viziata da eccesso di potere e cioè quando la causa del provvedimento adottato sia falsamente deviata dal suo normale modo di essere.

La nozione di eccesso di potere non è, però, ben definita nei suoi contorni neanche in giurisprudenza, e tanto meno in dottrina, dove le elaborazioni sono ancora più scarse. Secondo la tesi prevalente, l'eccesso di potere, in una delibera assembleare, si ricollega a una grave lesione dell'interesse della comunione, alla stregua dell'art. 1109, n° 1, c.c. («se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune»). Sicché, quando la delibera assembleare violi la legge, l'eccesso di potere non si configura come vizio autonomo, identificabile con una falsa deviazione della causa del provvedimento, ma si identifica con la violazione di legge. Parlare di eccesso di potere come di un vizio che inficia la validità di una delibera assembleare di condominio può quindi dirsi corretto alla condizione che la terminologia venga usata in senso atecnico. In condominio, l'assemblea eccede dai poteri riconosciuti dalla legge quando la delibera superi i limiti che all'esercizio dei detti poteri la legge ha posto anche alla stregua dell'art. 1109, n° 1, c.c., che recita: «ciascuno dei componenti la maggioranza dissenziente può impugnare davanti all'autorità giudiziaria (art. 1107) le deliberazioni della maggioranza: 1) nel caso previsto dal secondo comma dell'art. 1105, se la deliberazione è gravemente pregiudizievole alla cosa comune». E, dunque, tutte le volte in cui l'atto deliberativo dell'assemblea crei un pregiudizio grave all'amministrazione della cosa comune, sussisterà il vizio di eccesso di potere. Occorre però dare la prova concreta del pregiudizio o del danno grave per il condominio, attraverso - per esempio, nel caso di appalto - la disamina anche comparati-

va dei prezzi e delle prestazioni offerte con i prezzi e le prestazioni di altri appaltatori. In tema di eccesso di potere, Cassazione 20 aprile 2001, n° 5889, ha puntualizzato che «il sindacato dell'Autorità giudiziaria sulle delibere delle assemblee condominiali non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo del potere discrezionale che l'assemblea esercita quale organo sovrano della volontà dei condomini, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità che, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, deve comprendere anche l'eccesso di potere, ravvisabile quando la decisione sia deviata dal suo modo di essere, perché in tal caso il giudice non controlla l'opportunità o la convenienza della soluzione adottata dalla delibera impugnata, ma deve stabilire solo che essa sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'organo deliberante». Per il Tribunale di Busto Arsizio 16.10.2000, «il sindacato dell'autorità giudiziaria sulle delibere dell'assemblea di condominio non può estendersi alla valutazione del merito e al controllo della discrezionalità di cui dispone l'assemblea, ma deve limitarsi al riscontro della legittimità. Tale riscontro, oltre ad avere riguardo alle norme di legge o del regolamento condominiale, si estende anche all'eccesso di potere, ravvisabile quando la causa della deliberazione sia falsamente deviata dal suo modo di essere, trattandosi, in tal caso, di stabilire se la delibera sia o meno il risultato del legittimo esercizio del potere discrezionale dell'assemblea. (Nella specie è stata respinta un'impugnativa con la quale si contestava l'opportunità della scelta operata dall'assemblea condominiale per avere approvato un preventivo di spesa per lavori straordinari in luogo di altro preventivo assertivamente più vantaggioso)». Per la giurisprudenza più recente si veda, Cass. 18.05.2001, n° 6853 e Cassazione 16.05.2011, n° 10754.

Giovanni Tomassoli

### CONDOMINIO: l'approvazione della proposta di mediazione

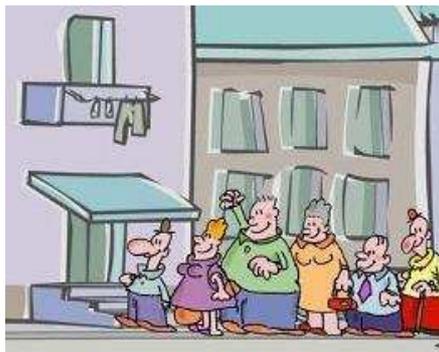
E' opportuno ricordare che la mediazione - esperibile per tutti i diritti disponibili in materia civile e commerciale - può essere di tipo facilitativo (quando è funzionale al raggiungimento di un accordo amichevole) o di tipo aggiudicativo (quando è funzionale a risolvere delle controversie, attribuendo torti e ragioni). In ogni caso, le situazioni tipo disciplinate dal D.Lgs. N° 28/2010 riguardano: a) la mediazione obbligatoria; b) la mediazione facoltativa; c) la mediazione demandata dal giudice nel corso di un giudizio.

In tale contesto, a parte la partecipazione a carattere materiale, strumentale e non decisoria dell'amministratore (presa visione del ricorso avverso, acquisizione del regolamento dell'Organismo, ecc.) - per la quale è irrilevante l'accertamento della legittimazione processuale - occorre distinguere l'ipotesi in cui l'amministratore sia chiamato alla mediazione in veste di legittimato passivo, da quella in cui sia lui stesso a promuovere la mediazione: altro è infatti la pura e semplice partecipazione materiale e strumentale alla procedura, altro è la fase della partecipazione, attiva o passiva, alla procedura, finalizzata ad agire come attore o a resistere come convenuto e altro ancora è la non partecipazione finalizzata a far fallire l'accordo conciliativo.

#### Partecipazione attiva o passiva

Quanto alla partecipazione dell'amministratore quale proponente la mediacconciliazione, occorre tener conto del disposto di cui all'art. 1136, quarto comma, c.c., per il quale, le deliberazioni assembleari relative a liti attive e passive, concernenti in materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore devono essere prese dall'assemblea, tanto in prima che in seconda convocazione, con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti all'assemblea e la metà del valore dell'edificio o delle quote millesimali.

Per le liti rientranti nelle attribuzioni proprie dell'amministratore - per le quali non è necessaria alcuna autorizzazione dell'assemblea - quest'ultima, se chiamata a decidere, delibera invece con le maggioranze ordinarie e cioè, in prima convocazione, con la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio e, in seconda convocazione, con la maggioranza di un terzo di voti favorevoli rispetto al numero totale dei condomini e almeno un terzo del valore millesimale. E, dunque, la rinuncia dell'amministratore al potere di rappresentanza in forza dei suoi poteri - per subordinare l'opportunità della



azione al parere favorevole dell'assemblea - deve ritenersi legittima e per tale parere favorevole è sufficiente la maggioranza ordinaria. Poiché il deposito dell'istanza di mediacconciliazione è prodromica all'esercizio dell'azione giudiziale, la partecipazione dell'amministratore come convenuto, in una procedura di mediacconciliazione avanti l'Organismo, deve seguire le normali regole condominiali in tema di legittimazione dell'amministratore, tenendo conto della sentenza della Cassazione, Sez. Un. 6 agosto 2010, n° 1833. La mancata partecipazione alla procedura o la rinuncia a parteciparvi - per mandare deserto il tentativo di conciliazione - dovrà sottostare alle stesse regole.

I principi di cui sopra dovranno valere anche in tema di erogazione delle spese per la procedura e, in particolare, per il compenso all'avvocato.

#### La fase decisionale sull'approvazione o reiezione dell'accordo conciliativo

La fase decisionale relativa all'approvazione o reiezione dell'accordo conciliativo non può che seguire i già richiamati principi della materia condominiale, nel senso che l'approvazione può avvenire ad opera dell'amministratore nelle materie di sua competenza o, ad opera della assemblea, nelle altre materie.

Per l'approvazione o il diniego dell'accordo conciliativo, l'assemblea dovrà deliberare con le maggioranze di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c., salvo che occorra l'unanimità dei consensi di tutti i condomini quando l'accordo abbia a oggetto diritti di proprietà esclusiva dei singoli condomini o innovazioni vietate, a norma dell'art. 1120, ultimo comma, c.c., per il quale «sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino».

Ovviamente, l'assemblea non potrà accettare accordi conciliativi riguardanti materie con oggetto illecito, per contrarietà a norme imperative.

Nell'accettare l'accordo conciliativo, l'assemblea dovrà in particolare tener conto dei limiti dei suoi poteri in materia di transazione (art. 1965 c.c.). Se l'accordo conciliativo ha a oggetto beni comuni indisponibili - per i quali è richiesta l'unanimità dei consensi - la transazione dovrà essere approvata solo all'unanimità. Si veda, in questo senso e tra le altre, Cass. 24.02.2006, n° 4258, per la quale, «ai sensi dell'art. 1108 comma terzo c.c. (applicabile al condominio in virtù del rinvio operato dall'art. 1139 c.c.), è richiesto il consenso di tutti i comunisti - e quindi della totalità dei condomini - per gli atti di

### I NUOVI OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

*alienazione del fondo comune o di costituzione su di esso di diritti reali, o per le locazioni ultranovennali, con la conseguenza che tale consenso è necessario anche per la transazione che abbia a oggetto beni comuni, potendo essa annoverarsi, in forza dei suoi elementi costitutivi (e in particolare delle reciproche concessioni) tra i negozi a carattere dispositivo. Pertanto non rientra nei poteri dell'assemblea condominiale - che decide con il criterio delle maggioranze - autorizzare l'amministratore del condominio a concludere transazioni che abbiano a oggetto diritti comuni».*

Non solo: ove la transazione abbia a oggetto diritti attinenti alle proprietà esclusive dei singoli condomini, sarà solo a questi ultimi che dovrà farsi riferimento, per individuare la capacità di transigere e conciliare.

Lo stesso deve dirsi quando i singoli condomini abbiano agito in giudizio, da soli o congiuntamente con l'amministratore, per la tutela del proprio diritto di comproprietà sulle cose comuni tenendo presente che, in tal caso, la transazione tra un condomino e il condominio può essere effettuata anche a mezzo di verbale assembleare, purché sottoscritto da tutti i condomini: in tal caso, il verbale acquista l'effetto probante e la funzione propria di una scrittura privata.

Quanto detto a proposito della transazione vale anche per la rinuncia agli atti del giudizio o al diritto sostanziale fatto valere, nel senso che anche la rinuncia agli atti o all'azione può pregiudicare i concorrenti diritti di ciascun condomino, con conseguente necessità, in tal caso, del consenso unanime di tutti, alla stregua dello specifico contenuto dell'accordo.

Flavio Chiodini

#### **Le informazioni dovute dall'amministratore nominato**

A norma dell'art. 1129, terzo comma, come novellato dalla Legge n° 220-/2012, «*contestualmente alla accettazione della nomina e a ogni rinnovo dell'incarico, l'amministratore comunica i propri dati anagrafici e professionali, il codice fiscale o se si tratta di società, anche la sede legale e la denominazione, il locale ove si trovano i registri di cui ai nn. 6 e 7 dell'art. 1130, nonché i giorni e le ore in cui ogni interessato, previa richiesta all'amministratore, può prendere gratuitamente visione e ottenere, previo rimborso della spesa, copia da lui firmata*».

L'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati, richiesti per legge, costituisce "grave irregolarità", sanzionata con la revoca dell'amministratore, alla stregua dell'art. 1129, comma dodici, n° 8, che recita: «*costituiscono, tra le altre, gravi irregolarità: ... 8) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo. In caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non può nominare nuovamente l'amministratore revocato*».

Con il nuovo obbligo, la legge di riforma ha inteso sancire un obbligo legale di informazione che non deve peraltro necessariamente precedere l'atto di nomina dell'amministratore, ai fini della corretta formazione della volontà assembleare. Si vuol dire che l'obbligo di informazione, da parte dell'amministratore, non è relativo a circostanze di cui l'amministratore deve mettere al corrente i condomini prima della nomina, nel timore che - ove non maliziosamente taciute - potrebbero diversamente orientare l'assemblea, inducendola a soprassedere alla nomina di tale amministratore ovvero a procedervi a condizioni diverse.

L'obbligo di informazione dell'amministratore è infatti esigibile contestualmente all'accettazione della nomina o del rinnovo.

Ne deriva che la mancata o incompleta comunicazione dei dati dell'amministra-

tore può comportare non l'annullamento della nomina e del mandato, ma solo una grave irregolarità, che consente la revoca.

Non solo. A norma del novellato art. 1129, quinto comma c.c., è stabilito che «*sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità, del domicilio e dei recapiti, anche telefonici, dell'amministratore. In mancanza dell'amministratore, sul luogo di accesso al condominio o di maggior uso comune, accessibile anche ai terzi, è affissa l'indicazione delle generalità e dei recapiti, anche telefonici, della persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore*».

La disposizione è sicuramente derogatoria delle norme sulla privacy, laddove prevede l'esposizione al pubblico dei dati personali dell'amministratore, tutelati dall'art. 4, primo comma, lett. "b" del D.Lgs. N° 196/2003.

Ciò vale anche per la "persona che svolge funzioni analoghe a quelle dell'amministratore" (art. 1129, sesto comma, c.c.). Con la conseguenza che gli adempimenti in questione sarebbero illeciti, ove non autorizzati dall'art. 1129 della legge di riforma.

#### **Polizza per la responsabilità civile**

A norma del novellato art. 1129, comma terzo, c.c. «*l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione ai condomini di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato*».

Ulteriormente, l'art. 1129 c.c., al comma quattro, dispone che quando l'assemblea delibera lavori straordinari, l'amministratore in carica è tenuto, contestualmente all'inizio dei lavori, ad adeguare i massimali della polizza in misura non inferiore all'importo di spesa deliberato.

In particolare, nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una

polizza di assicurazione per la responsabilità civile professionale generale - per l'intera attività da lui svolta - tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'assicuratore che garantisca la copertura per ciascun condominio. Nonostante la poca chiarezza delle nuove disposizioni, sembra ragionevole ritenere che la polizza, a cui l'assemblea può subordinare la nomina dell'amministratore, è una polizza "per la responsabilità civile per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato", senza alcuna valenza fideiussoria, così come desiderato dall'immaginario collettivo. E, dunque, la sua finalità economica è quella di tenere indenne il condominio dalla propria responsabilità indiretta, a norma dell'art. 2049 c.c., per i fatti dannosi commessi dall'amministratore.

In quest'ottica, la polizza non dovrebbe avere a oggetto la garanzia per la responsabilità contrattuale dell'amministratore nei confronti dei condomini, per i danni cagionati dalla sua negligenza, imprudenza, imperizia o violazione di norme legali o regolamentari.

### **Obbligo del conto corrente bancario o postale**

Il novellato art. 1129, comma settimo, dispone che l'amministratore deve far transitare le somme ricevute e quelle erogate su uno «specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, della cui rendicontazione periodica ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può prendere visione».

La violazione di tale obbligo può integrare gli estremi della grave irregolarità di cui all'art. 1129, comma dodici, nn° 3 e 4, che legittima la revoca dell'amministratore per "mancata apertura e utilizzazione del conto intestato al condominio" o "per la gestione che possa generare confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini". Il nuovo obbligo, a carico dell'amministratore, recepisce un orientamento della giurisprudenza del passato, che già ammetteva la revoca dell'amministratore per la mancata apertura di un conto corrente

dedicato alla gestione condominiale.

### **Consegna della documentazione al nuovo amministratore**

Alla cessazione dell'incarico, l'amministratore è tenuto alla consegna di tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini nonché a eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto a ulteriori compensi.

In questo senso, la nuova normativa non si discosta dalla giurisprudenza anteriore alla Legge n° 220/2012, che riconosceva un generale obbligo di restituzione - a carico dell'ex amministratore, a norma dell'art. 1713, primo comma, c.c. - della documentazione posseduta dall'amministratore nella sua qualità di mandatario del condominio.

Come per il passato, la documentazione deve essere rimessa all'assemblea ovvero al nuovo amministratore nominato, legittimato - anche senza apposita autorizzazione assembleare - ad agire nei confronti dell'ex amministratore, con la procedura d'urgenza, di cui all'art. 700 C.P.C.

### **Obbligo dell'azione giudiziaria per la riscossione dei contributi**

Il novellato art. 1129, comma nove, c.c., dispone che «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio, nel quale il credito esigibile è compreso anche ai sensi dell'art. 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente codice».

La norma è integrativa del previgente art. 1129, n° 3, c.c., per il quale l'amministratore era tenuto a riscuotere i contributi ed erogare le spese correnti per la manutenzione ordinaria delle parti comuni dell'edificio o per l'esercizio dei servizi comuni.

Nel nuovo regime, per la riscossione dei contributi in base allo stato di riparto approvato dall'assemblea, è fatto obbligo all'amministratore - che non sia stato dispensato dall'assemblea - di agire ai sensi dell'art. 63, disp. att. c.c., per richiedere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, anche senza necessità di autorizzazione dell'assemblea.

### **Attivazione di un sito internet del condominio**

Sia pure facoltativamente, l'art. 71-ter disp. att. c.c., consente all'assemblea di vincolare l'amministratore ad attivare un sito internet del condominio, che permetta agli interessati di consultare ed estrarre copia, in formato digitale, di tutti i documenti previsti dalle deliberazioni assembleari.

Silvio Rezzonico  
(dal "Manuale del Condominio"  
Sole 24 Ore, 2013)



La riforma  
valorizza gli amministratori  
del proprio condominio  
La FNA è vicina  
agli amministratori  
per ogni necessità  
condominiale

Informati presso  
FNA e CONFAPPI

[www.fna.it](http://www.fna.it)  
[www.confappi.it](http://www.confappi.it)



### LA MANIFESTAZIONE DI PROTESTA DEI PROPRIETARI DEL 22 FEBBRAIO

Sabato 22 Febbraio 2014, si è tenuta a Roma, al Tempio di Adriano, la manifestazione di protesta dei proprietari di casa.

La manifestazione - organizzata da ARPE-CONFAPPI-UPPI - ha registrato un notevole afflusso di proprietari che hanno fatto sentire, anche in modo vivace, la loro rabbia per la crisi che attraversa il mondo immobiliare.

Erano presenti anche rappresentanti del mondo politico sia della maggioranza che dell'opposizione.

Ha aperto i lavori Silvio Rezzonico, Presidente di CONFAPPI, che ha ricostruito la *débâcle* del mondo immobiliare dal 2012, in occasione dell'introduzione dell'IMU, come patrimoniale che ha depresso tutto il mercato.

«Non bastavano i danni fatti - ha detto Rezzonico - è ora in vista una nuova patrimoniale con la TASI, a carico dei proprietari per più del 70%, quasicché i servizi indivisibili comunali non siano fruiti da tutta la collettività, inquilini compresi».

E' poi seguito l'intervento di Bruyère (Presidente Nazionale UPPI), che ha proposto strumenti di obbedienza fiscale nei confronti del Governo.

Successivamente l'Onorevole Anderson, con un vibrante e appassionato intervento ha invitato i politici a intervenire sulla riduzione della spesa pubblica - la famigerata *spending review* - evitando nuovi salassi sulla pelle dei proprietari.

Si è quindi aperto il dibattito con il pubblico che ha fatto sentire in modo perentorio la propria voce.

Ha infine preso la parola il Senatore Maurizio Gasparri, che ha condiviso la protesta dei proprietari, invitando provocatoriamente i presenti a ricordare i due referendum persi dai proprietari (quello sulla prima modifica del titolo V della Costituzione e quello sull'acqua). Dov'erano i proprietari? Gasparri ha poi concluso dicendo che per ottenere qualcosa occorre sempre lottare, mettendoci la faccia e la passione.



Tempio di Adriano • Piazza di Pietra, Roma - ore 10:00



A destra e in basso: tre momenti della manifestazione ARPE, CONFAPPI, UPPI al Teatro Adriano di Roma.



### NOTIZIARIO UTILE



#### FONDO DI GARANZIA A FAVORE DEI PROFESSIONISTI

E' in via di pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale il decreto ministeriale che disciplina i nuovi criteri di accesso al Fondo di Garanzia per le PMI (Fondo aperto, grazie all'intervento del COLAP, anche ai professionisti), come previsto dal decreto del fare.

Tra le novità principali l'ampliamento dell'accesso al credito, anche ai professionisti iscritti agli ordini professionali e a quelli aderenti alle associazioni professionali iscritte nell'elenco tenuto dal Ministero dello Sviluppo Economico, ai sensi della Legge 4-/2013 e in possesso delle relative attestazioni.

"Siamo molto soddisfatti del risultato - ha dichiarato la presidente del COLAP Emiliana Alessandrucchi - abbiamo fortemente voluto questo provvedimento che ha iniziato il suo percorso già a Luglio con l'approvazione dell'emendamento promosso dal COLAP in cui si chiedeva di includere tra i soggetti beneficiari del Fondo proprio i Professionisti".

"Ci auguriamo adesso che questo strumento - ha a sua volta dichiarato Silvio Rezzonico, Vice Presidente Nazionale FNA - sia realmente in grado di supportare un settore sempre più in crescita come quello dei professionisti, sostenendo gli start up professionali, i processi di innovazione e il consolidamento di studi in difficoltà".

#### PROROGA DEGLI SFRATTI AL 30 GIUGNO 2014

Nel decreto Milleproroghe c'è anche il rinvio degli sfratti, la cui scadenza era fissata al 31 di dicembre. La notizia interessa, nella realtà dei fatti, poco più di un migliaio di famiglie e riguarda gli sfratti per finita locazione di immobili adibiti ad abitazione. La sospensione arriva fino al 30 giugno 2014.

I requisiti necessari per poter rientrare nella proroga, sono quelli stabiliti dalla Legge 9/2007, che sono stati praticamente confermati, come è avvenuto negli ultimi anni. La proroga esclude comunque gli inquilini morosi, e quindi una grossa fetta di "potenziali interessati" viene estromessa dal beneficio.

#### AFFITTI: DIVIETO DEL CONTANTE SOLO SE IL CANONE OLTREPASSA 1.000 EURO

Niente sanzioni antiriciclaggio per chi paga l'affitto in contanti. Anche se la legge di stabilità 2014 ha vietato le locazioni abitative "cash", a prescindere dall'importo, le sanzioni previste dal D.Lgs. N° 231-/2007 scatteranno solo al superamento della soglia dei 1.000 euro, come avviene per qualsiasi altra operazione. Per importi inferiori potrebbe applicarsi una sanzione tributaria, anche se al momento non vi è alcuna previsione normativa in tal senso. E' quanto emerge da un parere reso dalla direzione V del dipartimento del tesoro, vale a dire l'ufficio del Ministero dell'Economia impegnato nella prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario per fini illegali.

#### CONDOMINIO: RIMOZIONE DELLE AUTOVETTURE ABUSIVAMENTE POSTEGGIATE

Secondo la Cassazione - sentenza 16 gennaio 2014, n° 820 - alla luce dell'art. 70 disp. att. cod. civ., il regolamento condominiale non può prevedere sanzioni diverse da quelle pecuniarie, ovvero diversamente afflittive, poiché ciò sarebbe in contrasto con i principi generali dell'ordinamento, che non conferiscono al privato, se non eccezionalmente, il diritto di autotutela. (Nella specie, applicando il principio, la S.C. ha cassato la decisione di merito che aveva dichiarato legittima la sanzione regolamentare della rimozione delle autovetture irregolarmente parcheggiate dai condomini nell'area comune).

#### INNOVAZIONI SULLE PARTI COMUNI

«Il singolo condomino è legittimato ad effettuare delle modificazioni o innovazioni alla cosa comune, qualora le stesse non siano finalizzate a un'appropriazione da parte del condomino di una parte comune per fini personali e non alterino la destinazione del bene, ma ne facciano semplicemente un uso più intenso che non pregiudica il pari uso e non provoca un pregiudizio concreto, attesa la particolare natura del locale e del godimento pro indiviso» (Cassazione 25 febbraio 2014, n° 4499).

### PRELIMINARI DI COMPRAVENDITA: I SOLDI RESTANO DAL NOTAIO

Niente passaggio di denaro diretto (anche se in assegni) dall'acquirente al venditore di un immobile. Nella legge di stabilità è indicata una nuova prassi: a pagare sarà il notaio, che riceverà il denaro dall'acquirente e lo terrà depositato fino a quando il contratto non verrà pubblicato nei Registri Immobiliari o nel Registro delle Imprese. Il motivo della norma è la sicurezza: il Codice Civile stabilisce che, in caso ci siano due o più persone che pretendano di aver acquistato lo stesso immobile, prevale chi per primo esegue la pubblicità del suo acquisto nei registri immobiliari. Potevano quindi verificarsi truffe da parte del venditore, che vendeva lo stesso immobile più volte in pochi giorni.

### MOROSITA' DEI CONDOMINI E MALA GESTIO DELL'AMMINISTRATORE

In tema di riscossione degli oneri condominiali dai condomini morosi, non integra in sé un fatto di "mala gestio" dell'amministratore non aver fatto seguire alla notifica degli atti di precetto l'avvio della procedura espropriativa, sul presupposto della non sicura solvibilità dei condomini (Corte di Cassazione, Ord. 2 Settembre 2013, n° 20100).

### REGISTRAZIONE TARDIVA DEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

In tema di registrazione tardiva di contratto di locazione abitativa, la sanzione prevista dall'art. 3, comma 8, D.Lgs. N° 23/2011 (riduzione del canone annuo al triplo della rendita catastale) non deve trovare applicazione per i contratti vergati antecedentemente all'entrata in vigore della disciplina sulla c.d. cedolare secca (Tribunale di Napoli, Sez. IV, 16 ottobre 2013, n° 11429).

### SOSPENSIONE DI LUCE E GAS: LE NUOVE REGOLE

Se, nonostante i solleciti, si dovesse continuare a non pagare la bolletta entro i termini indicati dal fornitore, si rischia davvero la sospensione della fornitura? Al riguardo l'Authority per l'Energia e il gas ha recentemente stabilito (delibera 67/2013/R/com) che il fornitore non potrà comunque chiedere la sospensione della fornitura senza aver prima mandato al consumatore una raccomandata con la comunicazione di messa in mora in cui sia ben evidente la data di emissione della raccomandata.

Se il fornitore non evidenziasse tale data, la raccomandata dovrà essere inviata entro 3 giorni lavorativi dalla data contenuta nel corpo della lettera. A partire da questa data, il cliente avrà almeno 20 giorni di tempo per regolarizzare la propria posizione.

Inoltre, dovranno passare almeno altri 3 giorni da questa scadenza prima che il venditore di luce e gas possa chiedere la sospensione del servizio in caso di mancato pagamento.

In ogni caso: prima di richiedere la sospensione della fornitura per morosità, nei casi di conguagli o di importi anomali, il venditore dovrà prima rispondere ai reclami scritti dei clienti.

### NOMINA DELL'AMMINISTRATORE GIUDIZIALE

Ai sensi del novellato testo dell'art. 1129 c.c., l'amministratore dimissionario è legittimato a chiedere la nomina giudiziaria di un nuovo amministratore quando i partecipanti alla collettività condominiale siano più di otto e l'assemblea non sia riuscita validamente a deliberare sulla sua sostituzione.

Tra l'altro, non avendo l'intervento sostitutivo dell'autorità giudiziaria carattere discrezionale, esso non richiede la preventiva convocazione di tutti i partecipanti al condominio che mai potrebbero opporsi e che non risultino essere soggetti portatori o titolari di posizioni giuridiche atte a risentire direttamente degli effetti del provvedimento richiesto (Tribunale di Napoli, Sez. VI, 30 ottobre 2013).

### REGISTRAZIONE ON LINE DEI CONTRATTI DI LOCAZIONE

Per la registrazione dei contratti di locazione e di affitto di immobili parte la semplificazione tramite il modello RLI (Registrazione Locazioni Immobiliari). La nuova modulistica sostituirà, a far data dal 3 febbraio 2014, il vecchio modello 69 approvato con il provvedimento del direttore dell'Agenzia delle Entrate del 7 aprile 2011, in relazione ai seguenti adempimenti: richiesta di registrazione dei contratti di locazione e di affitto di beni immobili; proroghe, cessioni e risoluzioni degli stessi; comunicazione dei dati catastali degli immobili oggetto del contratto; esercizio o revoca dell'opzione per la cedolare secca nonché per le denunce relative ai contratti di locazione non registrati e ai contratti di locazione con canone superiore a quello registrato o ai comodati fittizi.

Il modello RLI, che si inserisce nel pacchetto di semplificazione degli adempimenti amministrativi anticipati nel corso della conferenza stampa del 3 luglio 2013, è stato approvato con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate lo scorso 10 gennaio ma è stato reso disponibile sul sito delle Entrate solo dal 13.01 scorso.

### ILLEGITTIMITA' DEL CRITERIO PROVVISORIO DI RIPARTO DELLE SPESE CONDOMINIALI

Secondo la sentenza della Cassazione Civile, Sez. II, 23 gennaio 2014, n° 1439, "la delibera assunta nell'esercizio delle attribuzioni assembleari previste dall'art. 1135, numeri 2 e 3, c.c., relativa alla ripartizione in concreto tra i condomini delle spese condominiali, ove, in mancanza di tabelle millesimali del condominio, adotti un criterio provvisorio, deve considerarsi annullabile, non incidendo sui criteri generali da adottare nel rispetto dell'art. 1123 cod. civ."

### REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

"L'atto di approvazione delle tabelle millesimali non ha natura negoziale e, di conseguenza, anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica con la conseguenza che, per la sua validità, in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi" (Cassazione Civile, Sez. II, 12 febbraio 2014, n° 3221).

### INVITIAMO A CONSULTARE I NOSTRI SITI

[www.confappi.it](http://www.confappi.it)

[www.fna.it](http://www.fna.it)

[www.casaconsum.lombardia.it](http://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

**CASACONSUM**

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 R. 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 LOMB. Via Del Commercio snc  
 27100 - PAVIA V.le Lungoticino Visconti, 7/B  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 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 Fossano, n° 6

#### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

#### TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via Garibaldi, n° 17  
 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

#### LAZIO

00141 - ROMA Via Monte Bianco, n° 119

#### 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

#### PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia  
 di S. Clemente, 220

#### 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

# MENO TASSE sulla CASA PIÙ TAGLI alla SPESA PUBBLICA



**PARTECIPIAMO alla PROTESTA  
SABATO 22 FEBBRAIO**

**Tempio di Adriano • Piazza di Pietra, Roma - ore 10:00**



Aderiscono: CONFSAL - EBILDI - PORTIERCASSA - EBILCOBA - CASA CONSUM



[www.casaconsum.it](http://www.casaconsum.it)

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