

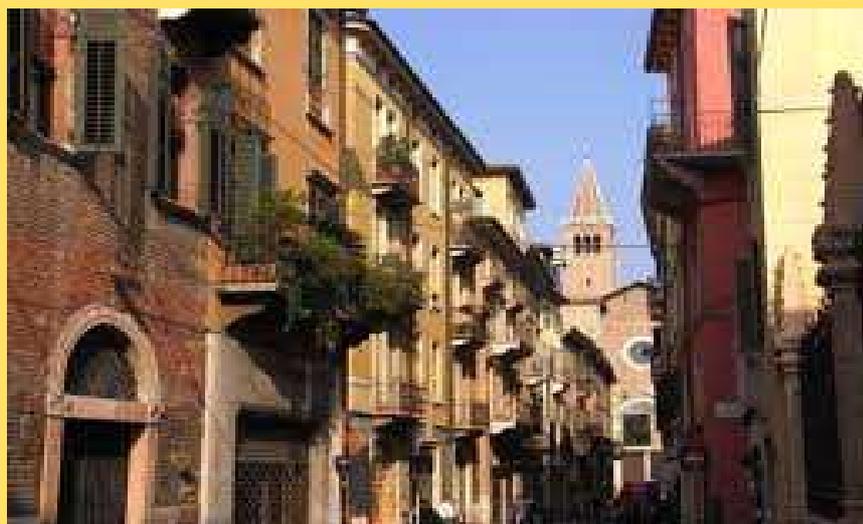
# Il Piccolo Proprietario di Casa

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

## SOMMARIO

Editoriale: finisce in tasse il 60% degli affitti	1
La pretesa solidarietà dei condomini verso i creditori	2-3
Nuove regole per i pagamenti nelle tran- sazioni commerciali	4
Riforma del condomi- nio: le maggioranze per decidere	5
Termoregolazione e contabilizzazione del calore in Lombardia	9
Attività del Coordina- mento della Proprietà ARPE-CONFAPPI-UPPI	10
Notiziario utile	13

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



## Editoriale: Finisce in tasse il 60% degli affitti

Le tasse schiacciano gli affitti e la cedolare secca, nonostante tutto, non sembra destinata a risolvere i problemi di un mercato soffocato dalle tasse. Destinati a soffrire non sono solo i proprietari, perché il quadro si fa sempre più difficile anche per gli inquilini, soprattutto quelli "convenzionati": vale a dire la fascia di chi è troppo "ricco" per aspirare a una casa popolare ma non è considerato abbastanza "solvibile" dalle banche per accendere un mutuo.

Due dati spiegano bene la situazione: nel 2013 il Fisco centrale e quello locale convergeranno sugli immobili per portare a casa il 60% delle entrate da canoni di locazione, ma il dato effettivo che toccherà al singolo proprietario può anche essere peggiorato a seconda dell'incrocio fra i valori fiscali e quelli di mercato, in cui gli af-

fitti sono più bassi ma i valori catastali sono sostenuti. A colpire al cuore l'appeal dell'investimento immobiliare, soprattutto per i piccoli proprietari che contano sulle entrate da locazione di poche abitazioni, è ovviamente l'IMU, che ha cambiato drasticamente le carte in tavola, chiedendo al mattone 23 miliardi di euro all'anno, cioè due volte e mezzo gli introiti presentati dall'ICI. Nemmeno questo rincaro-record, però, è bastato all'ingordigia del fisco. Un nuovo aumento targato 2013 è certo, e deriva dal fatto che da quest'anno la percentuale di canone di locazione che si può portare in deduzione dalle imposte sui redditi scende dal 15 al 5 per cento. In tale contesto, i piccoli proprietari devono far sentire la loro voce e mobilitarsi in permanenza.

Silvio Rezzonico

Presidente Nazionale Confappi

@ **www.confappi.it**

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

### LA SOLIDARIETA' DEI CONDOMINI VERSO I CREDITORI

A norma dell'art. 1129, nono comma, c.c., come riformato dalla Legge 220/2012, "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa 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". Si tenga in proposito presente che l'inerzia ultrasemestrale dell'amministratore, nel riscuotere i contributi condominiali, costituisce una delle ipotesi di gravi irregolarità che legittima il ricorso all'Autorità Giudiziaria per la revoca dell'amministratore e può anche costituire titolo per una azione di responsabilità dell'amministratore, per inadempimento agli obblighi di mandatario, a norma dell'art. 1710 e ss. c.c. Si tenga anche presente che il mancato rispetto del termine semestrale previsto dal riformato art. 1129, comma nono, c.c., non vieta all'amministratore di agire per la riscossione dei contributi anche oltre la scadenza del termine.

Ulteriormente, a norma del riformato art. 63 disp. att. c.c., l'amministratore, "è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino, i dati dei condomini morosi".

*I creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".*

Infine, a norma dell'art. 1135, n° 4 c.c., nel testo riformato, l'assemblea provvede "alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".

#### **La comunicazione dei condomini morosi**

Con l'obbligo imposto all'amministratore di comunicare, al terzo creditore, l'elenco dei condo-

mini morosi, la legge di riforma sancisce ad evidenza un obbligo di cooperazione con il creditore la cui inosservanza può comportare - per l'amministratore - l'onere del risarcimento danni in caso di inerzia.

Con l'obbligo in questione, l'art. 63, disp. att. c.c., supera il disposto di cui agli articoli 23 e 24, del D.Lgs. 30/06/2003, n° 196, in tema di privacy, non essendo necessario - in forza della nuova disposizione - verificare la sussistenza del consenso del condomino interessato al trattamento dei dati personali o delle cause di esonero dal consenso.

Ovviamente, tra "i dati dei condomini morosi" rientrano i loro nomi e le loro quote millesimali, con esclusione dei nominativi e delle quote dei condomini in regola con i pagamenti, per la cui comunicazione è sempre necessario il consenso degli interessati, a norma dell'art. 23 del D.Lgs. 196/2003, salva l'ipotesi dell'esonero dal consenso, a norma dell'art. 24, lettera "f", del richiamato Decreto Legislativo, per la tutela giudiziaria di un diritto.

#### **L'azione del terzo creditore contro i condomini morosi**

Fermo restando che l'azione del terzo creditore nei confronti dei condomini morosi non elide la legittimazione dell'amministratore ad agire in via diretta nei loro confronti, vale la pena di puntualizzare che l'azione riconosciuta al terzo creditore, nei confronti dei condomini morosi, può essere configurata come una azione surrogatoria ex art. 2900, primo comma, c.c., per il quale, «il creditore, per assicurare che siano soddisfatte o conservate le sue ragioni, può esercitare i diritti e le azioni che spettano verso i terzi al proprio debitore e che questi trascura di esercitare, purché i diritti e le azioni abbiano contenuto patrimoniale e non si tratti di diritti o di azioni che, per loro natura o per disposizione di legge, non possono essere esercitati se non dal loro titolare». Nella specie, ove l'amministratore resti inerte nell'adempiere ai suoi ob-

blighi di riscossione - quali definiti dal riformato art. 1129, nono comma c.c., per il quale egli è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dai condomini - entrerà in campo il creditore. Quest'ultimo, per il novellato art. 63, disp. att. c.c., dapprima procederà alla escussione dei condomini morosi e solo successivamente dei condomini adempienti. E' in questo senso che l'azione del terzo creditore può essere configurata come azione surrogatoria, comportando una legittimazione sostitutiva di carattere eccezionale, in capo al terzo, per l'esercizio di un diritto altrui. Il che non toglie che l'amministratore possa intervenire nel giudizio promosso dal creditore, posto che la legittimazione primaria per la riscossione dei contributi condominiali spetta in primo luogo all'amministratore e, solo in caso di inerzia di quest'ultimo, al creditore. Le due rispettive azioni, quella dell'amministratore e quella del terzo, sono tra loro alternative, ad evitare inammissibili duplicazioni di azioni di condanna nei confronti dei morosi. Con la avvertenza che il terzo creditore dovrà dedurre in giudizio, a supporto della propria azione, la circostanza che l'amministratore sia rimasto inerte rispetto ai suoi obblighi di riscuotere le quote condominiali. Incidentalmente e sotto il profilo processuale, si osserva che il creditore, nella misura in cui agisca in sostituzione dell'amministratore - in via surrogatoria - è tenuto al rispetto della competenza territoriale del giudice del luogo, in cui si trova l'immobile condominiale, a norma dell'art. 23 c.p.c.

#### **La pretesa solidarietà dei condomini adempienti nei confronti del creditore**

Da alcuni primi commentatori è stata avanzata la tesi secondo cui la possibilità di agire anche nei confronti dei condomini adempienti - da parte del terzo creditore - configurerebbe una solidarietà dei condomini tutti nei confronti del terzo, sia pure subordinata

alla preventiva escussione dei condomini morosi che – in assenza di diverse disposizioni della Legge 220/2012 – obbliga il creditore ad espletare, per intero e sino ad esaurimento, le procedure esecutive individuali o collettive. La tesi richiamata non sembra però condivisibile ove si tenga conto che l'eventuale ulteriore obbligazione dei condomini solventi configura solo un obbligo sussidiario di seconda istanza – e non di solidarietà per il medesimo grado e titolo – senza che venga rimesso in discussione il principio della parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi, quale sancito dalla sentenza Cassazione S.U. 9148/2008, peraltro contrastato dalla giurisprudenza di merito. Per la richiamata pronuncia della Suprema Corte, «*poiché la solidarietà passiva, in linea di principio, esige la sussistenza non soltanto della pluralità dei debitori e dell'identica causa dell'obbligazione, ma altresì della indivisibilità della prestazione comune; che in mancanza di questo ultimo requisito e in difetto di una espressa disposizione di legge, la intrinseca parziarietà della obbligazione prevale; considerato che l'obbligazione ascritta a tutti i condomini, ancorché comune, è divisibile, trattandosi di somma di denaro; che la solidarietà nel condominio non è contemplata da nessuna disposizione di legge e che l'art. 1123 c.c., interpretato secondo il significato letterale e secondo il sistema in cui si inserisce, non distingue il profilo esterno e quello interno; rilevato, infine, che – in conformità con il difetto di scrittura unitaria del condominio, la cui organizzazione non incide sulla titolarità individuale dei diritti, delle obbligazioni e delle relative responsabilità – l'amministratore vincola i singoli nei limiti delle sue attribuzioni e del mandato conferitogli in ragione delle quote: tutto ciò premesso, la responsabilità dei singoli partecipanti per le obbligazioni assunte dal condominio verso i terzi sono governate dal criterio della parziarietà e si interpretano in proporzione alle rispettive quote*». In particolare, la sussidiarietà dell'obbligo di garanzia dei condomini solventi verso il terzo

nulla ha a che vedere con la solidarietà tra condomini morosi e condomini solventi, comportando solo un vincolo per il quale i singoli debitori sono destinatari di obblighi gradatamente diversi. Si vuol dire che l'obbligazione di pagamento della quota in capo ai condomini morosi è una obbligazione azionabile autonomamente, mentre quella in capo ai condomini solventi è una obbligazione sussidiaria, con funzione di garanzia, che trae linfa dalla disposizione del riformato art. 63, comma secondo, disp. att. c.c.

Al più - come ha osservato Scarpa, in *Guida al diritto, un atto dovuto la comunicazione dei morosi*, 12/01/2013, pagg. 105 e segg. - nella specie potrebbe parlarsi di una solidarietà impropria, nel senso di un semplice nesso di sussidiarietà tra condomini solventi e condomini morosi. Con tutte le conseguenze del caso, anche quanto alla interruzione della prescrizione nelle obbligazioni solidali, a norma dell'art. 1310 c.c. Infatti, ha puntualizzato l'autore richiamato, «*se ci si convince che il debito del condomino moroso e il debito di garanzia del condomino in regola, derivano da obbligazioni distinte ed indipendenti, sarebbe del tutto ovvia la resistenza ad accettare che l'atto che interrompe la prescrizione nei confronti di un condebitore possa spiegare effetto pure nei confronti dell'altro condebitore*» (Un atto dovuto, cit, pag. 110). Allo stesso modo, deve ritenersi inoperante il principio di cui all'art. 1297, comma uno c.c., limitativo della proponibilità delle eccezioni personali del condomino moroso nelle obbligazioni solidali, mentre è applicabile il disposto di cui all'art. 1299, comma secondo c.c., per il quale «*se uno di questi è insolvente, la perdita si ripartisce per contributo tra gli altri condebitori, compreso quello che ha fatto il pagamento*».

E' comunque fuori discussione che al condomino solvente - che sia intervenuto nel pagamento in luogo del condomino moroso - compete l'azione di regresso di cui all'art. 1203, n° 3, c.c.,

per il quale la surrogazione legale ha luogo di diritto «*a vantaggio di colui che, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, aveva interesse di soddisfarlo*».

In definitiva, ci sembra di non poter aderire alla tesi che la riforma del 2012 abbia fatto rivivere la solidarietà di tutti i condomini nei confronti del terzo creditore. Si può invece aderire alla tesi per la quale l'intervento dei condomini solventi può configurarsi come un autonomo obbligo sussidiario di garanzia, che ha effetto solo nel caso in cui il condomino moroso sia inadempiente rispetto alla sua qualità di debitore principale.

Silvio Rezzonico

### Il nuovo CCNL Portieri

**E' stato sottoscritto a Roma in data 14 marzo 2013, il nuovo CCNL Portieri, tra Federproprietà, UPPI, CONFAPPI, con la Fesica, Confasl, Confasl Fisals e Confasl per il periodo 01/07/2011 al 30/06/2015.**

### NUOVE REGOLE PER I PAGAMENTI NELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI



Per i contratti conclusi dal 1 gennaio 2013 sono state introdotte nuove norme in materia di ritardati pagamenti nelle transazioni commerciali, che prevedono il decorso automatico degli interessi di mora per i pagamenti tardivi nell'ambito delle operazioni commerciali:

- ◆ aventi ad oggetto la consegna di beni / prestazione di servizi a titolo oneroso;
- ◆ Intercorrenti tra imprese e professionisti nonché tra un'impresa o un professionista e le Pubbliche Amministrazioni, con esclusione dei rapporti commerciali con clienti privati.

La disciplina non è applicabile in caso di procedure concorsuali / procedure di ristrutturazione del debito, né in caso di risarcimento del danno (compresi i pagamenti effettuati a tale titolo da un assicuratore).

#### TERMINI DI PAGAMENTO DELLE TRANSAZIONI COMMERCIALI

L'automatica decorrenza degli interessi moratori (senza quindi la necessità della messa in mora) avviene dal giorno successivo alla scadenza dei seguenti termini di pagamento:

- ◆ 30 giorni dal ricevimento della fattura o della richiesta di pagamento;
- ◆ 30 giorni dal ricevimento dei beni o dalla prestazione di servizi, quando non è certa la data di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento, o quando quest'ultima è anteriore a quella di ricevimento delle merci o prestazione di servizi;
- ◆ 30 giorni dall'accettazione o verifica (prevista dalla Legge o dal contratto) della conformità al contratto dei beni o del servizio ricevuto, nel caso di ricevimento della fattura o richiesta di pagamento prima di tale data.

Nelle transazioni tra imprese / lavoratori autonomi le parti possono definire termini di pagamento superiori ai suddetti. In particolare, la definizione di un termine di pagamento superiore a 60 giorni, purché non gravemente iniquo, deve essere pattuita in forma scritta. In assenza di ciò varranno automaticamente i termini sopra individuati. Nelle transazioni con la PA possono essere definiti, in forma scritta, termini di pagamento superiori ai suddetti (ma comunque non superiori a 60 giorni) quando ciò sia giustificato dalla natura o dall'oggetto del contratto o dalle circostanze esistenti al momento della sua conclusione. E' possibile definire una rateazione del pagamento del corrispettivo dovuto. In tal caso, gli interessi moratori si applicano esclusivamente agli importi delle rate scadute.

#### INTERESSI MORATORI

Gli interessi moratori sono individuati in misura pari a una componente variabile, costituita dal tasso ufficiale BCE (attualmente dello 0,75%) maggiorata di 8 punti percentuali, ovvero negli interessi contrattualmente concordati tra le imprese.

Nell'ipotesi di responsabilità del debitore, qualora lo stesso non sia stato in grado di dimostrare "che il ritardato pagamento è stato determinato dall'impossibilità della prestazione derivante da causa a lui non imputabile", il creditore ha diritto al rimborso delle spese di recupero crediti e ad un importo di € 40,00 a titolo di risarcimento danni, salvo prova del maggior danno.

#### NULLITA' DELLE CLAUSOLE INIQUE

Sono nulle le clausole che definiscono termini di pagamento, saggio di interessi, risarcimento per i costi di recupero, che risultano gravemente inique in danno del creditore, ossia che:

- ◆ escludono l'applicazione degli interessi di mora o il risarcimento dei costi di recupero crediti;
- ◆ Nelle transazioni commerciali in cui è parte la Pubblica Amministrazione, predeterminano o modificano la data di ricevimento della fattura.

Spetta al Giudice dichiarare, anche d'ufficio, la nullità della clausola.

Si ricorda che per le cessioni di prodotti agricoli o alimentari sussistono regole ancora più stringenti e rigorose.

Roberto Quaranta  
Consulente Fiscale  
FNA-CONFAPPI

### RIFORMA DEL CONDOMINIO: le maggioranze per decidere

In condominio, in genere, le delibere sono assunte con una doppia maggioranza. Quella delle "teste" cioè dei partecipanti al condominio stesso e quella dei millesimi, cioè del valore della proprietà o delle proprietà immobiliari di ciascuno. Più che di maggioranza, nelle assemblee, è il caso di parlare di "maggioranze": quella per le questioni di ordinaria amministrazione, più altre tre per le decisioni più importanti.

Una decisione ordinaria, in seconda convocazione di assemblea (quella che conta), necessita del voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che possieda almeno un terzo dei millesimi. Nell'ordinaria amministrazione rientrano in sostanza tutte le decisioni relative a opere o servizi che non devono essere assunte con le maggioranze speciali.

#### IL QUORUM REGOLAMENTARE

Occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che possieda almeno metà del valore dell'edificio, espresso in millesimi, per:

- ◆ la nomina, la riconferma e la revoca dell'amministratore (salvo che, per la revoca, il regolamento stabilisca un quorum diverso);
- ◆ le delibere che riguardano la ricostruzione dell'edificio o riparazioni straordinarie di notevole entità. La valutazione di quando una riparazione sia di notevole entità va fatta caso per caso. Alcuni esperti affermano che lo è se la somma preventivata per la riparazione supera il 20% del totale del rendiconto annuale;
- ◆ l'approvazione del regolamento interno o assembleare del condominio o comunque tutte le delibere che hanno valore regolamentare. Ovviamente ciò vale anche per la

modifica di tale regolamento e di tali delibere;

- ◆ l'autorizzazione alle liti in tribunale nelle materie che esorbitano dalle attribuzioni dell'amministratore;
- ◆ le delibere in cui si chiede di far cessare le attività che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni;
- ◆ le delibere riguardanti alcuni particolari tipi di "innovazioni", che possono essere decise con maggioranze agevolate;
- ◆ la ratifica dell'operato dell'amministratore che ha eseguito lavori di manutenzione straordinaria urgenti e improrogabili.

#### IL QUORUM PER LE INNOVAZIONI

Occorre il quorum speciale dei due terzi del valore dell'edificio e della maggioranza dei partecipanti all'assemblea quando si deve decidere sulle innovazioni. Precedentemente era necessaria, invece, la maggioranza dei condomini oltre i due terzi delle quote.

Il codice civile non offre una definizione precisa di cosa sia un'innovazione. Ci ha però pensato la giurisprudenza. Ci si può rifare a quella, abbastanza completa e riconfermata nel tempo, data dalla sentenza 7 maggio 1982, n° 2846 che dice: «*devono intendersi per innovazioni della cosa comune (...) le modificazioni materiali di essa che ne importino l'alterazione dell'entità sostanziale o il mutamento della sua originaria destinazione. Pertanto non costituiscono innovazioni (...) le modificazioni della cosa comune dirette a potenziare o a rendere più comodo il godimento della medesima, che ne lascino tuttavia immutata la consisten-*

*za e la destinazione, in modo da non turbare l'equilibrio tra i concorrenti interessi tra i condomini.*».

In parole più semplici, la giurisprudenza ci dice che la parola "innovazione" ha insito in sé il concetto di "nuovo". Ma non tutte le cose "nuove" sono innovazioni: per esempio i potenziamenti e i miglioramenti di una cosa o di un servizio già esistenti, non lo sono.

Per fare alcuni esempi pratici riguardanti opere edili o impiantistiche, la sostituzione di un cancello manuale con uno automatizzato non è innovazione.

Stesso discorso quella di un citofono a voce con un videocitofono. Anche l'installazione di un autoclave, che permette all'acqua di raggiungere agevolmente gli ultimi piani di un palazzo, non è altro che un potenziamento (spesso indispensabile) di un impianto idrico. Infine, non è innovazione il mutamento del tipo di impianto termico, per esempio la conversione da gasolio a metano, con sostituzione del tipo di caldaia o di bruciatore.



Il concetto di innovazione non è però solo applicabile ai lavori edili: lo è anche ai servizi.

Non è innovazione, per esempio, l'istituzione di un servizio di vigilanza armata a completamento di quello di portierato. E non è nemmeno innovazione la soppressione della portineria, sostituita da citofono e ditta di pulizie, perfino se la sua esistenza è prevista formalmente nel regolamento condominiale; trattasi infatti di decisione che riguarda la differente organizzazione dei servizi, anche al fine di ottenere risparmi nella gestione, assumibile a maggioranza dei partecipanti all'assemblea con almeno metà dei millesimi.

Quindi il concetto d'innovazione prevede qualcosa di radicalmente nuovo, o che comunque modifichi lo scopo e la destinazione dell'esistente. Pertanto i giudici hanno valutato come tale l'installazione di un ascensore, che modifica la destinazione del vano scale, o lo scavo nel cortile per costruire posti auto interrati o la ricostruzione di immobili colpiti dal terremoto con incremento di volumetria o infine l'abbattimento di una parte della falda del tetto per la costruzione di una terrazza.

### LE INNOVAZIONI AGEVOLATE

Vi sono alcuni tipi di opere, però, che pur configurando quasi sempre delle innovazioni vere e proprie godono, secondo la legge di riforma, della maggioranza agevolata dei partecipanti all'assemblea che possiedono almeno il 50% dei millesimi. Ricordiamo subito che, prima dell'entrata in vigore della nuova legge, in alcuni casi le maggioranze previste dalle norme speciali erano più basse e si capisce poco il perché si sia deciso di elevarle dal momento che le innovazioni agevolate premiavano opere con un marcato contenuto sociale.

Le innovazioni agevolate sono:

- l'eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi della Legge 9 gennaio 1989, n° 13, che consente l'instal-

lazione di rampe o ascensori nuovi, purché con caratteristiche tali da renderli adatti ai disabili (che, secondo giurisprudenza recente, non è nemmeno necessario che risiedano nello stabile);

- il contenimento dei consumi energetici e l'utilizzazione delle fonti di energia rinnovabile, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica, ai sensi dell'art. 26, comma 2, della Legge 9 gennaio 1991, n° 10;

- l'adozione della termoregolazione e contabilizzazione del calore e la conseguente ripartizione delle spese di riscaldamento in base al consumo effettivamente registrato (anche senza necessità di una certificazione che provi il risparmio conseguito) ai sensi dell'art. 26, comma 5 della Legge 9 gennaio 1991, n° 10;

- le antenne radiotelevisive satellitari ai sensi della Legge 20 marzo 2001, n° 66, art. 2-bis;

- la costruzione di parcheggi pertinenziali nel sottosuolo o al piano terra dei condomini, compatibilmente con i piani urbani del traffico, la tutela dei corpi idrici, le norme paesaggistiche ed ambientali e le distanze legali stabilite dal codice civile ai sensi dell'art. 9 della Legge 24 marzo 1989, n° 122, detta Tognoli;

- l'installazione di reti e impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica (Legge 6 agosto 2008, n° 133, art. 2 e regolate anche dal D.Lgs. 1° agosto 2003, n° 259, artt. 90 e 91);

- l'installazione delle infrastrutture di ricarica per veicoli elettrici in condominio ai sensi della Legge 7 agosto 2012, n° 134, art. 17-quinquies;

- gli impianti di video-sorveglianza sulle parti comuni, ai sensi del nuovo art. 1122-ter;

- gli interventi di recupero ai sensi dell'art. 15, Legge 179/1991;

- le opere e gli interventi volti a migliorare la sicurezza e la salubrità degli edifici e degli impianti ai sensi della nuova versione dell'art. 1120.

Quanto a quest'ultimo punto, non è assolutamente chiaro cosa si intenda. Infatti, è certo che le opere di adeguamento degli impianti alle norme di sicurezza in molti casi avrebbero potuto essere approvate con maggioranze più basse. Trattasi, inoltre, di lavori imposti da obbligatorie norme di legge che, qualora non siano stati decisi dall'assemblea, possono essere imposti dal giudice o dalle autorità amministrative, anche dietro sollecitazione o denuncia di un solo condomino. Quanto al vocabolo "salubrità" è talmente generico da consentire ogni tipo di interpretazione. Vi potrebbe forse rientrare, a titolo di esempio, la sostituzione delle vecchie tubature in piombo con altre che non rilascino nell'acqua questo metallo pericoloso, oppure l'ancor più comune bonifica dall'amianto delle coperture, delle condutture, e l'asportazione delle vernici che contengano questo materiale nocivo.

Per le innovazioni agevolate che abbiamo elencato in questi punti - con l'esclusione dei punti relativi alle ricariche elettriche, alla video-sorveglianza e agli interventi di recupero - l'amministratore deve convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino, che deve contenere le modalità di esecuzione degli interventi proposti (quindi quantomeno un capitolato dei lavori, se non proprio un preventivo). In mancanza, l'amministratore deve chiedere al proponente le necessarie integrazioni della richiesta.

### LE INNOVAZIONI VIETATE

L'ultimo comma del nuovo art. 1120, invariato rispetto al testo precedente, mantiene la categoria delle innovazioni vietate. In buona sostanza, senza l'accordo dell'unanimità dei condomini, le innovazioni non possono recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, alterarne il decoro architettonico o rendere talune parti comuni dell'edificio in-

servibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino.

In altre parole questi quattro requisiti impediscono che una delibera presa, pur a larghissima maggioranza, sia valida: essa è radicalmente nulla e anche un solo condomino può chiedere in qualsiasi momento, anche ad anni di distanza, che sia riconosciuta come tale. Naturalmente, perfino l'unanimità dei consensi può non bastare quando l'innovazione dovesse ledere regole tecniche di sicurezza recepite da norme dello Stato (per esempio, quelle sugli impianti di riscaldamento, sul risparmio energetico, sulla messa a terra elettrica, sull'antincendio, sugli ascensori, sulle costruzioni in cemento armato).

### LE INNOVAZIONI GRAVOSE O VOLUTTUARIE

L'art. 1121, rimasto intoccato, disciplina una particolare categoria di innovazioni: quelle gravose o voluttuarie.

L'aggettivo "gravose" fa riferimento all'entità della spesa necessaria (non in assoluto, bensì in riferimento al bilancio condominiale).

Con "voluttuarie" si intendono quei cambiamenti o quelle opere che siano qualcosa in più di una semplice miglioria e siano del tutto privi di necessità.

Sono prese in esame due differenti possibilità:

- ◆ che l'innovazione sia "suscettibile di uso separato";
- ◆ che l'innovazione sia fruibile solo da tutti i condomini.

Spesso, per esempio, un uso separato è possibile per gli impianti: un ascensore può servire solo alcuni condomini o alcuni piani (basta munirlo di una chiave), un'antenna parabolica può essere collegata a poche utenze, dei pannelli solari possono fornire di elettricità a una parte dei proprietari. In tal caso l'innovazione deve essere pagata solo da chi se ne serve (sempre a patto che non rientri tra le innovazio-

ni vietate). Perfino chi vota a favore dell'innovazione stessa può chiedere di non utilizzarla (e quindi di non farsene carico). Però chi rifiuta di partecipare deve espressamente dichiararlo in assemblea o comunque in tempo utile una volta ricevuto il relativo verbale, se era assente dalla riunione e non era rappresentato da un delegato.

Chi non è al momento coinvolto nella nuova opera o nel nuovo servizio può in seguito, anche anni dopo, avere l'opportunità di cambiare idea. Ovviamente per riuscire a connettersi a un impianto fatto da altri dovrà affrontare le nuove spese e contribuire a quelle a suo tempo sopportate dagli altri, opportunamente rivalutate con l'inflazione. Tale diritto, dice l'art. 1121 c.c., si trasmette anche agli eredi e ai terzi aventi causa (per esempio, gli acquirenti).

La Cassazione (18 settembre 2009, n° 20254), per esempio, ha valutato come innovazione suscettibile di uso separato il fatto di ricavare da un cortile molto ampio posti auto sotterranei per solo una parte dei condomini, purché resti abbastanza spazio per gli altri per scavarne altri box, se lo decidessero in seguito.

Vi sono poi casi in cui l'uso separato è impossibile. Facciamo l'ipotesi di alcuni condomini che decidano di decorare con stucchi e statue di gesso l'androne: ovviamente tutti godranno nel nuovo aspetto assunto dall'ingresso del condominio. Allora i requisiti perché l'opera si possa compiere si raddoppiano: i costi sono sempre a carico di chi vuole spendere ma i lavori dovranno essere approvati dalla maggioranza dei condomini. Non è detto infatti che l'opera fortemente desiderata da una parte dei proprietari (che è disposta ad accollarsi le spese per pagarla), sia gradita anche agli altri.

### ANTENNE TELEVISIVE E FONTI RINNOVABILI

La riforma vara il nuovo art. 1122-bis

per facilitare l'installazione di impianti non centralizzati di ricezione radiotelevisiva e di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Purtroppo il dettato dell'articolo presenta, in apparenza, numerose contraddizioni che, si spera, i giudici risolveranno in modo unitario.

Vi si afferma innanzitutto che la messa in opera degli impianti di ricezione radiotelevisiva deve essere eseguita in modo da recare il minor pregiudizio possibile alle parti comuni, nonché agli appartamenti di proprietà singola e preservare il decoro architettonico dell'edificio. Tutto ciò è perfettamente logico e, del resto, trattandosi quasi sempre di innovazioni, dovrebbero valere le preclusioni previste per quelle vietate. Alle reti pubbliche è apparentemente concesso, invece, di prescindere dal requisito della realizzazione con i minori danni possibili alle parti comuni.

Nell'art. 1122-bis si stabilisce poi che è consentita l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, a servizio di proprietari singoli, sul lastrico solare e su ogni altra idonea superficie comune, oltre che, naturalmente, sulle parti di proprietà individuale dell'interessato.

Si tratterà di pannelli solari fotovoltaici o termici che, come è noto, hanno il difetto di occupare parti consistenti del tetto, tanto più che è inutile che siano posizionati sulle falde non orientate verso Sud, Sud-Est e Sud-Ovest e tanto più che devono essere disposti lontani da casotti sporgenti come quello dell'organo dell'ascensore o dell'autoclave o da antenne televisive.

Infatti se l'ombra dei casotti o delle antenne copre, durante le ore del giorno, anche uno solo di questi pannelli, l'efficienza energetica di tutta la fila dei pannelli adiacenti cala drasticamente.

E' ovvio quindi che l'installazione a favore di un singolo proprietario fini-

sce per limitare drasticamente le possibilità degli altri di fare opere analoghe. In ciò contraddicendo l'ultimo comma dell'art. 1120 che vieta di rendere "talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino". E' ben vero che il nuovo art. 1122-bis afferma che l'assemblea può prescrivere, a maggioranza degli intervenuti che possieda almeno i due terzi del valore dell'edificio, adeguate modalità alternative di esecuzione dei lavori per antenne e fonti rinnovabili o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio. Ed è anche vero che può prevedere a ripartire l'uso del lastrico solare e delle altre superfici comuni salvaguardando le diverse forme di utilizzo previste dal regolamento del condominio o comunque quelle in atto. E infine, con la medesima maggioranza può subordinare l'esecuzione delle opere a garanzie per i danni eventuali.

Tuttavia non si vede perché, se un'innovazione ha le caratteristiche per essere vietata, l'assemblea debba deliberare al proposito con maggioranze piuttosto difficili da raggiungere. Infine l'art. 1122-bis stabilisce che per eseguire queste opere l'interessato può pretendere di accedere alle proprietà private degli altri condomini, se necessario.

L'ultimo periodo dell'articolo recita: "non sono soggetti ad autorizzazione gli impianti destinati alle singole unità abitative". Cosa significhi questa precisazione non siamo in grado di interpretarlo. Non è finita: del tutto incomprensibilmente, l'art. 155-bis delle disposizioni di attuazione stabilisce che "l'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'art. 1122-bis, comma 1, del codice, già esistenti al momento dell'entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze prescritte dall'art. 1136 commi 1, 2 e 3". Cosa significhi la parola "adeguamento" non è dato di sapere e perché debba essere l'assemblea a decidere sull'impianto esistente se sorge su una parte di proprietà individuale, nemmeno. Il riferimento ai commi dell'art. 1136 è alquanto improprio in quanto solo uno dei tre commi riguarda la maggioranza per le delibere, gli altri due quella per la costituzione delle assemblee.

### LE MODIFICHE ALLE DESTINAZIONI D'USO

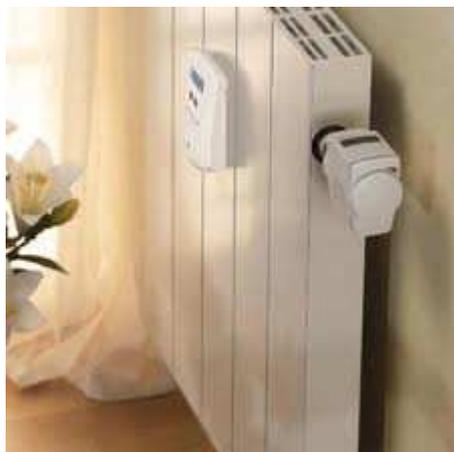
La norma di riforma "inventa" una nuova maggioranza pari a quattro quinti dei condomini e quattro quinti del valore dell'edificio per modificare la destinazione d'uso delle parti comuni.

Silvio Rezzonico - Giovanni Tucci

### LE INNOVAZIONI NELLA GIURISPRUDENZA PRECEDENTE

OPERA O SERVIZIO	INNOVAZIONE ?	VIETATA ?	SENTENZA
Ampio cortile comune con spazio per tutti. Destinazione di parte a par-	NO	NO	Cass. 5997/2008
Delimitazione con cordolo di cemento di posto auto su area comune	SI	SI	Cass. 22227/2006
Assegnazione nominativa di posti a parcheggio nel cortile	SI	SI	Cass. 1004/2004
Abbattimento di parte della falda del tetto per costruzione di terrazza	SI	SI	Cass. 19566/2009, 14950/2008
Veranda su balcone o su terrazzo, senza problemi decoro (occorre delibera assembleare)	SI	NO	Cass. 14455/2009, 10040/2008
Ballatoio realizzato da un condomino sul preesistente terrazzo (decoro già	SI	NO	Cass. 21835/2007
Sostituzione caldaia e spostamento relativo locale	NO	NO	Cass. 27287/2008
Ristrutturazione e ampliamento dell'impianto fognario	NO	NO	Cass. 16639/2007
Prolungamento di corsa dell'ascensore di un piano a spese di un condomino	SI	NO	Cass. 24006/2004
Scavi del sottosuolo al fine di ricavare nuovi locali o ingrandire quelli esistenti	SI	SI	Cass. 14807/2008
Soppressione servizio portierato: non è innovazione anche se previsto dal	NO	NO	Cass. 16880/2007
Servizio di vigilanza armata	NO	NO	Cass. 4631/1993

### TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE IN LOMBARDIA



La deliberazione della Giunta Regionale della Lombardia IX/3522 del 23 maggio 2012 sulla "Termoregolazione e contabilizzazione autonoma del calore" decide di prorogare le scadenze per il montaggio dei sistemi di contabilizzazione calore e termoregolazione nei condomini.

Infatti, come noto, a seguito della deliberazione n° 2601/2011 è stato approvato l'aggiornamento delle disposizioni per l'esercizio, il controllo, la manutenzione e l'ispezione degli impianti termici, disciplinando anche le modalità di attuazione dell'obbligo di installazione dei dispositivi per la termoregolazione e la contabilizzazione del calore.

A seguito del notevole aumento della domanda di fornitura dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione calore da installare, si è creata una criticità nella programmazione degli interventi da parte degli installatori. A questo problema, inoltre, si aggiunge la reintroduzione della tassa sulla prima casa (IMU) che ha reso più gravosa, per molte famiglie, l'assunzione di nuove spese, seppure compensate, nel giro di pochi anni, dalla riduzione dei costi per il riscaldamento.

Date queste situazioni, la Giunta della Lombardia ha deliberato di modifica-

re ed integrare le disposizioni di cui al punto 10.2 della deliberazione della Giunta Regionale n° 2601/2011, prevedendo di posticipare l'obbligo di dotazione dei sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione alla data del 1° agosto 2014 in alcuni dei seguenti casi così come elencato:

#### 1° agosto 2013

Oltre agli impianti su citati, entro questa data devono dotarsi di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione anche: gli impianti con potenza maggiore o uguale a 116,4 Kw e installati prima del 1° agosto 1998.

#### 1° agosto 2014

Come stabilito dalla D.G.R. 23 maggio 2012, n° IX/3522, che aveva prorogato le scadenze previste dalla D.G.R. 30 novembre 2011, n° I-X/2601, entro questa data devono dotarsi di dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione di calore:

- ◆ gli impianti termici per i quali il cambio di combustibile sia avvenuto dopo il 1° agosto 1997;
- ◆ gli impianti termici che sono stati collegati a reti di teleriscaldamento dopo il 1° agosto 1997;
- ◆ gli impianti per i quali viene approvato un progetto di ristrutturazione complessiva che consenta un miglioramento dell'efficienza energetica non inferiore al 40% rispetto al rendimento dell'impianto originario.

Per tutti gli altri impianti che non rientrano tra quelli finora elencati vale la scadenza del 1° agosto 2014.

Inoltre, le nuove disposizioni sugli impianti termici introducono due importanti novità, che intendono rafforzare lo storico impegno di Regione Lombardia, a coordinamento di tutti gli Enti Locali coinvolti, per il

contenimento dei consumi energetici nelle abitazioni e a garanzia della sicurezza e del buon funzionamento delle caldaie.

Nasce proprio con queste finalità il Bollino blu, che consentirà di identificare in modo certo tutti gli impianti termici funzionanti nelle nostre abitazioni, grazie a un codice che, analogamente a quanto si fa apponendo una targa, costituirà il segno di riconoscimento dell'impianto stesso all'interno del Catasto Unico Regionale Impianti Termici (CURIT). Il cittadino così potrà accedere a CURIT, anche attraverso la propria Carta Regionale dei Servizi (CRS), per verificare che il proprio impianto sia regolarmente registrato e monitorato.

Giovanni Tomassoli

**INVITIAMO A  
CONSULTARE  
ANCHE 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)

### COORDINAMENTO DELLA PROPRIETA': riunione dell'11 marzo 2013

L'11 marzo 2013 si è riunito in Roma il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI) per esaminare tra l'altro la grave crisi che ha colpito il settore dell'edilizia, nel quadro della più generale situazione di incertezza economico-finanziaria del nostro Paese (aggravata dall'esito equivoco delle elezioni politiche) che crea un diffuso stato di disagio nel ceto medio.

Come già più volte rilevato, il Coordinamento ha puntato l'attenzione sulla sciagurata politica del rigore posta in essere dal Governo Monti che ha avuto come effetto principale di aver ridotto i consumi in modo tale da cambiare addirittura gli stili di vita degli italiani, soffocati da uno spropositato ricorso alla leva tributaria.

Nel mirino delle varie manovre governative al primo posto c'è stata la casa che per anni in Italia ha costituito il tradizionale investimento sicuro delle famiglie.

Nel settore edilizio preoccupa anche e non poco la circostanza che l'abbandono, da parte del Governo Monti (ed è in verità anche dei Governi che l'hanno preceduto), di una qualsiasi politica della casa e dell'infrastrutturazione del territorio, ha portato l'industria delle costruzioni, che nel passato era stato un rilevante elemento trainante dell'economia nazionale, al tracollo certificato dai dati incontrovertibili della chiusura delle imprese (vittime anche dell'abnorme insolvenza della Pubblica Amministrazione) e della disoccupazione di settore. Si aggiunge che il pressoché totale fallimento della serie di palliativi, costituiti dai vari piani casa, compreso il c.d. piano città, e dal lungo e disarticolato elenco di opere pubbliche in programma senza una briciola di risorse pubbliche, attesta l'incapacità e la mancanza d'idee di una classe politica ormai allo sbando.

Ciò premesso e sulla scorta anche delle iniziative precedenti, il Coordinamento si farà carico, non appena insediato il nuovo Governo, di avanzare precise proposte riguardo ai seguenti fondamentali punti, tenuto peraltro conto che trovare le risorse non dovrebbe essere difficile se lo sbandierato taglio ai pubblici sprechi fosse messo subito in atto.

1. Riordino immediato della fiscalità immobiliare nel quadro dell'auspicata riforma tributaria, a partire dall'abolizione dell'IMU sulla prima casa e dalla rimodulazione complessiva dell'iniqua imposta.
2. Rilancio dell'industria delle costruzioni attraverso anzitutto la puntuale definizione delle competenze Stato-Regioni, con l'approvazione delle norme di principio sul governo del territorio (da anni all'esame del Parlamento) che potrebbe contenere anche l'eliminazione di cervelotici intoppi burocratici (si dovrebbe tra l'altro pensare a strumenti di pianificazione che fin dall'origine contenessero prescrizioni ed accertamenti ambientali o simili); urgono inoltre incentivi ad es. costituiti dalla predisposizione di programmi per la messa in sicurezza e l'infrastrutturazione del territorio nonché per interventi mirati di edilizia residenziale pubblica e sociale per le fasce deboli da finanziarsi anche con la dismissione del patrimonio pubblico (IACP e simili) da attuarsi con procedure di urgenza, salvo il diritto di prelazione per chi vi abita, è solvibile ed in regola con il pagamento.
3. Programmazione a livello regionale e locale di interventi di trasformazione urbana fondati su iniziative pubbliche e private di recupero pesante con un prioritario ricorso a quelli di demolizione e ricostruzione.
4. Rilancio del mercato delle locazioni anzitutto con il ripristino delle detrazioni dai redditi dei conduttori nell'aliquota almeno del 15%, ma anche con una maggiore incentivazione al ricorso alla c.d. cedolare secca per i redditi da locazione dei proprietari, costituita in primis dall'eliminazione delle pastoie burocratiche e dal ripristino degli adeguamenti ISTAT, nonché con un'appropriata azione promozionale ed incentivi per il canale concordato, che rappresenta la vera alternativa al libero mercato.
5. Riattivazione dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa legislativamente previsto da un quindicennio e purtroppo funzionante soltanto per un breve periodo: si tratta di un indispensabile strumento con la duplice funzione di organismo da un lato inteso a garantire costantemente al Governo gli elementi per una seria politica della casa e dall'altro costituente la sede più appropriata per adeguate forme di partecipazione degli operatori e delle associazioni di categoria.

Flavio Chiadini

### CONVEGNI E SEMINARI FNA-CONFAPPI SULLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

#### Un primo elenco dei Convegni informativi

A seguito dell'approvazione della Legge 220/2012, la FNA-CONFAPPI, ha promosso e promuoverà una serie di convegni e seminari nell'interesse degli associati, ma anche degli utenti e consumatori, riconoscendo crediti formativi agli amministratori FNA.

**Firenze-Prato, 18/01/2013:** convegno sulla riforma del condominio presso il Palazzo dell'Industria di Prato, cui hanno partecipato come relatori, oltre al Prof. Andrea Bucelli, l'Avv. Maurizio De Tilla e l'Avv. Silvio Rezzonico della FNA-CONFAPPI. Il convegno è stato organizzato dalla FNA di Firenze (responsabile, Dott. Franco Pagani).

**Milano, 22/02/2013:** Convegno sulla riforma del condominio presso l'Hotel Enterprise cui hanno partecipato come relatori il Prof. Andrea Bucelli dell'Università di Firenze e l'Avv. Silvio Rezzonico della FNA-CONFAPPI. Il convegno è stato organizzato dalla FNA Provinciale di Milano.

**Mestre-Venezia, 08/03/2013:** convegno sulla riforma del condominio presso il Park Hotel "Ai Pini", cui hanno partecipato come relatori l'Avv. Silvio Rezzonico e il Presidente Nazionale FNA, Giorgio Granello. Il convegno è stato organizzato dalla Dott.ssa Ines Durante, della Sede FNA-CONFAPPI di Treviso.

**Pavia, 21/03/2013:** convegno sulla riforma del condominio, presso il Collegio dei Geometri, cui parteciperà come relatore l'Avv. Silvio Rezzonico. Il convegno è organizzato dalla Sede FNA di Pavia (responsabile Dott. Giovanni Tomassoli).

**Palmanova-Udine, 12/04/2013:** convegno sulla riforma del condominio - relatore Avv. Silvio Rezzonico. Il convegno è stato organizzato dal Presidente della Sede FNA di Palmanova-Udine (responsabile Dott.ssa Stefania Pontani).

**Milano, 10/05/2013:** convegno sulla riforma del condominio, presso l'Istituto Tecnico Commerciale Cattaneo di Milano, relatore Avv. Silvio Rezzonico. Il convegno è stato organizzato dal Presidente dell'Istituto (prof.ssa Anna Arnone).

Altri seminari sono in corso di organizzazione anche a Lodi, Varese e Rho, organizzati dalle rispettive Sedi FNA-CONFAPPI.

Oltre a tali iniziative, la Sede Provinciale di Milano sta organizzando incontri sul tema della riforma presso i Consigli di Circostrizione del Comune di Milano.

# NOTIZIARIO UTILE

## Professioni non organizzate in ordini

E' stata finalmente pubblicata la Legge 14 gennaio 2013, n° 4, "Disposizioni in materia di professioni non organizzate" (G.U. n° 22 del 26 gennaio 2013), che recepisce molte delle aspettative del nostro segmento professionale e innova fortemente il sistema professionale italiano. La legge è ora oggetto di studio e approfondimenti, per analizzare i molteplici aspetti di interesse, quali il nuovo ruolo delle associazioni professionali in relazione alla prevista attestazione degli iscritti e la tutela del consumatore nell'affidamento dei servizi svolti. Il Consiglio Nazionale FNA del 26/01/2013 ha istituito una commissione di lavoro, coordinata dal Presidente onorario, Franco Pagani, per l'attuazione di quanto disciplinato dalla nuova legge al fine di consentire alla FNA di procedere nel nuovo solco tracciato e divenire punto di riferimento del segmento professionale specifico, anche alla stregua della Legge 220/2012, di riforma del condominio negli edifici. L'abbinamento delle due riforme normative vedrà nei prossimi mesi una modificazione radicale dell'approccio, status e sistema organizzativo e professionale degli amministratori immobiliari. In tale contesto, FNA è fortemente impegnata al fianco dei propri associati per il mutamento della situazione attuale e per l'innalzamento della qualità professionale. In tale contesto, si invitano sin d'ora gli Associati FNA, ad indicare, a partire dal giorno 11/02/2013, nella propria carta intestata - ma anche nei verbali assembleari di nomina dell'amministratore - la seguente indicazione:

"NOME E COGNOME - ASSOCIATO FNA-FEDERAMMINISTRATORI, ESERCENTE ATTIVITA' DI AMMINISTRATORE CONDOMINIALE A NORMA DELLA LEGGE 4/2013".

L'adempimento in questione è tra l'altro richiesto dall'art. 1, comma terzo, della Legge 4/2013.

## COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

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

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

## Mancata registrazione dei contratti di locazione e incostituzionalità del D.Lgs. 23/2011

La Confappi, Confederazione della Proprietà Immobiliare, il cui scopo è la tutela della proprietà immobiliare ha sottoposto e sta sottoponendo alla magistratura, incidenti di illegittimità dell'articolo 3, comma 8, del Dlgs 14/03/2011, n. 23 (in tema di federalismo municipale e cedolare secca).

In particolare, l'articolo 3, comma 8, del richiamato Dlgs 23/2011, dispone che «ai contratti di locazione degli immobili ad uso abitativo, comunque stipulati, che, ricorrendone i presupposti, non sono registrati entro il termine stabilito dalla legge, si applica la seguente disciplina: a) la durata della locazione è stabilita in quattro anni a decorrere dalla data della registrazione, volontaria o d'ufficio; b) al rinnovo si applica la disciplina di cui all'articolo 2, comma 1, della citata legge n. 431 del 1998; c) a decorrere dalla registrazione il canone annuo di locazione è fissato in misura pari al triplo della rendita catastale, oltre l'adeguamento degli indici ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie degli impiegati ed operai. Se il contratto prevede un canone inferiore, si applica comunque il canone stabilito dalle parti».

La norma richiamata è in predicato di violare gli art. articolo 3, 25, 53 e 76 della Costituzione; nonché degli articoli 3 e 10 della legge 212/2000 (statuto del contribuente).

Sul punto sono già registrate le prime ordinanze dei Tribunali di merito per la trasmissione degli atti alla Corte Costituzionale (cfr. Ordinanza Tribunale di Salerno, 29/03/2012, n° 206 e Ordinanza Tribunale di Firenze, 07/01/2013).

Sulla questione, i legali di Confappi sono disponibili a fornire consulenza ai propri associati, per eventuali ricorsi in Commissione Tributaria o in Tribunale.

Per maggiori informazioni è possibile recarsi presso la sede di Milano, via Ruggero di Lauria, 9, o telefonare al n. 02/33105242 (referente avv. Matteo Rezzonico, componente della commissione legale di FNA/CONFAPPI).



### Proprietario unico e videosorveglianza

In materia di videosorveglianza, il proprietario unico di un immobile, ancorché parzialmente concesso in locazione o in comodato, deve considerarsi, ai sensi dell'art. 5, comma 3, D.Lgs. 30 giugno 2003, n° 196 (c.d. "codice della privacy"), persona fisica che agisce per fini esclusivamente personali, come tale non assoggettabile alla disciplina del codice nei casi in cui i dati non siano destinati ad una comunicazione sistematica o alla diffusione (Cassazione, 9 agosto 2012, n° 14346).

### Griglie di ventilazione e TOSAP

Appartengono alla giurisdizione del giudice ordinario le controversie sul canone per l'occupazione di spazi pubblici (COASP).

In materia di canone per l'occupazione di spazi ed aree pubbliche, non costituisce occupazione di suolo pubblico soggetta a tassa la realizzazione di griglie, già prevista in sede di progettazione e costruzione di un edificio, per la ventilazione degli ambienti sotterranei del fabbricato (Trib. Roma, 03/01/2011, n° 7).

### Gravi difetti di costruzione

Il "difetto di costruzione" che, a norma dell'art. 1669 c.c., legittima il committente all'azione di responsabilità extracontrattuale nei confronti dell'appaltatore, come del progettista, può consistere in una qualsiasi alterazione, conseguente ad un'insoddisfacente realizzazione dell'opera, che, pur non riguardando parti essenziali della stessa (e perciò non determinandone la "rovina" o il "pericolo di rovina"), bensì quegli elementi accessori o secondari che ne consentono l'impiego duraturo cui è destinata, incida negativamente e in modo considerevole sul godimento dell'immobile medesimo. (Nella specie, la S.C. ha cassato la sentenza di merito, che aveva escluso l'applicabilità dell'art. 1669 c.c. in relazione alla progettazione, fornitura e posa in opera di un impianto di ascensore per esterni da installare in un albergo, avendo desunto che l'impianto non incidesse sull'efficienza dell'attività alberghiera, così attribuendo una funzione secondaria all'uso dello stesso impianto per i disabili, nonché al suo richiamo panoramico per i clienti dell'albergo) (Cassazione, 4 ottobre 2011, n° 20307).

### Destinazione a parcheggio del cortile condominiale

"In tema di condominio, la delibera assembleare di destinazione del cortile a parcheggio di autovetture - in quanto disciplina le modalità di uso e di godimento del bene comune - è validamente approvata con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 5, c.c. (non essendo richiesta l'unanimità dei consensi) ed è idonea a comportare la modifica delle disposizioni del regolamento condominiale che si limitano a dettare norme che disciplinano, appunto, l'utilizzazione e i modi di fruizione delle cose comuni e che, in quanto tali, hanno natura regolamentare e non contrattuale".

E' quanto ha stabilito la Cassazione, con sentenza n° 9877 del 15/06/2012, aderendo, così, all'orientamento espresso da altre pronunce di legittimità in argomento (cfr. Cass. Sent. n° 21287 dell'08/11/2004, in Cn. Luglio 2005, e Cass. Sent. n° 24146 del 29/12/2004).

### Amministrazione finanziaria e danni al contribuente

Secondo la sentenza della Cassazione, 20/04/2012, n° 6283, l'Amministrazione finanziaria non può essere chiamata a rispondere del danno eventualmente causato al contribuente sulla base del solo dato oggettivo della illegittimità dell'azione amministrativa, essendo necessario che la stessa, nell'adottare l'atto illegittimo, abbia anche violato le regole di imparzialità, correttezza e buona amministrazione, che costituiscono il limite esterno della sua azione. Pertanto non è sufficiente l'obiettivo illegittimità del comportamento della P.A., ma occorre che tale illegittimità sia connotata da un quid pluris, che viene identificato nella violazione delle regole di imparzialità, correttezza e buona amministrazione (nella specie, la Corte ha respinto il ricorso di una donna che chiedeva il risarcimento dei danni subiti in conseguenza del ritardo dell'ammissione della erroneità da parte dell'Agenzia delle Entrate del provvedimento di sgravio).

### Committente e dovere di custodia

Nel caso di appalto che non implichi il totale trasferimento all'appaltatore del potere di fatto sull'immobile nel quale deve essere eseguita l'opera appaltata (nella specie, lavori idraulici all'interno dell'immobile), non viene meno per il committente e detentore del bene il dovere di custodia e di vigilanza e, con esso, la conseguente responsabilità ex art. 2051 c.c., che, essendo di natura oggettiva, sorge in ragione della sola sussistenza del rapporto di custodia tra il responsabile e la cosa che ha determinato l'evento lesivo (Cassazione, 18 luglio 2011, n° 15734).

### Fabbricato adiacente al condominio

In tema di condominio negli edifici, al fine di stabilire se un fabbricato minore adiacente ad altro stabile in muratura faccia parte dei beni condominiali, ai sensi dell'art. 1117 c.c., è necessario stabilire se siano sussistenti i presupposti per l'operatività della presunzione di proprietà comune, di cui a detta disposizione, con riferimento al momento della nascita del condominio, eventualmente coincidente con quello in cui il condomino che ne invochi l'applicazione abbia acquisito la proprietà di una porzione dello stabile, restando escluso che sia determinante il collegamento materiale tra i due immobili, se eseguito successivamente all'acquisto (Cassazione, 23 settembre 2011, n° 19490).

### Installazione ascensore, le regole

In tema di deliberazioni condominiali, l'installazione dell'ascensore, rientrando fra le opere dirette ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, comma 1, l. 30 marzo 1971 n. 118 e all'art. 1, comma 1, d.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, costituisce innovazione che, ai sensi dell'art. 2 l. 2 gennaio 1989 n. 13, è approvata dall'assemblea con la maggioranza prescritta rispettivamente dall'art. 1136, commi 2 e 3, c.c., dovendo, però, essere rispettati (in forza del comma 3 del citato art. 2) i limiti previsti dagli art. 1120 e 1121 c.c. Ne consegue che non può essere consentita quell'installazione che renda talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino (Cassazione, 27 dicembre 2011, n° 28920).

### Si al sequestro preventivo dei macchinari rumorosi

Il superamento dei limiti di rumorosità prodotti nell'esercizio di una professione integra l'ipotesi prevista dall'art. 659, comma 2, cod. pen., la quale non è depenalizzata per effetto del principio di specialità stabilito dall'art. 9 della Legge n° 689 del 1981, in quanto contiene un elemento estraneo alla fattispecie di illecito amministrativo previsto dall'art. 10 comma secondo, della Legge n° 447 del 1995, rappresentato dalla concreta idoneità della condotta rumorosa a recare disturbo al riposo e alle occupazioni di una pluralità indeterminata di persone, che integra la messa in pericolo del bene della pubblica tranquillità tutelato da entrambi i commi dell'art. 659 cod. pen. Ne consegue che è legittimo il sequestro preventivo disposto sui macchinari rumorosi dell'artigiano, già indagato per disturbo della quiete pubblica dopo le denunce dei vicini.

La sentenza ha disposto quanto segue: "Ciò premesso il Tribunale del riesame, nella valutazione del fumus commissi delicti quale presupposto del sequestro preventivo previsto dall'art. 321 comma primo cod. proc. pen., ha ritenuto la sussistenza dell'elemento aggiuntivo della lesione del bene della pubblica tranquillità, in base all'apprezzamento delle concrete risultanze processuali (dichiarazioni rese dai condomini e dall'amministratore dello stabile ove è ubicato il laboratorio, rilevazioni Arpa). Le censure svolte sul punto dal ricorrente esorbitano dal limite del vizio di violazione di legge, unicamente deducibile in questa sede ai sensi dell'art. 325 comma 1 cod. proc. pen., prospettando vizi della motivazione ovvero irregolarità nella procedura amministrativa di accertamento dell'avvenuto superamento dei limiti di rumorosità" (Cassazione, Sez. I, pen., sent. 26/11/2012, n° 45984).



### Sedi CONFAPPI

#### LOMBARDIA

20145	MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, n° 17
20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20017	RHO	Via Livello, n° 24
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
20015	PARABIAGO	Via San Giuseppe, n° 22
20094	CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
20096	LIMITO PIOLTELLO	Via D. Alighieri, n° 148
26900	LODI	Via San Bassiano, n° 19
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047	SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058	ROMANO DI LOMBARDIA	Via Del Commercio snc
27100	PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25
26013	CREMA	Via S. Chiara, n° 9
25121	BRESCIA	Via Creta, n° 31

#### PIEMONTE

10138	TORINO	Via Villarbasse, n° 16
14100	ASTI	Corso Alfieri, n° 188

#### LIGURIA

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

#### TRIVENETO

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

#### EMILIA ROMAGNA

40122	BOLOGNA	Via Marconi, n° 9
43121	PARMA	Via Dalmazia, n° 61

#### TOSCANA

50018	SCANDICCI-FIRENZE	Via Pisana, n° 250/A-B
52100	AREZZO	Via Guido Monaco, n° 51

#### MARCHE

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

#### ABRUZZO

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

#### CAMPANIA

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

#### 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
-------	--------	------------------------

#### TRIVENETO

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

#### TOSCANA

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

#### EMILIA ROMAGNA

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

#### LAZIO

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

#### CAMPANIA

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

#### PUGLIA

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

### Sedi CASACONSUM Lombardia

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

**2013**

**PICCOLO  
PROPRIETARIO  
CONDOMINO  
AMMINISTRATORE  
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI  
ALLA CONFAPPI  
LA TUA  
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI  
offre ai propri iscritti:**

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

**UNITI E NUMEROSI  
PER CONTARE**