

# 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: Lettera aperta al Presidente del Consiglio Renzi	1
Ecobonus e biomasse	2
Termoregolazione e contabilizzazione del calore	5
L'installazione di ripetitori per cellulari in condominio	6
Nuovo libretto per caldaie e condizionatori	7
Per i lavori sul tetto degli edifici obbligatorie le "linee-vita"	8
La proroga del piano casa	9
Mediazione obbligatoria e controversie locatizie	10
Il condominio sostituito di imposta e modello 730	11
Notiziario utile	12



### EDITORIALE: LETTERA APERTA AL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO RENZI

Ci sembra arrivato il momento di riflettere sulla necessità di porre mano ad una seria politica della casa, quale non sembra da qualche decennio interessare i Governi del nostro Paese. Il risultato di tale disinteresse, stigmatizzato più volte da CONFAPPI, esplose oggi in modo incontrollato e pare incontrollabile, nonostante il meritevole prodigarsi delle forze dell'ordine: così assistiamo, come da noi preconizzato in varie occasioni, al trasformarsi del disagio abitativo in disagio sociale. Ecco quindi il proliferare delle occupazioni abusive di alloggi pubblici e privati, ancorché non vuoti, delle liti continue di appartenenti a varie etnie messi insieme senza criterio in complessi fatiscenti, il ricorso frequente a violenze con l'uso di armi proprie ed im-

proprie e l'elenco potrebbe continuare. L'attuale situazione contrassegnata da croniche e nuove emergenze richiede interventi e risorse adeguate con politiche innovative anche in funzione del necessario rinnovo e sostituzione del patrimonio pubblico, principalmente quello in gestione agli ex IACP e Comuni. La grave situazione va affrontata con una ferma volontà politica su più fronti e ai diversi livelli istituzionali; in questo contesto CONFAPPI, unitamente al Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE-FEDER-PROPRIETÀ, UPPI e Movimento per la Difesa della Casa), è fin d'ora disponibile ad incontri e consultazioni con le Autorità istituzionali.

Silvio Rezzonico  
Presidente 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

### ECOBONUS E BIOMASSE



Nella legge di stabilità di quest'anno sono una delle novità su cui spingono gli incentivi, concessi fino al 65% della spesa. I generatori a biomassa, a differenza del "credo" comune, sono molto diffusi nelle case degli italiani (si parla di circa 10 milioni d'impianti di questo tipo presenti nelle abitazioni del Paese) e hanno un mercato oggi principalmente domestico oltre che una tecnologia che ben si adatta a sostituire le tradizionali caldaie, specie nei contesti in cui non è disponibile l'allacciamento al metano.

#### Cosa si intende con biomassa.

Con il termine "biomassa", definito anche dalla direttiva europea sulle fonti rinnovabili, s'intendono tutti i residui che provengono sia da coltivazioni agricole e dalla deforestazione che da attività industriali di lavorazione del legno e della carta oltre agli scarti di origine biologica, la legna che si può ardere, i rifiuti di tipo urbano e ciò che si può trasformare in energia elettrica, in maniera diretta o mediante specifici trattamenti. Le caldaie a biomassa sfruttano questi combustibili non fossili per produrre, bruciando energia. Sono ritenuti sistemi a impatto zero nella produzione di

CO<sub>2</sub>, in quanto l'anidride carbonica emessa durante la combustione e restituita all'ambiente è la stessa già assorbita (ad esempio nel caso delle biomasse vegetali) durante la crescita della pianta.

#### La biomassa nell'uso civile.

Diverse per taglia e potenza e per le soluzioni impiegate (anche a seconda che vengano utilizzate per riscaldare l'aria o allacciate all'impianto ad acqua), le caldaie a biomassa si differenziano soprattutto per il combustibile adoperato (pur se esistono modelli ad alimentazione mista).

Nell'uso civile, i combustibili che vengono impiegati sono, nella grande maggioranza dei casi, di origine vegetale. Che, tradotto, significa: la legna, il cippato (pezzetti di legno ricavati da scarti di segherie o da potature) o il pellet (scarti della lavorazione del legno resi in cilindretti pressati). In alcune aree agricole sono diffusi anche impianti alimentati con gli scarti di specifiche lavorazioni, come ad esempio quelli che derivano dalla produzione di olio di oliva in Liguria o dalla coltivazione di noccioli in Piemonte. Si tratta, tuttavia, di contesti e situazioni di nicchia.

Secondo i dati dell'AIEL, l'Associazione Italiana Energie Agroforestali, che si occupa dell'intera filiera del settore (dal bosco al camino), su 27 milioni di tonnellate di biomasse utilizzate come combustibili in Italia, il 71% è rappresentato dalla legna (un materiale radicato nella cultura stessa del territorio e la prima fonte energetica rinnovabile in Italia), il 17% dal cippato e il 12% dal pellet. Per leggere correttamente queste percentuali, oc-

corre tuttavia fare una precisazione. Se i generatori a biomassa si stanno diffondendo nel Paese, è pur vero che questo tipo di tecnologia è ancora molto utilizzata in integrazione rispetto all'esistente impianto di riscaldamento, magari a metano. Stufe e caminetti rappresentano, per primi, una fetta consistente del mercato.

Così come sono diffusi sistemi che affiancano, senza sostituire, il riscaldamento generale. Una scelta che a volte si basa sulla falsa illusione di conseguire così un risparmio. Al contrario, nella maggioranza dei casi, piuttosto che aggiungere un nuovo apparecchio a integrazione di una caldaia poco efficiente, sarebbe meglio spendere per sostituire del tutto l'apparato principale.

#### Le caldaie a biomassa: legna, pellet o cippato.

Basandosi su una mera analisi dei prezzi, il cippato è senza dubbio il combustibile più conveniente. A parità di energia primaria prodotta e secondo i dati raccolti nella pubblicazione "Mercati e Prezzi" di AIEL, aggiornata all'autunno del 2014, costa 32 euro/MWh (IVA e tasse incluse) contro i 45 euro/MWh della legna, i 62 euro/MWh del pellet (sia in sacchi da 15 Kg che in autobotte), gli 82 euro/MWh del metano a uso domestico, i 36 euro/MWh del gasolio e addirittura i 253 euro/MWh del gpl sfuso a uso domestico.

Per valutare l'impianto migliore da installare in casa fra quelli a biomassa, tuttavia, occorre andare al di là del valore economico della fornitura e analizzare altri parametri.

I generatori a cippato sono ideali

se utilizzati per grandi sistemi centralizzati, come quelli per grandi complessi condominiali o per reti di teleriscaldamento che collegano più edifici, perché richiedono la presenza di un grosso silos di stoccaggio. Per questa ragione sono impiegati in genere per impianti al di sopra dei 100 KWh. Parliamo ad esempio di sistemi a servizio alberghi, agriturismi o imprese agricole. In questo caso, dove ci sono spazi adeguati e l'approvvigionamento della materia prima è magari l'indotto di una lavorazione locale, l'investimento è conveniente".

Sul prezzo del cippato, occorre anche tenere presente come incida il trasporto: a differenza del pellet, questo combustibile non viene venduto "al minuto", in sacchetti. Le forniture, effettuate anche con cadenza annuale, richiedono un'area di stoccaggio, che oltretutto sia facilmente accessibile per eventuali operazioni di carico e scarico.

Per impianti unifamiliari, specie se si ha accesso gratis o a poco prezzo al combustibile, una soluzione alternativa e molto praticata è quella delle caldaie a legna: oggi le più moderne arrivano a rendimenti anche al di sopra del 90%, sono dotate di accensione automatica, sono modulabili e s'interfacciano con un termostato.

Ci sono anche in questo caso dei pro e dei contro.

Innanzitutto lo stoccaggio non è una questione di secondo ordine, perché la legna deve seccare ed essere preservata dall'umidità. In secondo luogo, questo tipo di impianti richiede un intervento di gestione.

Le cariche di legna vanno effettuate a mano, la cenere va svuotata

ogni 2 o 3 giorni e, mentre alcuni sistemi hanno un automatismo apposito, altri necessitano di una pulizia settimanale degli scambiatori.

Esaminate le altre due opzioni, la soluzione più semplice per chi vuole installare una caldaia a biomassa in casa è rappresentata dal pellet. Una tecnologia che è stata importata da una ventina d'anni nel nostro Paese dall'Austria e che sta prendendo molto piede in Italia, fra le prime nazioni in Europa a utilizzarla. Si tratta di una soluzione "raffinata" rispetto al legno (di cui si perde l'impatto emotivo).



Tuttavia, i generatori più moderni a pellet sono ormai completamente automatizzati, si gestiscono come una caldaia a gas e non comportano grandi manutenzioni o la necessità di una pulitura costante. I residui di cenere sono minimi: in media circa 7 Kg a fronte di una tonnellata di combustibile.

Anche l'approvvigionamento è semplice: i pellet sono venduti in sacchetti e possono essere acquistati in moltissimi supermercati, lontano anche dal luogo di produzione originaria.

### **Dove si può montare una caldaia a biomassa.**

Per installare un generatore a biomassa in casa occorre avere una serie di requisiti. Innanzitutto, se parliamo di un alloggio singolo, è necessario che l'unità non sia servita da un impianto di riscaldamento centralizzato.

In secondo luogo, occorre che nell'appartamento sia presente una canna fumaria dedicata e messa a norma, oltre allo spazio (una questione a volte non indifferente) dove stoccare il combustibile.

### **Quando conviene la biomassa.**

Negli ultimi anni secondo l'AIEL, la vendita di generatori a legna a scala domestica ha superato quella a gas e gpl. Il confronto fra queste tecnologie è a netto vantaggio per la biomassa. Se l'impianto, infatti, costa da 1,5 a 3 volte in più rispetto al gas (si va da cifre intorno agli 8/9 mila euro fino a 20 mila euro per l'installazione completa chiavi in mano), il risparmio sull'uso è consistente.

Considerato che il prezzo del legno è meno della metà rispetto al gasolio e circa un terzo (cioè il 70% in meno) del gpl. Stessa analisi da parte di Domotecnica: dove non c'è una rete a metano a cui allacciarsi puntare sulla biomassa significa risparmiare fino al 40 o 50% della spesa per il riscaldamento.

Diverso il discorso quando è disponibile il metano. In questo caso, non è detto che la biomassa non convenga comunque, ma occorre valutare bene la situazione. Una buona caldaia a condensazione, pur costando il 15% in più di gestione annuale, potrebbe rivelarsi più conveniente.

L'opportunità o meno dell'intervento può inoltre variare a seconda della tipologia di edificio. Se per una villetta autonoma installare una caldaia, magari a pellet, richiede uno spazio di stoccaggio che può essere contenuto, lo stesso discorso non vale per un condominio, dove per un impianto per un impianto che supera i 100 Kw o più, la necessità di avere uno spazio dedicato, sia per la centrale che per il silos di stoccaggio, impone importanti lavori di adeguamento della struttura.

### Gli incentivi.

Rispetto al passato, sono aumentate da quest'anno le possibilità per chi installa un impianto a biomassa. Oltre al conto termico, che fino ad oggi anche per mancanza di informazione non è decollato (come sottolinea l'AIEL), ma che resta lo strumento principe per il finanziamento di caldaie a legna e consente un recupero della spesa anche in due anni nel caso di generatori unifamiliari, la legge di stabilità 2015 ha deciso di scommettere di più sulla biomassa estendendo le possibilità dell'eco bonus. Le spese sostenute per l'acquisto e la posa in opera di questo tipo di generatori di calore, in sostituzione di vecchi impianti per il riscaldamento, sono oggi detraibili fino al 65% per un valore massimo di 30.000 euro. Questo indipendentemente dall'aver effettuato o meno interventi sull'involucro edilizio, condizione "sine qua non" a cui era agganciata fino al 2014 la misura. Si tratta di un'ottima possibilità che tuttavia per ora è inespressa, visto che non è chiaro, in mancanza di un atto applicativo, quali generatori a biomassa usufruiscano o meno del bonus. Quindi, al momento, tutto è fermo.

Secondo l'AIEL, ciò che si auspica è che le caratteristiche delle caldaie che usufruiscono dell'incentivo siano le stesse già indicate per il conto termico. Ma per ora non abbiamo notizie in merito.

Non solo. Se da una parte il Governo ha spinto la biomassa, dall'altra l'ha affossata con la recente decisione di aumentare l'IVA sul pellet dal 10 al 22% (in Germania questo combustibile è tassato al 7%).

Sicuramente se questa misura non sarà corretta, avrà un impatto negativo per il settore. L'andamento delle vendite degli apparecchi sta risentendo, peraltro, in questi due ultimi anni di due fattori negativi che sono la crisi economica e invernali non particolarmente freddi.

### I controlli.

Sotto l'aspetto della normativa, la recente introduzione del libretto d'impianto anche per gli apparecchi a biomassa, oltreché l'istituzione del catasto degli apparecchi, stanno regolamentando un settore che prima era molto legato all'improvvisazione e al fai-da-te e stanno facendo emergere lo spaccato di un gran numero di sistemi da mettere a norma. Nel prossimo futuro il settore in Italia sarà fortemente influenzato dall'arrivo di due leggi. Da una parte, la riscrittura dell'art. 290 del D.M. 152/2006, legato alla classificazione degli apparecchi domestici sia dal punto di vista del rendimento che delle emissioni. Dall'altra, la pubblicazione a livello europeo dell'Ecodesign per le caldaie (entrata in vigore nel 2020) e per gli apparecchi domestici (entrata in vigore nel 2022), che porrà dei limiti molto stringenti sia di rendimento che di emissione per la commercializzazione (e quindi l'installazione) dei prodotti.

Giovanni Tomassoli

### CORSI E SEMINARI AUTORIZZATI PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

#### **CORSO FRONTALE CONFAPPI MILANO**

con inizio al 9 marzo 2015 (costo €. 400,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015), per chi non sia già iscritto alla FNA

#### **CORSO UNIVERSITARIO ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI**

Organizzato da FNA-Federamministratori di Milano e da Università degli Studi E-Campus, con rilascio di attestato universitario. Inizio al 20 marzo 2015 (costo €. 600,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015).  
Esami presso l'Università E-Campus

### SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

#### **SEMINARI FRONTALI DI 3 ORE CAD.**

5 sessioni di 3 ore cad. tenute da FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad.

#### **SEMINARI UNIVERSITARI ON LINE DI AGGIORNAMENTO**

Organizzati da FNA-Federamministratori con l'Università E-Campus, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 250,00. Per il riconoscimento dei crediti formativi, è necessario rispondere positivamente ad appositi questionari.

#### Per informazioni:

CONFAPPI-FNA Sede Nazionale  
Via Ruggero di Lauria, n° 9  
20149 Milano

Telefono 02/ 33105242 fax. 02/ 316641  
e-mail: [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it)  
[segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it)  
[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [www.fna.it](http://www.fna.it)

### TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE



Dal 1° gennaio del 2017 gli impianti di riscaldamento centralizzati dovranno essere dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Ma come ogni regola che si rispetti, non vale per tutti. Restano esclusi dall'obbligo, gli impianti autonomi (per i quali è sufficiente il rinnovo periodico del bollino blu) e quei sistemi dove "impedimenti di natura tecnica" renderebbero l'intervento complicato e oneroso. Inoltre, nelle case nuove, in cui sono in funzione impianti a zone, la misurazione può avvenire attraverso l'installazione di contatori individuali, più performanti rispetto ai ripartitori montati sui singoli caloriferi. In tal caso, l'onere di installare il contatore spetta a chi eroga la fornitura del servizio di energia, che opera però sempre su richiesta del cliente finale.

#### Un decreto da interpretare

Le novità discendono dal recente decreto legislativo 4 luglio 2014, n° 102, che recepisce in Italia la Direttiva 2012/27/UE. La norma è scritta in maniera poco chiara. L'art. 9 (comma 5, lettera b) parte, infatti, dall'assunto che l'obbligo primario consiste nell'installazione di contatori individuali e solo dove "non sia tecnicamente possibile o efficiente in termini di costi" si debba ricorrere a "sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore" (comma c).

Letta in maniera testuale, parrebbe quasi che le termovalvole siano associate ai soli sistemi di contabilizzazione su radiatore e non ai contatori individuali. Non è così, perché gli impianti più moderni che supportano l'installazione di contatori individuali, sono in genere inseriti in edifici dove ogni calorifero ha già la sua valvola in dotazione. La termoregolazione è ormai una prassi consolidata ai fini del risparmio energetico, capace di sfruttare gli apporti termici dovuti ai carichi interni e all'irraggiamento solare e di "equilibrare" situazioni in cui gli impianti termici non sono, per vari motivi, bilanciati dal punto di vista idraulico. Infine, è bene tenere presente che le valvole termostatiche sono il sistema di termoregolazione più diffuso, ma non l'unico esistente.

#### Quando termoregolazione e contabilizzazione non sono obbligatori

La scadenza del 2017 non scatta - chiarisce il Decreto 102 - qualora vi siano "impedimenti di natura tecnica". E' il caso, ad esempio, di case riscaldate da pannelli radianti obsoleti, dove ricostruire la pianta dei circuiti nei diversi ambienti e garantire la termoregolazione e contabilizzazione nei locali dell'abitazione, risulterebbe un'operazione tanto complicata quanto onerosa. Restano inoltre esclusi dall'obbligo, come ovvio che sia, anche gli impianti autonomi, per i quali è sufficiente eseguire i normali controlli di efficienza. Se la contabilizzazione non serve, è bene però sottolineare che, anche in caso di una singola villetta, installare le valvole è utile per il risparmio energetico.

#### Lombardia in anticipo su tutti

La Lombardia, ben prima dello Stato, ha recepito la direttiva europea 2012.

Il risultato è che, solo su questo territorio, valvole termostatiche e ripartitori sono obbligatori dal 1° agosto 2014.

Tuttavia, la Regione già a suo tempo ha chiarito che le eventuali sanzioni dovute alla mancata installazione potranno essere comminate solo dal 1° gennaio 2017 per inadempimenti riscontrati a decorrere dalla stessa data. In Piemonte, invece, altra autonomia che si era portata avanti rispetto al Governo, il termine ultimo per le valvole - fissato al 1° settembre 2014 - è stato prorogato al 31 dicembre 2016.

#### Chi può installare valvole e contabilizzatori

L'installazione dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore è regolamentata, a livello nazionale, dalla Legge n° 10/91, secondo cui qualsiasi intervento sugli impianti di riscaldamento deve essere progettato a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo professionale.

Il progetto va inoltre depositato in copia presso il Comune competente.

#### Sanzioni sì, ma solo dal 1° gennaio 2017

Chi non installerà le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore o le imprese di erogazione del servizio che non forniranno, laddove richiesti e possibili da applicare, contatori individuali, rischieranno multe da 500 a 2.500 euro. In Lombardia la sanzione potrà arrivare fino a 3mila euro per ciascuna unità immobiliare.

Flavio Chiodini

### L'INSTALLAZIONE DI RIPETITORI PER CELLULARI IN CONDOMINIO

**QUESITO: Vogliono installare un ripetitore per cellulari sul tetto dell'edificio in cui risiedo. Quale maggioranza è richiesta in assemblea di condominio per deliberare sull'intervento ?**

**RISPOSTA:** L'antenna di telefonia mobile può essere installata sul tetto del palazzo solo se tutti i condomini proprietari sono d'accordo. Ad affermarlo, negli ultimi anni, sono stati alcuni pronunciamenti della Corte di Cassazione e dei Tribunali di merito, che hanno contribuito a creare non poca confusione in un contesto di per sé già assai delicato.

Teoricamente, l'installazione di un ripetitore rientra fra le "innovazioni" e quindi, per deliberare positivamente sull'intervento, al condominio servirebbe il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno i due terzi del valore complessivo del palazzo. La installazione in questione non può invece essere considerata una innovazione agevolata (assentibile con il quorum di 500 millesimi), posto che comporta "modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto" (art. 1120, secondo comma, n° 3, c.c.).

In questo senso, già con la sentenza n° 3865 del 1993, la Cassazione aveva stabilito che la maggioranza per le innovazioni non è sufficiente per procedere alla posa del ripetitore: l'installazione dell'antenna, secondo il giudice, costituisce un diritto di servitù sul fondo comune (il tetto) per il quale, come disposto dall'art. 1108 del codice civile, è richiesta appunto l'unanimità.

Anche i Tribunali di Milano (sentenza n° 12663/2002) e Genova (sentenza n° 1385/2006) hanno ribadito il concetto di voto unanime: in entrambi i casi, per i giudici, l'installazione di una stazione radio può trasformare la destinazione funzionale di una parte del bene condominiale e ridurre, anche per un solo condomino, l'utilizzo e il godimento della parte stessa. Perciò, affinché l'assemblea possa deliberare in modo positivo, serve l'unanimità dei consensi.

E' necessario il voto di tutti i proprietari anche per il Tribunale di Bologna, che il 28 maggio del 2005 ha obbligato l'amministratore di un condominio a sospendere i lavori di installazione di una stazione radio base per telefonia mobile. In questo caso, vista la percezione diffusa che l'esposizione alle onde elettromagnetiche possa causare danni alla salute, la presenza dell'antenna determina un deprezzamento dell'immobile e quindi un danno economico per i proprietari. Proprio l'elettrosmog, vale a dire l'inquinamento causato dai campi elettromagnetici, sta alla base dei numerosi contenziosi tra condomini. Per favorire il mercato concorrenziale delle telecomunicazioni, negli anni passati non sono state fissate limitazioni sulla distanza minima tra casa e ripetitore; ciò significa che le antenne possono essere montate su qualsiasi edificio, anche se i Comuni hanno la facoltà di individuare sia le aree più idonee che quelle off limits (ad esempio, nelle vicinanze di asili e ospedali).

Alcune compagnie telefoniche contattano direttamente i proprietari del palazzo o gli amministratori

di condominio, proponendo loro un canone annuo per l'affitto del tetto sul quale installare i ripetitori. La cifra può essere allettante, 10-15 mila euro l'anno e contratti lunghi anche più di dieci anni. Introiti che, in molti casi, sono utilizzati per pagare le spese condominiali, con un risparmio considerevole per chi abita nel palazzo.

Una volta che l'assemblea ha deliberato a favore dell'intervento, il Comune, sentito il parere dell'ARPA (che misura le emissioni elettromagnetiche) autorizza la posa dell'antenna.

Prima di firmare il contratto è consigliabile leggere con attenzione i termini dell'accordo, ad esempio le norme sul recesso anticipato (che in certi casi è ammesso solo per la compagnia) o l'eventuale possibilità di ospitare sullo stesso tetto le antenne di altri operatori: una sublocazione che porta vantaggi alla compagnia telefonica e non al condominio.

Infine, è importante ricordare che i singoli condomini dovranno pagare, per millesimi di proprietà, le tasse sugli introiti generati dalla sottoscrizione del canone, dichiarando questi "redditi diversi" nel modello 730.

Per quanto concerne, invece, gli abitanti dei palazzi vicini, esposti anch'essi alle radiazioni: essi possono opporsi alla posa del ripetitore soltanto se l'autorizzazione firmata dal Comune non è regolare o se i valori delle emissioni registrate dall'ARPA eccedono la soglia consentita.

Matteo Rezzonico

### NUOVO LIBRETTO PER CALDAIE E CONDIZIONATORI



L'obbligo del nuovo modello di libretto per le caldaie, i sistemi di riscaldamento e i condizionatori, sulla carta, è scattato il 15 ottobre.

Ma condomini, uffici e famiglie non dovranno affannarsi per mettersi in regola: potranno farlo in occasione del primo controllo utile sull'efficienza dei propri dispositivi.

L'adempimento deriva dal DM 10 febbraio 2014 (che a sua volta attua il DPR 74/2013) e prevede che le caldaie tradizionali, già i passati dotate di un libretto, debbano rinnovarlo con la compilazione del nuovo modello.

Inoltre, la stessa documentazione è estesa in via obbligatoria anche ai condizionatori (in Lombardia, per effetto della legge regionale, solo quelli sopra i 12 Kw) e all'intero universo dei sistemi di riscaldamento, dalle pompe di calore ai cogeneratori, dal teleriscaldamento ai dispositivi alimentati da fonte rinnovabile.

Gli unici impianti "dispensati" sono gli scaldacqua per uso igienico-sanitario a servizio di singole unità immobiliari, purché siano a uso abitativo.

#### Che cosa è il libretto

E' la carta di identità dell'impianto, (fissato ogni due o ogni quattro anni, in genere dalle Regioni). Ma per chi ha un contratto di manutenzione di caldaie e condizionatori, l'adeguamento può essere effettuato anche prima, in occasione della prima ispezione programmata. E' sempre buona norma comunque per il cittadino farsi spiegare dal manutentore come è compilato il modello e fare una verifica con le istruzioni allegate al modello in bianco. Perché, alla fine, la responsabilità è sempre sua.

In Lombardia, per i condizionatori sotto i 12 Kw, non è richiesta la compilazione di un libretto: una differenza sostanziale rispetto allo Stato, tenendo anche conto che gli impianti domestici in genere oscillano fra 1 e 6 Kw.

#### Chi compila il libretto

La responsabilità della compilazione iniziale (per un impianto termico nuovo) è della ditta installatrice. Al contrario, l'aggiornamento, così come (ad esempio nel caso di un condizionatore) la compilazione ex novo per un sistema già esistente, spetta al responsabile dell'impianto, cioè, nel caso di un appartamento, la persona che fisicamente ci abita o, nel caso di un condominio, l'amministratore (che a sua volta può delegare a un terzo responsabile).

Il modello può essere scaricato dal sito del MISE. Tuttavia, visto che si presenta identico, sia che riguardi un apparato da 20 Kw sia uno di 300 Kw, è troppo complesso perché il singolo cittadino possa pre-disporlo senza l'aiuto di un tecnico.

Per questa ragione, lo stesso Ministero ha chiarito che l'adeguamento dei documenti potrà essere effettuato in occasione del primo collaudo, obbligatorio, sull'efficienza energetica dell'impianto

In Lombardia, per i condizionatori sotto i 12 Kw, non è richiesta la compilazione di un libretto: una differenza sostanziale rispetto allo Stato, tenendo anche conto che gli impianti domestici in genere oscillano fra 1 e 6 Kw.

**Il vecchio libretto**  
Il vecchio libretto, già in uso per le caldaie tradizionali, non va buttato. Anzi, deve essere conservato.

**L'efficienza energetica**  
Tra le novità del DM del 10 febbraio 2014 c'è anche l'aggiornamento della modulistica per inviare il rapporto di controllo al termine delle verifiche di efficienza dell'impianto. Questo documento si distingue in 4 tipologie (riscaldamento a fiamma e combustione, condizionamento, teleriscaldamento, co e rigenerazione) e scatta solo nel caso di impianti di riscaldamento con potenza maggiore di 10 Kw e di condizionamento con potenza maggiore di 12 Kw. La compilazione spetta ai tecnici, che inviano il rapporto all'ente preposto a tenere il catasto degli impianti, pagando l'importo del bollino, secondo un tariffario che cambia da Comune a Comune.

Maria Chiara Voci

### PER I LAVORI SUL TETTO DEGLI EDIFICI OBBLIGATORIE LE "LINEE-VITA"

Fra i ruoli che può ricoprire l'amministratore di condominio c'è anche quello del datore di lavoro. Lo è nei confronti di lavoratori dipendenti come il portiere o il giardiniere, ma anche, come previsto dal Decreto Legislativo 81/2008, Testo Unico della Sicurezza sul Lavoro, quando il condominio commissiona, con un contratto d'appalto, lavori edili o d'ingegneria civile, vale a dire cantieri temporanei o mobili (Titolo IV del Testo Unico). In tali vesti, qualora avvengano incidenti e infortuni all'interno del cantiere, l'amministratore è responsabile sia dal punto di vista civile che penale. Per questo motivo, è suo compito verificare l'idoneità tecnico-professionale delle imprese coinvolte e garantire le migliori condizioni di sicurezza dei luoghi di lavoro. In particolare, la recente sentenza della Cassazione Penale (42347/2013) ha specificato che l'amministratore assume la posizione di garanzia propria del datore di lavoro nel caso in cui "proceda direttamente all'organizzazione e direzione di lavori da eseguirsi nell'interesse del condominio stesso". ma anche ove non proceda direttamente, non è esonerato quale "committente" all'osservanza di quanto stabilito dall'art. 26 del D.Lgs. 81/2008 (obblighi di verifica della idoneità tecnica-professionale dell'impresa appaltatrice, di informazione, di collaborazione e cooperazione). Ciò a prescindere dal fatto che l'appalto dei lavori sia deciso attraverso una delibera assembleare o sia invece oggetto di una spontanea iniziativa dell'amministratore, nell'ambito dei suoi poteri conser-

vativi e di urgenza, salvo ratifica assembleare (come l'art. 1130, comma 1, numero 4, del Codice Civile o art. 1135, comma 2, del Codice Civile).

Riguardo alla sicurezza dei luoghi di lavoro, particolarmente delicati sono gli interventi in quota, vale a dire tutti quei lavori "che espongono il lavoratore al rischio di caduta da una quota posta ad altezza superiore a 2 metri rispetto a un piano stabile" (art. 107 del D.Lgs. 81/08). Fra i sistemi di protezione contro le cadute dall'alto rientrano le linee vita, un insieme di ancoraggi posti sulle coperture, alle quali gli operatori si agganciano attraverso imbracature e cordini.



Le linee vita possono essere sia temporanee che stabili: nel primo caso sono utilizzate per il montaggio di prefabbricati e, una volta terminato il lavoro, vengono smontate; nel secondo caso, invece, sono installate in modo permanente sulle coperture degli edifici e utilizzate ogni qualvolta si debba procedere a opere di manutenzione.

La normativa nazionale sulle linee vita (D.Lgs. 81/08, art. 115 "Sistemi di protezione contro le cadute dall'alto") a oggi è stata recepita solo da alcune regioni.

In molti casi l'obbligo è limitato agli edifici di nuova costruzione o a quelli in cui è prevista manutenzione della copertura, anche se molte amministrazioni tendono a esten-

dere l'installazione anche per le ristrutturazioni significative di edifici esistenti. La prima Regione a renderne obbligatoria l'installazione è stata la Toscana, seguita da Liguria, Lombardia, Piemonte, Emilia Romagna e Marche. Prima di installare la linea vita (secondo la norma UNI EN 795) occorre verificare che l'installatore abbia le necessarie abilitazioni e qualifiche. Il progetto deve essere redatto da un professionista, che al termine dei lavori di posa deve sottoscrivere la relazione di calcolo attestante la corretta installazione, corredata dall'attestazione di corretta posa rilasciata dal posatore. Il responsabile dell'edificio, inoltre, è tenuto a custodire il libretto d'uso e manutenzione del sistema, così da essere tutelato in caso di eventuali incidenti. Inoltre, ogni volta che siano previsti interventi con l'utilizzo della linea vita, il responsabile dell'edificio è tenuto a informare gli operatori della presenza dell'impianto e delle sue caratteristiche, in modo tale che gli operatori si possano dotare dei dispositivi di protezione individuale più adeguati. Subito dopo l'installazione, la normativa prevede di verificare la resistenza del fissaggio, esercitando sugli ancoraggi una forza minima di 500 Kg per 15 secondi. Quindi, periodicamente, la linea vita deve essere revisionata "almeno una volta all'anno se in regolare servizio o prima del riutilizzo se non usate per lunghi periodi", come previsto dalla UNI EN 11158. Infine, in seguito ad una caduta, prima di procedere a un ulteriore uso, è obbligatorio ispezionare il sistema.

Matteo Rezzonico

### LA PROROGA DEL PIANO CASA

**Nel 2015 il piano casa resta attivo in 16 Regioni.**

**Possibilità scaduta in Lombardia, Emilia Romagna e Sardegna.**

Ancora un anno. In qualche Regione, ancora due. Il piano casa sugli ampliamenti edilizi e le ricostruzioni - opportunità lanciata nel 2008 dall'allora Governo Berlusconi e applicata attraverso leggi territoriali - continua a vivere quasi ovunque in Italia.

Rispetto al passato, la volontà di proroga appare più stanca.

Il provvedimento, pensato come una misura a tempo per una durata di 36 mesi, sta iniziando a perdere colpi. Complice anche la totale assenza (con poche eccezioni, fra cui il Veneto) di un monitoraggio puntuale sugli effetti che le misure hanno avuto, per le famiglie che hanno ricavato dalla propria casa una stanza in più e per il rilancio del settore edile. Perplexità e critiche a parte, le leggi però sono in massima parte ancora vigenti. Mentre in alcune Regioni il piano casa è diventato permanente.

#### **Le proroghe**

La raffica di proroghe, nelle regioni in cui la norma era in scadenza a dicembre, si è consumata come sempre al fotofinish, negli ultimi giorni di dicembre, e nello scorcio di gennaio con articoli all'interno di provvedimenti omnibus o finanziarie. Pochi gli emendamenti ai testi originali: alcuni ritocchi hanno riguardato le leggi di Marche e Puglia. Non ovunque si è riuscito a garantire il rispetto dei tempi: in Calabria e Basilicata, ad esempio, il via libera alla dilazione della norma è slittato ai primi giorni di gennaio, anche se formalmente le

leggi sono scadute lo scorso 31 dicembre. In Piemonte, era annunciato uno slittamento di due anni: alla fine però si è ridotto a uno.

C'è poi chi ha deciso di concludere l'esperienza. Come Sardegna e Umbria, che hanno deciso di sostituire il piano casa (scaduto rispettivamente il 29 novembre e il 31 dicembre) con provvedimenti stabiliti e, nel caso dell'isola, meglio mirati (almeno così nelle intenzioni) al territorio. Oppure come l'Emilia Romagna, che ha fatto morire il piano casa dopo la prima edizione, o la Lombardia, che si è tirata indietro a fine 2013, lasciando alla legge urbanistica il compito di regolare i bonus.

Fra le prime a muoversi c'è stata quest'anno la Sicilia, che, con la Legge 21/2014 di assestamento di bilancio, ha allungato al 31 dicembre 2015 la scadenza per seguire interventi di ampliamento volumetrico e sostituzione edilizia degli edifici.

A dicembre è poi arrivato il semaforo verde della Puglia, che con la Legge 49/2014 ha fatto slittare di 365 giorni la data ultima per la presentazione delle DIA e dei permessi di costruire.

Il provvedimento ha introdotto inoltre qualche novità. Il precedente limite volumetrico di ampliamento degli edifici residenziali era al 20% della volumetria complessiva esistente del fabbricato, con un limite di 200 mc ora portato a 300. Inoltre il campo di applicazione è stato allargato agli immobili non residenziali, con volumetria prima dei lavori inferiore o pari a 500 mc. Sono infine arrivate in corsa (e senza modifiche ai testi) i via libera di Abruzzo, Toscana, Piemonte e Ca-

labria. Nella Marche, è stata inserita qualche novità per il recupero dei sottotetti e la possibilità di frazionare le unità immobiliari esistenti in seguito all'ampliamento di cubatura.

#### **Il caso Lazio**

Dopo anni di editti "impossibili" da applicare e oggetto di successive impugnazioni, il Lazio ha appena riscritto totalmente la legge. Il nuovo piano prevede, oggi, per gli immobili residenziali un bonus del 20% dell'esistente fino a un massimo di 70 metri cubi. Per i fabbricati produttivi e artigianali e quelli a destinazione ricettiva il bonus sale al 25% fino a un tetto di 500 metri cubi. Per le demolizioni e ricostruzioni, il premio volumetrico è al 35%: se l'immobile non è residenziale, si può ampliare fino a 350 metri cubi. A patto, però e in tutti i casi, che venga raggiunta la classe energetica A. Non solo: in caso di ristrutturazione o sostituzione con cambio di destinazione d'uso, a fronte di un premio del 30% concesso, viene richiesta la restituzione di un 30% (calcolato in questo caso sulla volumetria già maggiorata dal bonus) da destinare a housing sociale.

#### **Il bilancio**

Ad oggi su 21 Regioni e Province Autonome, il piano casa vero e proprio è ancora attivo in 16 territori. In altri tre territori la legge è scaduta (definitivamente o in attesa di sostituirla). Mentre in Umbria è stata incorporata nel testo unico sul governo del territorio e in Provincia di Trento, dove non è mai formalmente partita, è comunque operativa una legge che concede incentivi volumetrici a chi ristruttura.

Silvio Rezzonico

### MEDIAZIONE OBBLIGATORIA E CONTROVERSIE LOCATIZIE

L'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28 del 4 marzo 2010, è stato dichiarato incostituzionale - per violazione della legge di delega - dalla sent. n° 272 della Corte Costituzionale del 6 dicembre 2012, sicché il D.Lgs. 28/2010 è ora operante con le modifiche introdotte dal D.L. 69 del 21 giugno 2013.

Rientrano nell'ambito della mediazione obbligatoria, le liti "in materia di condominio, diritti reali, divisione, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazioni, comodato, affitto di aziende ...". Per tali controversie l'art. 5, comma 1, del D.Lgs. 28/2010, stabilisce la improcedibilità dei relativi giudizi contenziosi non preceduti dalla mediazione obbligatoria.

L'improcedibilità deve essere eccepita dal convenuto a pena di decadenza o rilevata d'ufficio dal Giudice, non oltre la prima udienza.

Ulteriormente, il Giudice - ove rilevi che la mediazione è già iniziata ma non si è conclusa - deve fissare un'udienza successiva ai quattro mesi, previsti per l'espletamento della procedura conciliativa. Allo stesso modo il Giudice, quando la mediazione non sia stata esperita, deve assegnare alle parti un termine di quindici giorni, per la presentazione della domanda di mediazione.

Nella materia delle locazioni sono esclusi dal previo esperimento della mediazione obbligatoria, i procedimenti per convalida di licenza o di sfratto, fino al mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c. e in proposito, la giurisprudenza ha puntualizzato che il procedimento per convalida di sfratto, caratterizzato da un struttura processuale

bifasica, è parzialmente esonerato dalla mediazione, limitatamente alla fase procedimentale della convalida.

Tale interpretazione è avallata dal D.Lgs. 28/2010, che impone la mediazione nell'ipotesi di "mutamento del rito di cui all'art. 667 c.p.c.", in caso di opposizione dell'intimato: in tale eventualità, subentrando un contrasto di pretese, si giustifica l'evolversi della controversia nelle forme del giudizio contenzioso.

E, dunque, prima della proposizione dell'opposizione alla convalida e nelle controversie soggette al rito locatizio di cui all'art. 447-bis c.p.c., devono essere applicati i commi 1 e 2 del richiamato art. 5 del D.Lgs. 28/2010.

In questo senso, si veda Tribunale di Modena - ord. 6 marzo 2012 - secondo cui l'opposizione allo sfratto introduce una controversia civile in materia di diritti disponibili quali quelli in materia di locazione, a mente dell'art. 5, comma 1, che deve essere preceduto dalla mediazione. Il medesimo Tribunale - con una precedente ordinanza del 5 maggio 2011 - aveva anche ritenuto che "poiché la domanda tesa a ottenere il rilascio di un immobile occupato senza titolo e la condanna al versamento dell'indennità di occupazione trae titolo dal rapporto lato sensu locativo, essa deve scontare la preventiva e obbligatoria procedura di mediazione prevista dall'art. 5, comma 1, D.Lgs. 28/2010".

E, dunque, secondo tale pronuncia, nelle controversie locatizie possono rientrare anche le controversie lato sensu locatizie, quali per esempio la controversia sul

rilascio di un fondo rustico concesso in comodato.

Accedendo a tale ultima impostazione, la casista in materia di contenzioso locatizio soggetto alla mediazione obbligatoria è sicuramente ampia, comprendendo anche le liti in tema di risoluzione per inadempimento di una delle parti; di ritardata consegna dell'immobile dopo la scadenza del contratto; di rilascio anticipato dell'immobile da parte del conduttore; di restituzione del deposito cauzionale e di rimborso delle spese sostenute dall'inquilino per migliorie e addizioni.

E' tuttavia dubbio che la controversia relativa al rilascio di un immobile detenuto senza titolo possa rientrare nella previsione di cui al D.Lgs. 28/2010, per la considerazione che - per il rilascio dell'immobile abusivamente occupato - il locatore può agire sia con azione reale di rivendicazione sia con azione personale di restituzione.

Di sicuro, non rientra nell'ambito della mediazione obbligatoria, l'opposizione tardiva del conduttore a norma dell'art. 668 c.p.c., posto che tale opposizione deve essere proposta, a pena di inammissibilità, entro 10 giorni dall'inizio dell'esecuzione e che tale breve lasso di tempo è incompatibile con la procedura conciliativa.

Silvio Rezzonico



### IL CONDOMINIO SOSTITUTO DI IMPOSTA E MODELLO 730

Allo scopo della predisposizione del modello 730 precompilato, i sostituti di imposta a decorrere dal 2015 per il periodo di imposta 2014, dovranno trasmettere all'Agenzia delle Entrate entro il 7 marzo di ogni anno le certificazioni relative ai redditi di lavoro dipendente, redditi di lavoro autonomo, redditi diversi, già rilasciate entro il 28 febbraio.

E' soggetto alla trasmissione telematica chi nel 2014 ha corrisposto somme o valori soggetti a ritenuta alla fonte nonché chi nel 2014 ha corrisposto contributi previdenziali ed assistenziali dovuti all'INPS, all'INPS gestione dipendenti pubblici e/o premi assicurativi dovuti all'INAIL.

Il modello deve essere trasmesso all'Agenzia delle Entrate unicamente a mezzo servizi telematici ,direttamente ovvero per il tramite di un intermediario abilitato.

Il modello da trasmettere si compone di:

**FRONTESPIZIO:** dati del sostituto di imposta, dati relativi al tipo di comunicazione trasmessa, dati relativi al firmatario della comunicazione, firma della comunicazione ed impegno alla trasmissione telematica.

**QUADRO CT:** vengono riportate le informazioni riguardanti la ricezione in via telematica dei dati relativi ai modelli 730-4 resi disponibili dall'Agenzia delle Entrate.

**CERTIFICAZIONE UNICA 2015:** quadro in cui vengono riportati i dati fiscali e previdenziali relativi alle certificazioni di lavoro dipendente, assimilati, assistenza fiscale, certificazioni di lavoro autonomo,

provvigioni e redditi diversi.

Il condominio edilizio è pure esso soggetto a tale nuovo adempimento.

Pertanto l'amministratore condominiale dovrà provvedere alla trasmissione delle citate certificazioni entro la data di scadenza relativamente alle somme corrisposte per conto del singolo condominio amministrato allorquando ha corrisposto nell'anno 2014:

- redditi di lavoro subordinato (portieri, pulitori condominiali);
- redditi di lavoro autonomo (compensi a professionisti, ...) anche occasionali;
- provvigioni inerenti rapporti anche occasionali di commissione, di agenzia, di mediazione, di rappresentanza di commercio e di procacciamento d'affari;
- corrispettivi erogati nel 2014 per prestazioni relative a contratti di appalto cui si sono resi applicabili le disposizioni contenute nell'art. 25-ter del DPR 600/73.

Si vuole porre l'attenzione sull'ultimo punto poiché l'obbligo è inerente anche alle certificazioni relative alle somme corrisposte a soggetti che hanno percepito corrispettivi dal condominio a fronte di contratti di opere o di appalti condominiali (ritenuta del 4%).

Visto quanto sopra l'obbligo interessa pesantemente gli amministratori condominiali, e si vuole in questa sede porre l'attenzione alle sanzioni dovute in caso di mancato rispetto del termine ovvero di presentazione di comunicazione errata. La sanzione relativa è pari ad Euro 100,00 per ogni certificazione omessa, tardiva ovvero errata.

La sanzione è assolutamente rilevante e pertanto si invita a porre la massima attenzione e celerità nella predisposizione e trasmissione.

La sanzione non viene irrogata nel caso in cui entro 5 giorni dalla scadenza si provveda alla trasmissione della certificazione corretta.

Non è stato modificato il termine di trasmissione della certificazione ai vari percipienti, che rimane sempre il 28 febbraio.

Roberto Quaranta

**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<br/>lombardia.it)

**CI TROVI ANCHE SU  
facebook  
CONFAPPI-FNA**

**e twitter con  
twitter@confappi**

### NOTIZIARIO UTILE



#### IL CLASSAMENTO CATASTALE

Secondo la Cassazione sentenza n° 3394/14, l'atto con cui l'Amministrazione disattende le indicazioni del contribuente circa il classamento di un fabbricato deve contenere una adeguata - ancorché sommaria - motivazione che delimiti l'oggetto della successiva ed eventuale controversia giudiziaria". Conseguentemente - l' "Ufficio non può limitarsi a comunicare il classamento che ritiene appropriato, ma deve anche fornire un qualche elemento che spieghi perché la proposta avanzata dal contribuente con la Docfa viene disattesa.

#### IMPUGNAZIONE DELLE DELIBERE ASSEMBLEARI

La prova dell'avvenuto recapito della lettera raccomandata contenente il verbale dell'assemblea condominiale all'indirizzo del condomino assente all'adunanza comporta l'insorgenza della presunzione "iuris tantum" di conoscenza, in capo al destinatario, posta dall'art. 1335 c.c., nonché, con essa, la decorrenza dei "dies a quo" per l'impugnazione della deliberazione, ai sensi dell'art. 1137 c.c." (Cassazione, n° 22240/13).

#### INDENNITA' E OBBLIGO DEL LOCATORE DI EFFETTUARE LA RITENUTA D'ACCONTO

L'indennità spettante al conduttore per la perdita dell'avviamento commerciale, ai sensi dell'art. 34 della Legge 27 luglio 1978, n° 392, costituisce un reddito soggetto a ritenuta di acconto che il locatore, in qualità di sostituto d'imposta, deve effettuare al momento della corresponsione della relativa somma, ai sensi dell'art. 28, primo comma, del D.P.R. 29 settembre 1973, n° 600" (Cassazione n° 17943/13).

#### COMUNIONE E GODIMENTO DI UN BENE FRUTTIFERO

"In materia di comunione, il comproprietario di un bene fruttifero che ne abbia goduto per l'intero senza un titolo giustificativo - esclusa l'applicabilità dell'art. 1148 c.c., che disciplina il diverso caso della sorte dei frutti naturali o civili percepiti dal possessore di buona fede tenuto a restituire la cosa al rivendicante - deve corrispondere agli altri, quale ristoro per la privazione dell'utilizzazione "pro quota" del bene comune, i frutti civili, che, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, solo in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione, nei canoni di locazione percepibili per l'immobile" (Cassazione con sentenza n° 20394/13).

#### GLI OBBLIGHI FORMATIVI DELL'AMMINISTRATORE

Dall'entrata in vigore della riforma, l'amministratore, si trova esposto al rischio di contestazioni e di richieste di revoca; situazione complicata dal fatto che la possibilità di procurarsi nel frattempo una valida abilitazione è possibile solo dal 9 ottobre 2014 (data di entrata in vigore del D.M. 140/14), cioè da quando possono iniziare validi corsi di formazione notificati con una PEC al Ministero di Giustizia, da parte del Responsabile scientifico. Anche i corsi di aggiornamento annuale devono essere svolti dallo scorso 9 ottobre. Ragioni di prudenza e di opportunità consigliano dunque di frequentare i corsi il prima possibile, dato che comunque l'obbligo deve prima o dopo essere adempiuto.

### LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE DISPOSTA DALL'AUTORITA' GIUDIZIARIA

La revoca può essere disposta dall'autorità giudiziaria (su ricorso anche di un solo condomino) al verificarsi delle circostanze elencate all'art. 1129, undicesimo comma, c.c., all'art. 69, secondo comma, disp. att. c.c., e all'art. 1131, quarto comma, c.c.

L'istanza di revoca deve essere presentata con ricorso al Tribunale il quale provvede - ai sensi dell'art. 64 disp. att. c.c. - in camera di consiglio, con decreto motivato, sentito l'amministratore in contraddittorio con il ricorrente. Contro il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'Appello nel termine di dieci giorni dalla sua notificazione o comunicazione (a seconda di quella delle due che per prima intervenga).

Le spese vive da sostenere sono: 98 euro di contributo unico (si segnala peraltro che, generalmente, le cancellerie richiedono anche un bollo da 27 euro); da 22,12 a 25,80 euro per la richiesta di due copie conformi del ricorso e del decreto di fissazione dell'udienza (per ogni copia sono 11,06 euro fino a 4 pagine e 12,980 euro fino a 10 pagine) e poi 10 euro circa per la notifica del ricorso e del decreto all'amministratore.

### CAVEDIO E PRESUNZIONE DI CONDOMINIALITA'

"Il cavedio (talora denominato chiostrina, vanella o pozzo luce) - cortile di piccole dimensioni, circoscritto dai muri perimetrali e dalle fondamenta dell'edificio comune - essendo destinato prevalentemente a dare aria e luce a locali secondari (quali ad esempio bagni, disimpegno, servizi), è sottoposto al medesimo regime giuridico del cortile, espressamente contemplato dall'art. 1117 c.c., n° 1, tra i beni comuni, salvo titolo contrario" (Cassazione n° 17556 dell'01.08.2014).

### DELIBERAZIONE CONDOMINIALE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

"Ai fini della legittimità della deliberazione adottata dall'assemblea dei condomini ai sensi dell'art. 2 della Legge 9 gennaio 1989, n° 13, l'impossibilità di osservare, in ragione delle particolari caratteristiche dell'edificio (nella specie, di epoca risalente), tutte le prescrizioni della normativa speciale diretta al superamento delle barriere architettoniche non comporta la totale inapplicabilità delle disposizioni di favore, finalizzate ad agevolare l'accesso agli immobili dei soggetti versanti in condizioni di minorazione fisica, qualora l'intervento (nella specie, installazione di un ascensore in un cavedio) produca, comunque, un risultato conforme alle finalità della legge, attenuando sensibilmente le condizioni di disagio nella fruizione del bene primario dell'abitazione" (Cassazione (n. 18147/13).

### IL NUOVO CATASTO PARTE MALE

Parte male, anzi nel caos la riforma del catasto. Il primo decreto sugli organi che dovranno validare le funzioni catastali (commissioni censuarie) a metà gennaio 2015 non era stato ancora pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale. Durante i lavori preparatori per l'adozione del secondo decreto d'attuazione della riforma (sui fabbricati) sono emerse difficoltà statistiche rilevanti. Inoltre 5mila degli 8mila Comuni italiani mancano i dati del numero minimo di compravendite che serve come base statistica dei valori fiscali degli immobili. Secondo ambienti di Palazzo Chigi e del Ministero dell'economia si potrebbe procedere calcolando questi valori in aree più vaste di quanto previsto dalla legge delega. ma questo metodo inficierebbe la riclassificazione e la rivalutazione di buona parte del patrimonio. L'operazione dovrebbe scattare a metà 2015.

### CANNA FUMARIA DI PROPRIETÀ ESCLUSIVA

“La sostituzione della canna fumaria pertinente ad unità immobiliare di proprietà esclusiva non reca, di per sé, danno alla cosa comune - la facciata dell’edificio - già utilizzata per l’appoggio, non dovendo alterare, tuttavia, alla luce del collegamento tra gli artt. 1102 e 1120, secondo comma, e 1122 c.c., il decoro architettonico del fabbricato” (Cassazione, sent. n° 18350/13).

### ADERISCI A

**CASACONSUM Lombardia**  
l’Associazione  
dei Consumatori  
a servizio  
degli utenti del bene CASA

### IN RICORDO DI MICHELE

In memoria dell’associato Michele Rezzonico scomparso prematuramente, per una grave forma di cardiopatia, nell’ottobre 2014, alcuni colleghi della FNA hanno promosso una raccolta fondi da destinare alla Fondazione Angelo De Gasperis, nell’ambito della divisione cardiologica e chirurgica dell’Ospedale di Niguarda. Con l’aggiunta delle somme versate dalla famiglia, la raccolta è stata pari a €. 2.000,00 ed è stata consegnata alla Fondazione per il tramite della Dott.ssa Frigerio, titolare del Dipartimento Cardioracovascolare, che ha così ringraziato: *“La ringrazio infinitamente per questo pensiero, la prego di estendere i miei ringraziamenti a tutti i partecipanti a questa iniziativa. Se lo desidera, è possibile destinare la donazione a una specifica tipologia di attività (diretta alla cittadinanza, quest’anno in occasione di EXPO ne faremo qualcuna; di formazione, potrebbe essere un contributo a attività di aggiornamento promosse dal Dipartimento; o di ricerca, potrebbe essere un contributo per attività di ricercatore, o materiali/apparecchiature, pubblicazioni ...). Ancora la ringrazio e resto disponibile per qualunque chiarimento”.*

Piccolo Proprietario,  
Amministratore

### **RINNOVA LA TUA TESSERA ASSOCIATIVA 2015\***

con pagamento tramite bollettino postale n° 25252206  
oppure con bonifico bancario  
Intestato a CONFAPPI  
IBAN IT 58 V 03268 20500 052862879771

\* tessera CONFAPPI: €. 75,00

\* tessera FNA: - Elenco Speciale €. 100,00  
- Soci Ordinari €. 300,00

### 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
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

50127 - FIRENZE	Via G. dei Marignolli, 62/C
-----------------	-----------------------------

#### 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.e 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
--------------	---------------------------------------

### 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-TREVISO	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

50127	FIRENZE	Via G. dei Marignolli, n° 62/C
-------	---------	--------------------------------

#### 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** - Via Livello, 24; **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



# La **TUA FIRMA** *per salvare* **LA TUA CASA**

Nonostante le promesse fatte dal governo anche nel decreto cosiddetto "Sblocca Italia" non c'è traccia di eventuali agevolazioni in maniera fiscale anche per quanto riguarda la casa che continua a rimanere una sorta di bancomat per chiunque sia al governo e voglia fare cassa.

L'unico dato reale che incombe come un macigno sui proprietari è che nel 2011 per il prelievo fiscale sulla casa si pagavano complessivamente 9 miliardi di euro e che, in soli tre anni, questa cifra è quasi triplicata visto che, nel 2014, si prevede un ricavo per lo Stato di oltre 26 miliardi.

Il sacrificio che impongono a tutti non è più sopportabile dai cittadini italiani, per questo le organizzazioni di categoria ARPE - FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI,

MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA aderenti al Coordinamento dei Proprietari Immobiliari chiedono al Governo:

- una politica che dica basta al rincaro delle tasse sulle abitazioni (siamo il paese nel mondo che impone le imposte più alte sulla casa)
- la necessità di un'unica imposizione per quanto riguarda la casa (no a Tasi, Tari, ma tassa unica) e semplificazione con regolamentazione unica per la tassazione locale
- La possibilità per i contribuenti di dilazionare i pagamenti quantomeno in rate trimestrali senza interessi
- Riduzione della tassazione diretta con diminuzione delle aliquote Irpef per tutti, e copertura del gettito minore intensificando la lotta all'evasione fiscale

Se condividi questa nostra iniziativa che viene intrapresa in difesa di tutti i cittadini e dei diritti, garantiti dalla Costituzione, dei proprietari di casa che rappresentano la stragrande maggioranza degli italiani, invia, la tua adesione ed il tuo indirizzo e-mail alla sede dove sei iscritto o ai siti nazionali: [www.confappi.it](http://www.confappi.it), [www.fna.it](http://www.fna.it), [www.casacconsumlombardia.it](http://www.casacconsumlombardia.it) al fine di rafforzare e dare peso a queste richieste.

IL COORDINAMENTO DEI  
PROPRIETARI IMMOBILIARI  
ARPE-FEDERPROPRIETA'  
CONFAPPI  
UPPI  
MOVIMENTO PER LA DIFESA  
DELLA CASA



**Per aderire all'iniziativa invia alla Sede Nazionale CONFAPPI un fax allo 02/316641  
oppure una e-mail a [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it) con i tuoi dati  
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano**