

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: Le novità sulla casa nella Legge di Stabilità 2016 | 1 |
| Bene ma serve più coraggio - intervista all'On. Carlo Sangalli, Presidente di Confcommercio | 2 |
| Confappi ed Fna al servizio dei piccoli proprietari e dei consumatori | 3 |
| Obbligo di arbitrato se il regolamento condominiale lo prevede | 5 |
| La cessione dei crediti in condominio | 6 |
| Il Comune non può proibire la canna fumaria sulle parti comuni | 7 |
| Bed & breakfast e asili nido nel proprio appartamento | 8 |
| Regioni: conferma in blocco del piano casa | 9 |
| Videocamere di controllo e privacy | 11 |
| <i>Notiziario Utile</i> | 13 |



EDITORIALE: LE NOVITA' SULLA CASA NELLA LEGGE DI STABILITA' 2016

La legge di stabilità 2016 contiene misure importanti per la casa - anche se non risolutive - con cambio di rotta nelle politiche fiscali. L'eliminazione della Tasi sull'abitazione principale, col suo valore di quasi 4 miliardi di euro, è certamente l'intervento più apprezzato in quanto di più diffusa applicazione, che contribuirà a stimolare i consumi oltre che a dare ossigeno a tante famiglie in difficoltà.

Vi è poi l'intervento sugli affitti.

La riduzione del 25% di IMU e TASI, per gli immobili locati sulla base degli Accordi territoriali, porterà a considerevoli risparmi e contribuirà a rilanciare un canale di contrattazione che non è stato risparmiato dall'offensiva fiscale degli ultimi anni.

Sono importanti, ancora, le misure sulla detassazione per legge del comodato (prima rimessa alla scelta dei singoli Comuni), che - pur con i suoi limiti - aiuteranno tante famiglie che attraverso questo istituto risolvono abitualmente i problemi

abitativi dei giovani in difficoltà. Ciò oltre alla conferma ed alla estensione delle versioni rafforzate delle detrazioni per ristrutturazioni, risparmio energetico e acquisto di mobili.

Di rilievo infine è la disposizione che vieta ai Comuni di alzare le aliquote dei tributi locali nel 2016 rispetto al 2015, in aggiunta al pacchetto di norme sull'assegnazione agevolata ai soci di immobili, che consentirà di smobilizzare, a costi accettabili, tanti beni "imprigionati" nelle società immobiliari.

Si poteva certo fare molto di più. Ma si può guardare alle nuove misure con soddisfazione, per avere finalmente ottenuto interventi in favore del comparto immobiliare, reduce da quattro anni di ipertassazione. Ma anche con fiducia, sperando che queste misure siano l'inizio di una correzione degli errori compiuti nel passato!

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

www.confappi.it - info@confappi.it
20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

BENE MA SERVE PIU' CORAGGIO: INTERVISTA ALL'ON. CARLO SANGALLI, PRESIDENTE DI CONFCOMMERCIO

**TENUTO CONTO DELLA RECEN-
TE CONVENZIONE CONFAPPI /
FIMAA (ADERENTE A CONF-
COMMERCIO) RITENIAMO UTI-
LE PUBBLICARE DI SEGUITO
UNA INTERVISTA DEL PRESI-
DENTE DI CONFCOMMERCIO,
CARLO SANGALLI, RILASCIATA
IL 26 GENNAIO SCORSO, AL
GIORNALISTA ANTONIO SIGNO-
RINI DE "IL GIORNALE", SUL
TEMA CALDO DEL LAVORO AU-
TONOMO E DELLA TUTELA DEL-
LE PARTITE IVA.**

Roma. Un "approccio innovativo" che in teoria piace perché per la prima volta il governo si occupa di lavoro autonomo, degli investimenti, delle tutele. Ci sono misure per i professionisti, sempre più importanti per l'economia italiana. Ma non si colgono le specificità di questo mondo. Manca quello che serve veramente ad autonomi e imprese, cioè una riduzione delle tasse. La deducibilità dell'IMU sui beni strumentali e poi un taglio delle imposte per il rilancio dei consumi. Il Presidente di Confcommercio, Carlo Sangalli, è soddisfatto a metà dal pacchetto di misure sulle partite IVA che il governo approverà al prossimo Consiglio dei Ministri. Festa mezza rovinata, insomma, per un provvedimento sul quale l'esecutivo punta molto.

Perché è così urgente occuparsi di partite IVA e commercio ?

"Serve una premessa. La crisi ha colpito indistintamente tutti i territori e tutti i settori, ma ha picchiato particolarmente duro, oltre che sul commercio, sulle partite IVA e sui lavoratori autonomi, lasciando cicatrici profonde. Che ora su questo settore, sul quale da anni Confcommercio reclama una maggiore attenzione, si muove qualcosa lo registriamo come un primo passo. Perché penalizzarlo ancora equivarrebbe a ignorare una parte significativa dell'Italia produttiva".

**Vi convince la bozza sul lavoro auto-
nomo che verrà portata al prossimo
consiglio dei Ministri ?**

"E' evidente che la prudenza è d'obbligo perché spesso abbiamo assistito a disegni di legge che durante l'iter sono stati stravolti e quindi è solo una prima valutazione che speriamo si trasformi in realtà. E già il Consiglio dei Ministri di questa settimana sarà un banco di prova importante per capire quanto il governo si impegnerà su questo testo".

**Gli interventi fiscali proposti riescono
a sostenere e a rafforzare le attività
delle partite IVA ?**

"Condividiamo l'approccio innovativo per cui il lavoro autonomo, in tutta la sua complessità, entra per la prima volta nell'agenda del legislatore come elemento essenziale di stimolo allo sviluppo economico del Paese".

**Cosa ne pensa della parte delle tutele,
dell'introduzione di maternità e ma-
lattia anche per gli autonomi ?**

"Bene che si siano previste alcune tutele, ma il limite di aver usato le normative vigenti senza cogliere le specificità delle varie tipologie di lavoratore autonomo, per talune fattispecie potrebbero rivelarsi insufficienti".

**Cosa è che non vi convince del dise-
gno di legge ?**

"L'impianto generalista dello schema di disegno di legge intende abbracciare tutti i rapporti di lavoro autonomo senza distinzioni. E poi ci vorrebbe più coraggio sul piano fiscale perché le tasse sulle imprese e sul lavoro in Italia sono ancora troppo alte".

**Il governo sta facendo abbastanza per
sostenere il sistema delle imprese ?**

"Con la legge di Stabilità qualcosa è stato fatto. Innanzitutto avere scongiurato l'aumento dell'IVA che sarebbe stata un vero e proprio colpo mortale sia per le imprese sia per le famiglie perché avrebbe ridimensionato i consumi. Poi

sul piano delle imprese. Alludo all'incremento della franchigia IRAP per le piccole imprese, alla revisione del regime fiscale dei contribuenti minimi, alla proroga delle agevolazioni fiscali per la riqualificazione energetica, le ristrutturazioni edilizie e il bonus mobili, alla deduzione dell'IRAP del costo del lavoro stagionale".

**Cosa manca alla legge di Stabilità e al
prossimo pacchetto sulle partite IVA?**

"La nota dolente ha riguardato la mancata deducibilità dell'IMU sugli immobili strumentali delle imprese, compresi negozi e alberghi. Ma soprattutto aver rinunciato a quella grande operazione che imprese e famiglie si aspettavano, quella di una riduzione delle tasse che poteva sostenere quei primi segnali di risveglio dei consumi che devono essere assolutamente irrobustiti per trasformare l'anno in corso in un anno di crescita robusta e duratura. Le imprese hanno bisogno sicuramente di essere alleggerite non solo sul piano delle tasse, ma anche su quello della burocrazia che, vorrei ricordare, è un freno alla crescita".

**Antonio Signorini (Il Giornale del
26.01.2016).**

**COMUNICA
IL TUO INDIRIZZO
DI POSTA
ELETTRONICA**

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

CONFAPPI ED FNA AL SERVIZIO DEI PICCOLI PROPRIETARI E DEI CONSUMATORI

Alle soglie del 2016, la tutela dei consumatori è diventata centrale sia da parte delle professioni - tra cui quella di amministratore di condominio - sia agli effetti delle transazioni commerciali, della distribuzione etc..

In questo senso - al di là degli insegnamenti che derivano da oltre oceano - si sono indirizzate le normative Europee, recepite dal Parlamento Italiano.

Solo esemplificativamente, si menzionano gli articoli 1469 bis del Codice Civile - sfociati nel cosiddetto "Codice del Consumo" (Decreto Legislativo 206/2005) - nonché le norme in materia di "class action".

E ciò senza contare la giurisprudenza che già da tempo ha qualificato i condomini, come consumatori (cfr. Cassazione 24 luglio 2001, numero 10086 e, da ultimo, Cassazione 22 maggio 2015, numero 10679). Secondo la richiamata pronuncia 10679/2015, «*al contratto concluso con un professionista (n.d.r. cioè con una persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario) da un amministratore di condominio, ente di gestione sfornito di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale*».

Nello stesso senso, con riguardo alle professioni non organizzate in ordini o collegi, deve essere letta la Legge 14/1/2013 n. 4. Quest'ultima normativa - sforzandosi di dare una disciplina alle professioni non organizzate in Ordini o Collegi - si indirizza in più parti verso i

consumatori. In particolare, l'articolo 1, comma 3, della Legge (4/2013) dispone che chiunque svolga una delle professioni non organizzate in ordini o collegi, deve fare riferimento in ogni documento o rapporto scritto con il cliente, alla richiamata Legge 4 del 2013. L'inadempimento a tale obbligo costituisce pratica commerciale scorretta, a norma del Decreto Legislativo 206/2005. È noto che sono pratiche commerciali "scorrette" quelle contrarie: "... alla diligenza professionale..." (cfr articolo 20 del Codice del Consumo).

Prosegue la Legge 4 del 2013: le associazioni professionali adottano un codice di condotta, a norma dell'articolo 27 bis del Codice del Consumo, vigilando sulla condotta professionale degli associati, stabilendo le sanzioni disciplinari da erogare agli associati per la violazione del medesimo codice (cfr. articolo 2, Legge 4/2013).

È compito delle associazioni promuovere forme di garanzia a tutela dell'utente consumatore, tra cui l'attivazione di uno sportello di riferimento per il cittadino consumatore, presso il quale i committenti delle prestazioni professionali (nel nostro caso i condomini) possono rivolgersi, in caso di contenzioso con i singoli professionisti, nonché ottenere informazioni relative all'attività professionale in genere e agli standard qualitativi da esse richieste agli iscritti (art. 27 ter del Codice del Consumo).

Si tratta della cosiddetta Autodisciplina, per la quale i consumatori anche tramite le loro associazioni/organizzazioni, tra cui Casaconsum, prima di avviare la procedura di cui all'art. 27, possono concordare con il professionista di rivolgersi preventivamente al soggetto responsabile dell'organismo, incaricato del codice di condotta, per la risoluzione concordata della controversia.

Ed ancora, a tenore della Legge 4/2013,

le associazioni professionali pubblicano sul proprio sito web gli "elementi informativi" che presentano utilità per il consumatore secondo criteri di trasparenza, correttezza, veridicità.

Compete al legale rappresentante, cioè al Presidente dell'associazione, garantire la correttezza delle informazioni pubblicate sul sito web.

In tale impianto normativo, non poteva mancare l'art. 7 della Legge 4/2013, per il quale, le "associazioni professionali" rilasciano ai propri iscritti, sotto la responsabilità del legale rappresentante, un'attestazione relativa: a) alla regolare iscrizione del professionista all'associazione; b) ai requisiti necessari alla partecipazione all'associazione stessa; c) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale, ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione; d) alle garanzie fornite dall'associazione all'utente, tra cui l'attivazione dello sportello del consumatore di cui all'art. 2, comma 4; e) all'eventuale possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista; f) all'eventuale possesso, da parte del professionista iscritto, di una certificazione rilasciata da un organismo accreditato, relativo alla conformità alla normativa tecnica UNI. Sono previste sanzioni da parte del MISE (Ministero dello Sviluppo Economico), in caso di non corretta attuazione delle disposizioni della Legge 4 del 2013 o per la pubblicazione di informazioni non veritiere sul sito web dedicato all'associazione.

Sono previste sanzioni da parte del Ministero dello Sviluppo Economico, in caso di non corretta attuazione delle disposizioni della Legge 4 del 2013 o per la pubblicazione di informazioni non veritiere sul sito web dedicato all'associazione.

Ma non è finita. Sempre in un'ottica di "tutela dei consumatori", è stato pubblicato il Decreto del Ministero della Giustizia, 13/8/2014, n. 140, con cui sono stati disciplinati i criteri e le modalità e i contenuti dei corsi di formazione e di aggiornamento obbligatori per gli amministratori di condominio; i requisiti del formatore; quelli del responsabile scientifico etc. Le figure di cui si è detto, in uno con l'obbligo di svolgere un corso iniziale di formazione di almeno 72 ore e con quello di svolgere formazione continua (per almeno 15 ore annue), indicano inequivocabilmente la volontà del legislatore di garantire – a tutela dei consumatori - la professionalità e serietà da parte degli amministratori condominiali, sotto l'egida delle associazioni di categoria e del MISE.

E ciò, senza considerare la Legge di Riforma del condominio (Legge 220/2013) che ha previsto – in disparte quanto stabilito dal Dm 140/2014 – taluni requisiti indispensabili per lo svolgimento della "professione di amministratore di condominio". E non inganni, l'art. 71 bis, comma 3, delle Disposizioni di Attuazione del Codice Civile, che consente di svolgere l'attività di amministratore anche alle società. Ed infatti, anche nel caso di amministratore di condominio in forma societaria (già, tra l'altro ammesso dalla giurisprudenza), si prevede che i requisiti di cui al richiamato art. 71 bis Disp. Att. CC siano posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione di condominio a favore dei quali la società presta servizi.

In un'ottica di trasparenza, devono essere letti anche i rinnovati obblighi degli amministratori, in tema di comunicazione dei locali in cui si trovano i registri di anagrafe condominiale, dei verbali di assemblea, con indicazione dei giorni e delle ore in cui l'interessato può prendere visione di essi (articolo 1129 del Co-

dice Civile). Senza contare la facoltà per l'assemblea di subordinare la nomina dell'amministratore alla stipula di una polizza individuale di assicurazione per la responsabilità civile, per gli atti compiuti nell'esercizio del mandato; l'obbligo per l'amministratore di indicazione delle generalità dei recapiti; l'obbligo di dedicare un conto corrente al condominio; l'obbligo di specificare analiticamente, a pena di nullità, l'ammontare del compenso.

E senza contare le novità in tema di rendiconto condominiale che deve ora contenere le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica (articolo 1130 bis del Codice Civile); alla facoltà di attivare un sito internet condominiale che consenta agli aventi diritto di consultare ed estrarre copia in formato digitale di documenti vari (rendiconti, fatture etc.).

In questo senso, si è mossa e si sta muovendo FNA – associazione riconosciuta dal MISE – che non solo ha adeguato lo Statuto ai rinnovati obblighi di cui si è detto, ma che in concreto, prova a dare risposte non solo ai propri iscritti, ma anche agli utenti dei servizi condominiali, mediante l'attivazione di Sportelli, presso i Comuni e gli enti locali.

Matteo Rezzonico

SORRY

Ci scusiamo per il refuso contenuto a pag. 7 dell'ultimo numero della rivista. Il titolo corretto era "la concessione edilizia non tollera condizioni" (non concessioni)



Con DUE
inizia una nuova fase
della liberalizzazione del
gas e dell'energia
scegliete di diventare
padroni del vostro
destino energetico

DUE ENERGIE

Un marchio del Gruppo Duferco

Via Paolo Imperiale, 4/14

16126 GENOVA

Numero verde

800 93 93 00

www.dueenergie.com

info@dueenergie.com

ADERISCI A

CASACONSUM
Lombardia

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

OBBLIGO DI ARBITRATO SE IL REGOLAMENTO CONDOMINIALE LO PREVEDE



Se il regolamento contrattuale di un condominio lo prevede, le controversie che insorgono fra condomini o tra essi e l'amministratore, devono essere sottoposte al giudizio di uno o più arbitri e non a quello del giudice ordinario.

A ribadirlo, di recente, è stato il tribunale di Milano (sentenza n. 12843, 16 novembre 2015), che ha dichiarato improponibile la impugnativa avanzata da un condomino - che all'epoca dei fatti ricopriva il ruolo di amministratore - riguardante la richiesta di annullamento di una delibera assembleare avente per oggetto "l'approvazione del rendiconto consuntivo relativo al piano di ripartizione e saldi finali dei condomini".

Nel caso specifico, scrive il giudice motivando la decisione, "risulta documentalmente provato che il regolamento condominiale predisposto dall'originario costruttore sia di natura contrattuale" e che quindi, essendo "allegato al rogito d'acquisto (...) prevede che tutte le controversie insorgenti tra i condomini e tra essi e l'amministratore, sia per l'interpretazione della legge che per il presente regolamento, dovranno essere sottoposte a uno o tre arbitri, che potranno decidere".

Ciò significa che è improponibile qualsiasi domanda formulata dinanzi la magistratura ordinaria, se nel regolamento contrattuale (che a differenza di quello assembleare è approvato con il consenso

unanime di tutti i proprietari) i condomini si sono impegnati a sottoporre le loro liti "al giudicato di un collegio di arbitri amichevoli".

Il meccanismo alternativo dell'arbitrato, che si pone l'obiettivo di snellire il lavoro dei tribunali e velocizzare la risoluzione delle controversie, è previsto dall'art. 806 del Codice di procedura civile e si rifà alla cosiddetta "clausola compromissoria", che i condomini possono, appunto, inserire nel regolamento contrattuale. Attraverso soggetti terzi quali gli arbitri, le parti sottraggono al giudice ordinario la decisione su una determinata controversia, affidandola a privati cittadini che essi stessi hanno incaricato di risolvere la questione. A queste figure speciali è stata quindi riconosciuta natura giurisdizionale e il loro verdetto, il "lodo", ha effetti alternativi a quelli di una sentenza del giudice ordinario.

Nel giudizio arbitrale, la controversia può essere risolta da un solo arbitro o da un collegio, solitamente composto da tre arbitri, due scelti dalle singole parti e un terzo nominato da un altro soggetto, ad esempio il presidente di un tribunale.

Anche quando l'arbitrato non è contemplato dal regolamento contrattuale, esiste la possibilità per le parti di potersi comunque ricorrere, sottoscrivendo un accordo, il cosiddetto "compromesso arbitrale". L'arbitrato consente spesso di velocizzare i tempi della decisione, che può arrivare entro i 60-120 giorni, con un possibile risparmio anche in termini economici.

Enrico Fenoglio

MILANO

CORSO FORMATIVO 15 FEBBRAIO 2016 PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il corso è in linea con i requisiti del D.M. 140/2014 e abilita all'esercizio dell'attività professionale di amministratore (Legge 4/2013) con rilascio di attestato finale

- costo € 600,00 comprensivo della iscrizione alla FNA per il 2016, con pagamento in due rate
- sconto per giovani fino a 30 anni, pensionati e prepensionati
- borse di studio
- partecipazione gratuita a 5 seminari di aggiornamento per il 2016
- abbonamento gratuito alla rivista bimestrale dell'associazione
- possibilità alternativa di iscrizione al corso telematico FNA/Università E-Campus
- consulenza condominiale gratuita per il 2016
- accesso gratuito al sito FNA-CONFAPPI

Telefono

02/ 33105242

LA CESSIONE DEI CREDITI IN CONDOMINIO



La cessione del credito, nonostante sia scarsamente utilizzata, è consentita dalla legge anche in ambito condominiale, a patto che non sussistano i divieti previsti dall'art. 1261 del Codice civile. L'amministratore può cedere a terzi un credito vantato dal condominio verso il condomino moroso e la cessione, come stabilito dall'art. 1260 del Codice civile, avviene "anche senza il consenso del debitore" (che comunque deve essere informato) e quindi soltanto in forza dell'accordo tra cedente, ossia condominio, e cessionario, ad esempio un istituto finanziario.

Due formule per la cessione del credito

Pur essendo tecnicamente consentita la cessione pro-solvendo, con il cedente che risponde dell'inadempienza del debitore, in condominio deve operare la formula della cessione pro-soluto, dove il cedente, vale a dire il condominio, garantisce solamente l'esistenza del credito e non risponde dell'eventuale insolvibilità del debitore.

Non serve il sì dell'assemblea

Per la cessione pro-soluto del credito del condominio verso il condomino moroso, l'amministratore non necessita di regola dell'approvazione dell'assemblea, salvo il caso in cui si convenga transattivamente – a favore del cessionario – uno sconto sul valore nominale del credito. In tal caso, la cessione, avendo contenu-

to eccedente l'ordinaria amministrazione (art. 1108 c.c.), dovrà essere approvata dall'assemblea quantomeno con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti oltre i due terzi dei millesimi) e l'amministratore dovrà indicare nel rendiconto l'importo del credito scontato, relazionando l'assemblea sui motivi e sui contenuti della transazione.

Prima della riforma del condominio

La storica sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 9148/2008 ha sancito il principio della parziarietà delle obbligazioni dei condomini nei confronti di terzi. Se fino ad allora il creditore aveva il diritto di rivalersi solidalmente su uno qualsiasi dei condomini (indipendentemente dal debito riscontrato da ciascuno di essi), dopo la decisione della Cassazione è necessario preliminarmente citare in giudizio i condomini morosi. Il creditore, dopo avere ottenuto un decreto ingiuntivo o una sentenza con efficacia esecutiva nei confronti del condominio, agisce quindi solo nei confronti di coloro che non hanno pagato. Un meccanismo che, se da un lato premia i condomini in regola, dall'altro rende lungo e difficoltoso il recupero dei crediti alle parti terze. Accade così che per aggirare l'ostacolo, alcuni inseriscano nei contratti d'appalto delle clausole limitative per le quali agli effetti della solidarietà passiva «le parti possono inserire convenzioni limitative della parziarietà», che possono essere consentite (Cassazione 21 luglio 2009, n. 16920).

La situazione attuale

Dopo la riforma del condominio, l'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile consente ai creditori di rivalersi nuovamente sui condomini virtuosi, ma solo in seconda battuta, ovvero dopo avere agito nei confronti dei morosi e non avere ottenuto nulla, configurandosi così il cosiddetto

"beneficio di escussione". Quella dei creditori può essere definita un'azione "surrogatoria", nel senso che si realizza soltanto in caso di mancato intervento dell'amministratore, il quale, salvo essere espressamente dispensato dall'assemblea, "è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati, entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso", attraverso un ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, che non necessita dell'approvazione dell'assemblea. Lo stesso amministratore ha il compito di comunicare ai creditori che ne avanzino richiesta i dati (nomi e quote millesimali) dei condomini insolventi e, qualora la mora nel pagamento dei contributi si protragga per un semestre, può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Quando cessionario è il fornitore

Se il cessionario è un fornitore, è possibile che quest'ultimo e il condominio si accordino preventivamente, in sede di contratto, per uno sconto sul prezzo della fornitura, con la rinuncia dei condomini alla parziarietà delle loro obbligazioni, facendo rivivere il principio della solidarietà.

Per tale pattuizione non si ritiene, però, sufficiente una delibera a maggioranza, occorrendo invece l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, che dovranno anche sottoscrivere il contratto. La rinuncia alla parziarietà dell'obbligazione incide, infatti, sui diritti individuali di ciascun condomino, di cui la maggioranza non può disporre.

s.r.

IL COMUNE NON PUO' PROIBIRE LA CANNA FUMARIA SULLE PARTI COMUNI

Ogni condomino può apportare modifiche agli spazi o ai beni comuni, senza bisogno di ottenere il consenso degli altri proprietari, purché ciò non impedisca a questi ultimi l'uso del bene o dello spazio stesso e non ne alteri la destinazione originaria.

Questo principio civilistico - che deve tuttavia essere compatibile con gli strumenti urbanistico-edilizi comunali - emerge dalla sentenza del 28 ottobre 2015 n.1475, con cui il Tar di Firenze ha accolto, sotto il profilo della legittimità amministrativa, un ricorso presentato dai proprietari di un ristorante a Lucca. Questi ultimi, dopo aver collocato una canna fumaria e uno sfiato di aria calda sul prospetto di una delle facciate dell'edificio - in cui è inserito, al piano terra, l'esercizio - avevano proposto un'istanza di sanatoria, stante il diniego delle opere da parte del Comune per motivi edilizi. Che è stata però anch'essa negata dal Comune, in quanto gli istanti non erano proprietari dell'intera facciata sulla quale avevano effettuato l'intervento e non avevano avuto il consenso degli altri condomini alla realizzazione della canna fumaria e dello sfiato. I titolari del ristorante hanno, dunque, presentato ricorso al Tar Firenze, chiedendo non solo l'annullamento del diniego di sanatoria, ma anche il risarcimento dei danni, visto che - ai sensi della normativa comunale applicabile - era loro impedito di esercitare la propria attività lavorativa, senza canna fumaria in regola. Ne è seguita una bagarre processuale. Nel procedimento, infatti, si è costituito il Comune di Lucca e sono intervenuti molti condomini, schierati contro i proprietari del ristorante, tutti uniti nel chiedere il rigetto del ricorso e lamentando l'intollerabilità delle immissioni di fumo derivanti dalla canna fumaria in questione. Il Tar Firenze, tuttavia, ha

accolto il ricorso dei proprietari sulla base del disposto dell'art. 1102 c.c. - dettato in tema di comunione, ma applicabile anche in ambito condominiale, a fronte del richiamo operato dall'art. 1139 c.c. - che dispone: «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il migliore godimento della cosa».

Sulla base di tale norma, il giudice amministrativo fiorentino ha fatto applicazione del principio civilistico per il quale il singolo condomino a sue spese, può apportare al muro perimetrale del condominio tutte le modificazioni che consentano di trarre dal bene comune una particolare utilità aggiuntiva senza bisogno di ottenere il consenso da parte degli altri condomini, purché ciò non impedisca a questi ultimi l'uso del muro comune e non ne alteri la destinazione ordinaria con interventi invasivi. In particolare, il Tar ha ritenuto che, nel caso specifico, non risultava compromessa la possibilità per gli altri condomini di utilizzare il muro perimetrale in modo analogo.

Tutto ciò vale, come già precisato, se compatibile con gli strumenti urbanistico-edilizi comunali. A questo proposito, si segnala che, in un caso analogo, il Tar Lazio, con la sentenza 9 settembre 2015 n. 11129, ha dato torto al proprietario di una pizzeria, che aveva collocato una canna fumaria sulla parete condominiale, a fronte del regolamento edilizio del Comune di Roma che - all'art. 59 - fa espresso divieto di «far esalare il fumo inferiormente al tetto» e vieta altresì l'installazione di «canne fumarie con tubi esterni prospettanti sul suolo pubblico».

In ultimo, per ciò che riguarda la posizione degli altri condomini (i cosiddetti «controinteressati» nel procedimento amministrativo), il Tar Firenze - pur riconoscendo il loro interesse ad intervenire nel procedimento amministrativo - ha rimandato la questione al giudice civile, dove gli stessi potranno far valere le loro ragioni senza preclusioni, visto che i provvedimenti in materia edilizia sono sempre rilasciati fatti salvi i diritti dei terzi.

Mauro Bolla

**INVITIAMO
A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

www.confappi.it -
www.fna.it
www.casaconsumlombardia.it

**CI TROVI
ANCHE SU
facebook
CONFAPPI-FNA
e twitter
con
twitter@confappi**

BED & BREAKFAST E ASILI NIDO IN CONDOMINIO



Il bed & breakfast è un'attività lavorativa a carattere saltuario e a conduzione familiare, in cui i privati offrono un servizio di alloggio e prima colazione ricavando degli spazi all'interno della propria abitazione. In realtà, il servizio può essere attivato anche da chi vive in affitto, ma solo con il consenso del proprietario dell'immobile.

Decisamente più complicato realizzare un asilo nido. Rispetto al b&b, infatti, il regolamento contrattuale può essere più restrittivo ed è sufficiente, ad esempio, che il documento vieti il passaggio di persone che possono disturbare gli altri condomini per bloccarne l'avvio.

BED & BREAKFAST

In entrambi i tipi di bed & breakfast (cioè proprietario o inquilino della casa) fa fede il regolamento contrattuale: se chiaramente vietato, il b&b non è consentito, a meno che l'assemblea non voti all'unanimità per il sì. In assenza di espliciti divieti, per procedere non è necessaria l'approvazione dell'assemblea di condominio. Anche l'asilo è consentito se l'unanimità dei condomini vota a favore.

La decisione dei giudici

Per una recente sentenza della Cassazione (20 novembre 2014, n. 24707) il b&b è consentito anche in presenza di un regolamento condominiale che vieti di destinare gli appartamenti a uso diverso da quello di civile abitazione o di uffici

professionale privato". Secondo i giudici, infatti, il b&b non comporta nessun "cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici". Inoltre, proprio la definizione di "civile abitazione" è un presupposto fondamentale per lo svolgimento di questa attività.

Ci sono requisiti da rispettare

Il primo passo per aprire un b&b è recarsi allo Sportello Unico delle Attività produttive del Comune di riferimento e presentare la SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività), allegando tutti i documenti richiesti dalla normativa regionale.

Gli alloggi devono rispettare i requisiti edilizi, urbanistici e igienico-sanitari previsti dai regolamenti comunali, così come tutti gli impianti elettrici, di riscaldamento e gas devono essere conformi alle norme di sicurezza. In media, la camera singola deve misurare almeno 8-9 mq, mentre per la doppia non si può scendere sotto i 12-14 mq. L'accesso alle stanze deve essere diretto (senza passare da un'altra camera) e deve esserci almeno un bagno (fornito di wc, lavabo, specchio, presa di corrente, vasca o doccia) dedicato all'uso esclusivo degli ospiti. I locali vanno puliti quotidianamente, mentre la biancheria va cambiata almeno tre volte alla settimana o comunque a ogni nuovo arrivo. Le Regioni hanno in particolare fissato il numero massimo di camere e posti letto da affittare. Le camere in media sono 3, anche se in Puglia possono arrivare a 6. Sui posti letto le differenze sono invece più evidenti: dai 6 del Lazio ai 20 della Regione Sicilia.

Servire cibo e bevande

Fra i requisiti da rispettare rientrano anche quelli per la somministrazione di cibo e bevande. Fino a qualche tempo fa era permesso servire agli ospiti soltanto prodotti "non manipolati" (al massimo riscaldati), mentre negli ultimi anni al-

cune Regioni hanno promosso l'utilizzo di prodotti tipici del territorio.

Spese e tasse

L'attività di b&b in condominio può essere occasionale e quindi non necessita di apertura di Partita IVA e iscrizione alla Camera di Commercio.

Per quanto concerne le tariffe, che vanno assolutamente esposte all'interno della struttura, il gestore può decidere liberamente sui prezzi delle camere singole e doppie, specificando bene le caratteristiche delle due soluzioni. I redditi, tassati come "diversi", sono calcolati sottraendo le spese destinate al b&b dagli importi delle ricevute rilasciate ai clienti. L'attività occasionale prevede comunque che il servizio sia sospeso per tre mesi l'anno, anche non consecutivi.

Assicurazione obbligatoria

Il responsabile del b&b ha l'obbligo di stipulare una polizza assicurativa di responsabilità civile, per eventuali danni causati involontariamente ai clienti e ai loro beni.

Inoltre, come avviene per altre strutture recettive, è tenuto a comunicare i dati degli ospiti alle autorità di pubblica sicurezza.

Le spese condominiali non cambiano

L'attività di bed & breakfast in condominio, essendo occasionale e svolta nell'appartamento in cui si risiede, è equiparata alla semplice ospitalità. Per questo motivo le spese condominiali per il responsabile del b&b rimarranno invariate.

ASILI-NIDO - OGNI REGIONE HA LE SUE REGOLE

A differenza di altri Paesi europei, dove il modello tagesmutter - gestrice dell'asilo nido - è regolamentato, in Italia ogni Regione ha fissato i propri requisiti per questa attività. In Toscana è richiesta almeno la licenza media,

mentre un po' ovunque è obbligatorio (dopo aver superato la selezione) seguire un corso di formazione che varia da un minimo dei 200 a un massimo di 400 ore, al termine del quale è previsto l'esame finale per l'ottenimento dell'attestato.

L'avvio di un nido famiglia, al pari del b&b, prevede la presentazione della SCIA al Comune di riferimento, quindi è necessario ottenere il certificato di idoneità del locale, rilasciato dopo un'accurata ispezione da parte dell'ASL. Oltre al rispetto delle norme igienico-sanitarie e urbanistiche (in Trentino non sono ammessi i seminterrati) e la certificazione che gli impianti siano a norma, in genere sono richiesti uno spazio dedicato all'accoglienza, un'area gioco protetta, una zona per il riposo dei piccoli, un bagno fornito di fasciatoio e vasini per bambini, una cucina per la preparazione dei pasti.

Le zone devono essere ben separate tra loro, sicure (attenzione a spigoli e prese di corrente) e arredate con mobili che promuovano il benessere dei piccoli ospiti. Il nido può ospitare fino a 7 bambini (compresi i figli della tagesmutter) e ogni educatrice può occuparsi di 5 bambini massimo.

I piccoli devono poter godere ciascuno di una superficie che varia dai 4 ai 10 mq.

L'apertura giornaliera, solitamente, non può superare le 8 ore e la tariffa oraria varia dai 3 ai 6 euro.

Somministrazione dei pasti

All'interno del nido in famiglia è consentito somministrare dei pasti.

La tagesmutter può cucinarli direttamente (la dieta, in alcuni casi, necessita dell'approvazione dell'ASL ed è comunque concordata con le famiglie) oppure può limitarsi a scaldare il cibo fornito dai genitori.

L'iter burocratico

Per avviare il nido in famiglia non sempre è necessaria la costituzione di un'impresa. Nella maggior parte dei casi la

tagesmutter aderisce a una cooperativa o a un'associazione di solidarietà familiare, come avviene, ad esempio, in Lombardia. L'altro percorso prevede l'apertura della Partita IVA.

Occorre quindi recarsi all'Agenzia delle Entrate, compilare il modello AA9/11 e presentarlo entro 30 giorni dall'inizio dell'attività. Se la domanda è compilata online, il codice Ateco da utilizzare è 96.09.09 (Servizi domestici - altri servizi alla persona). Sarà poi necessario



isciversi alla gestione separata INPS e sottoscrivere una polizza assicurativa RC, che copra la responsabilità civile per danni a persone o cose all'interno e all'esterno della casa.

Flavio Chiodini

**PICCOLO PROPRIETARIO
PER IL TUO CONDOMINIO
RIVOLGITI
AGLI AMMINISTRATORI
FNA-Federamministratori**

**AMMINISTRATORI
AL PASSO
CON L'EUROPA**

REGIONI: CONFERMA IN BLOCCO DEL PIANO CASA

Erano pensati per durare 18 mesi, ma i Piani Casa, ovvero la facoltà in origine straordinaria, grazie a una legge "a tempo", di ampliare oppure demolire e poi ricostruire la propria abitazione - con bonus volumetrici connessi a una serie di migliorie - restano vigenti quasi ovunque in Italia, con le sole eccezioni di Emilia Romagna e Lombardia.

Il manipolo di Regioni, che aveva la "finestra" in chiusura al 31 dicembre di quest'anno, ha impegnato le ultime ore delle rispettive assemblee legislative in una lotta contro il tempo per approvare entro la scadenza una proroga allo strumento, lanciato in Italia nel 2009. E' successo in Toscana, in Piemonte, prima ancora in Puglia; ci ragionano l'Abruzzo e pure la Campania, quest'ultima tuttavia alle prese con una scadenza appena un po' meno stringente: 10 gennaio 2016.

E' avvenuto in Liguria dove è passato con ampia contestazione il disegno di legge della Giunta regionale (n. 26/2015) teso a trasformare il Piano Casa (Lr 49/2009) in un'opportunità permanente. Sono molte le novità per il 2016 in questa Regione.

A cominciare appunto dalla misura resa stabile, fino ai bonus accresciuti e modulati, estesi alle pertinenze. Via libera ai cambi di destinazione d'uso, strumento modulato con intensità diverse, con premialità differenti, se applicato sulla costa o nell'entroterra dai ben diversi valori immobiliari (il bonus arriva allora al 50%), o in zone in dissesto o esondabili (+60 per cento). I Comuni avranno due mesi dall'entrata in vigore (fissata al 1° gennaio) per escludere porzioni di territorio dall'applicazione della legge.

Nel corso del 2015 altre Regioni avevano già portato la "chiusura finestra" al 31 dicembre 2016: Basilicata, Calabria, Sicilia e Sardegna.

Un ulteriore gruppetto (Friuli Venezia Giulia, Lazio e Veneto), è già arroccato su date differenziate del 2017.

L'orizzonte attualmente più lontano (31 dicembre 2017) è quello del Molise, intervenuto quest'anno due volte sulla propria legge, una prima in aprile (Lr 7/15) per riformarla e introdurre parecchie novità; una seconda in Luglio (Lr 13/15) per emendare il testo, dopo la bocciatura da parte del Governo in sede di esame di legittimità costituzionale.

L'idea dei Piani Casa, nata ai tempi del Berlusconi IV per stimolare l'economia dando linfa all'edilizia agendo sul bene-casa, aveva preso corpo con la sigla, il 1° aprile 2009, di un'intesa fra Stato e Regioni, ognuna delle quali ha poi dato vita a un proprio Piano Casa.

L'accordo era che per un periodo "eccezionale", previsto in origine di un anno e mezzo, il Piano casa avrebbe consentito, in deroga agli strumenti vigenti, e a fronte di un pacchetto di migliorie, bonus volumetrici standard: fino al 20% per gli ampliamenti, fino al 35% per le più radicali sostituzioni.

Nel tempo le autonomie hanno arricchito, cambiato le microregole, modulato e reinterpretato il pacchetto delle premialità secondo tipicità locali. E, pressoché in blocco (escluse Emilia Romagna e Lombardia, che hanno lasciato cadere lo strumento), hanno deciso successive proroghe alle rispettive finestre, con nuovi ritocchi strada facendo.

Sola a non aver messo scadenze fin dall'origine, la Valle d'Aosta. Altri territori solo successivamente l'hanno trasformato in un'opportunità permanente. Aveva fatto da apripista la Provincia di Bolzano (Lp 2, del 2 gennaio 2010), seguita dall'Umbria (con la Lr 7 del 9 marzo 2015) e, l'estate scorsa dalla Provincia di Trento (Lp 15 del 4 agosto 2015, art. 109), che ne ha però ridotto la portata di applicazione, alzando al contempo l'asticella delle performance necessarie.

La scelta di stabilizzare compiuta da quattro Autonomie e oggi dalla Liguria

potrebbe in futuro essere abbracciata anche da altre Regioni, a partire dal Piemonte. Per intanto, in attesa di una normativa organica per il recupero edilizio e il contenimento del consumo del suolo, la regione subalpina ha optato per la proroga di un anno, con due righe nel collegato alla Finanziaria 2016, appena approvato.

Accarezza l'idea di rendere il meccanismo permanente anche l'unica area-boom d'Italia, il Veneto, forte di 83mila domande di ampliamento sviluppate nel corso delle sue tre diverse finestre dalle origini.

La Toscana, dove la vigente Lr 24/2009 avrebbe chiuso la sua finestra al 31 dicembre scorso, ha per intanto optato per un'iniezione di vita di un ulteriore anno ("viste le molteplici richieste della società civile"), con appena qualche piccola modifica alla luce della nuova legge toscana sul governo del territorio (Lr 65/14), in vigore da novembre 2014.

Antonio Parmigiani



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

Piccolo Proprietario, Amministratore

**RINNOVA
LA TUA TESSERA
ASSOCIATIVA 2015***

con pagamento tramite
bollettino postale
c/c 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

VIDEOCAMERE DI CONTROLLO E PRIVACY



Negli ultimi anni il ricorso a sistemi di videosorveglianza delle abitazioni - villette o condomini - ha avuto un vero e proprio boom, favorito anche dal calo dei prezzi degli impianti, che in molti casi arrivano a costare meno di mille euro.

Intanto, già a partire dalla metà degli anni '90, la questione videosorveglianza si è intrecciata con le neonate norme sulla privacy. E se da un lato tutelare e proteggere un bene è un diritto, dall'altro è necessario fare attenzione a non violare il diritto alla riservatezza delle persone. Non è detto, infatti, che tutti vogliano farsi inquadrare dalle telecamere che sorvegliano l'ingresso di un alloggio in condominio, di una casa indipendente o di un garage. Per questi motivi il legislatore ha posto dei limiti alle imprese, in modo da tutelare la privacy personale. Così oggi, prima di procedere con l'installazione delle videocamere, in un'abitazione a se stante o in condominio, è necessario seguire precise regole, con sostanziali differenze tra i due casi specifici.

IL GARANTE DETTA LE REGOLE. A disciplinare installazione e uso delle videocamere in condominio, ci pensa il vademecum "Il condominio e la privacy", emanato poco tempo dopo l'entrata in vigore della riforma del condominio (2013). In questo manuale, redatto dal Garante della privacy, vi è una netta separazione tra le regole da seguire per la realizzazione di sistemi di videosorveglianza per fini personali e quelli in-

stallati in condominio per preservare le parti comuni dell'edificio. (Per ulteriori approfondimenti e informazioni di natura giuridica: www.garanteprivacy.it).

NELLA VILLETTA: SOLO PER FINI PERSONALI

Come ribadito dal Garante della privacy, il proprietario di una casa indipendente che decide di installare un sistema di videosorveglianza per fini esclusivamente personali, cioè senza che le immagini siano diffuse o comunicate a terzi, non è tenuto ad applicare le norme previste dal Codice della privacy (D.Lgs. 196/2003) e non deve neppure segnalare la presenza delle videocamere con appositi cartelli. Ad ogni modo l'impianto, che in casi come questi può essere paragonabile ad un semplice videocitofono, deve essere installato in modo tale da limitare l'angolo di visuale esclusivamente all'area da proteggere, senza che l'obiettivo della telecamera riprenda, ad esempio, una strada o un passaggio pubblico.

IN CONDOMINIO: LA RIFORMA HA DATO L'OK

La riforma del condominio ha introdotto nel Codice Civile l'art. 1122 ter che, oltre a prevedere la possibilità di installare impianti di videosorveglianza nei condomini, ha fissato il quorum per l'approvazione dell'intervento. Vale a dire il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresentino almeno la metà dei millesimi di proprietà dell'edificio. La realizzazione dell'intervento, una volta deliberato, dovrà poi seguire le disposizioni sancite dal Garante nel vademecum "Il condominio e la privacy". In base a tale manuale, le telecamere devono riprendere solo le aree comuni da controllare. I dati raccolti devono essere protetti e accessibili solo a chi è autorizzato (titolare, responsabile o incaricato).

LA VIOLAZIONE VIENE SANZIO-

NATA

Il singolo proprietario o l'intero condominio che non rispettano le prescrizioni disposte dal Garante incorrono nella violazione del Codice della privacy (art. 161 e seguenti), con sanzioni civili e penali e risarcimento danni, a favore delle parti lese.

Va detto anche che le riprese video effettuate e registrate dalle videocamere del singolo proprietario o del condominio, anche quando non osservino le indicazioni del Garante, hanno valore probatorio e possono essere acquisite e utilizzate come prove documentali in Tribunale.

COME SI ESPRIME IL GIUDICE

Con la sentenza dell'11/12/2014, la Corte di giustizia europea si è espressa sull'argomento e, di fatto, sostiene che in determinati casi le norme a tutela della privacy possono essere subordinate all'interesse legittimo del proprietario. Nel caso specifico, un passante lamentava una violazione della privacy essendo stato ripreso, mentre camminava in una strada pubblica, da una telecamera posizionata dai proprietari di un appartamento già oggetto di atti vandalici. Secondo i giudici europei il passante ha ragione, in quanto il raggio d'azione della telecamera non avrebbe dovuto superare il confine dell'uscio di casa. L'attività di videosorveglianza non può essere considerata "esclusivamente personale" e va interpretata in modo restrittivo. Allo stesso tempo, però, la Corte ha precisato che è necessario analizzare caso per caso, cercando di bilanciare l'interesse alla privacy con quello del proprietario del bene.

Nicola Crispino

NOTIZIARIO UTILE

LEGGE DI STABILITA' 2016

A) Detrazione IRPEF/IRES: INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Oggetto dell'agevolazione: - interventi finalizzati alla riqualificazione energetica degli edifici; dall'01.01.16 sono detraibili anche le spese sostenute per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti.

Importo massimo della detrazione: - dal 06.06.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000 euro; - dall'01.01.2007 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 06.06.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'01.01.2017 = 36%

B) Detrazione IRPEF/IRES: INTERVENTI PER IL RISPARMIO ENERGETICO PARTICOLARMENTE RILEVANTI

Oggetto dell'agevolazione: - interventi di risparmio energetico riguardanti parti comuni degli edifici condominiali di cui agli articoli 1117 (condominio) e 1117-bis (supercondominio) del codice civile o che interessino tutte le unità immobiliari di cui si compone il singolo condominio.

Importo massimo della detrazione: - dal 06.06.2013 fino al 31.12.2016 = interventi per la riduzione del fabbisogno energetico di edifici esistenti: 100.000 euro; interventi riguardanti pareti, finestre (compresi gli infissi) su edifici esistenti: 60.000 euro; installazione di pannelli solari: 60.000 euro; sostituzione di impianti di climatizzazione invernale: 30.000; - dall'01.01.2017 = si applicano le regole ed i limiti sugli interventi relativi alle ristrutturazioni edilizie.

Misura della detrazione (dall'imposta lorda)

- dal 06.06.2013 fino al 31.12.2016 = 65%
- dall'01.01.2017 = 36%

Cessione crediti ai fornitori

Per le spese sostenute dall'01.01.2016 al 31.12.2016 per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, i soggetti che si trovano nella "no tax area" (pensionati, dipendenti e autonomi), in luogo della detrazione dall'imposta lorda, possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato i predetti interventi, con modalità da definire con provvedimento del direttore dell'Agenzia delle entrate, da emanare entro sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di stabilità 2016.

LA CONFAPPI SOTTOSCRIVE IL NUOVO CCNL COLF E BADANTI

In data 29 gennaio u.s., le organizzazioni sindacali dei datori di lavoro (CONFAPPI, FEDERPROPRIETA', UPPI) e dei lavoratori (FESICA, CONF.SAL e CONF.SAL FISALS), hanno rinnovato il CCNL Colf e Badanti del 28 maggio 2008.

FOGGIA: LA CONFAPPI FIRMA L'ACCORDO PER I CONTRATTI CONCORDATI

Insieme ad ARPE e CONFEDILIZIA, la CONFAPPI di Bari-Foggia, in data 22 gennaio 2016, ha sottoscritto con il SUNIA, SICET, UNIAT e UGL, il nuovo accordo sui contratti a canone concordato.

MILANO: BORSE DI STUDIO AL CORSO FORMATIVO PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Organizzato da FNA-Federamministratori, a Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9, è iniziato il corso formativo di base per amministratori condominiali.

Il corso, tenuto da tecnici specialisti della materia condominiale, ha ad oggetto svariati temi che vanno dai principi sulla proprietà e sulle servitù, alla disciplina normativa del condominio, alla contrattualistica in condominio, alla sicurezza degli impianti, al risparmio energetico, agli adempimenti fiscali e lavorativi, oltre alle esercitazioni pratiche, conformemente al D.M. 140/2014.

Sono previste borse di studio FNA-Federamministratori per i corsisti più meritevoli, oltre ad uno sconto sul prezzo del corso per giovani disoccupati, pensionati e prepensionati.

In alternativa è possibile iscriversi al corso telematico organizzato congiuntamente da FNA / Università E-Campus.

Per ogni utile informazione è possibile telefonare al numero 02/ 33105242 ovvero rivolgersi via e-mail a segreteria@fna.it.

CORREZIONE DEL CLASSAMENTO

Importante sentenza (n. 2995/15) della Cassazione, per la quale “In tema di classamento d’immobile il contribuente può domandare, in ogni momento, all’Amministrazione la correzione dei dati dichiarati e la rettifica della rendita proposta, quando la situazione in fatto o di diritto denunciata non corrisponde al vero, trattandosi di un procedimento di accertamento, e, in caso di diniego, avendo diritto ad una definizione mirata e specifica della sua proprietà, può ricorrere, senza necessità di prospettare un interesse generale, al giudice tributario, che procederà alla valutazione dell’immobile, tenendo conto delle sue mutate condizioni ed eventualmente disapplicando i criteri elaborati dall’Amministrazione”.

CATASTO: SLITTA L’INSEDIAMENTO NUOVE COMMISSIONI CENSUARIE

E’ scaduto lo scorso 28 gennaio il termine entro il quale si sarebbe dovuto individuare una data unica a livello nazionale di insediamento della nuova commissione censuaria centrale nonché delle nuove commissioni censuarie locali previste dal decreto legislativo n. 198 del 2014.

La data coincideva con quella di un anno alla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 198/2014, così come disposto dalla normativa.

In assenza del provvedimento relativo all’insediamento delle nuove commissioni censuarie, trova applicazione la norma in vigore per la quale, fino all’insediamento di tali commissioni, continuano a operare le commissioni insediate sulla base del provvedimento legislativo n. 650/72 e con i compiti nello stesso previsti.

CONFAPPI E FIMAA DENUNCIANO L’ECESSIVA PRESSIONE FISCALE SUL COMMERCIO

Secondo il Presidente Nazionale di CONFAPPI, Silvio Rezzonico e il Vice Presidente Nazionale di FIMAA, Enrico Fenoglio, il proprietario di un negozio affittato si vede eroso dalle imposte statali e locali (IRPEF, addizionali comunale e regionale IRPEF, IMU, TASI, imposta di registro e di bollo), anche l’80% del canone di locazione nominalmente percepito, senza contare le spese.

Ciò è conseguenza di due misure adottate dai governi succedutisi nel tempo: l’aumento del 62% delle rendite catastali ai fini IMU (e poi TASI) e la riduzione al 5% della quota di spese deducibili dal reddito da parte dei proprietari locatori, rispetto a un onere stimato del 30%.

Se non si interverrà urgentemente con una azione di detassazione – hanno concordato Rezzonico e Fenoglio – il commercio non potrà mai risollevarsi.

TREVISO: NUOVO CORSO DI FORMAZIONE INIZIALE PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

E’ iniziato il 5 febbraio u.s., il corso di formazione iniziale per amministratori condominiali che terminerà il 20 maggio p.v.

Responsabile Scientifico del corso è l’Avv. Prof. Silvio Rezzonico, mentre direttore del corso è la Dott.ssa Ines Durante.

Tra le materie affrontate: comunione e condominio; parti comuni e proprietà individuali; tabelle millesimali; assemblea e amministratore; prevenzione incendi; sicurezza impiantistica; contenzioso condominiale; condominio e fisco; assicurazione e appalto e locazioni.

Per informazioni rivolgersi alla Sede di Treviso, 0422/ 713990.

CALENDARIO DELLA FORMAZIONE CONTINUA FNA-FEDERAMMINISTRATORI DI MILANO

VENERDI' 5 FEBBRAIO 2016: "Normativa condominiale in tema di contabilità e rendiconto"; "Principi contabili e criteri di redazione del rendiconto condominiale"; "La giurisprudenza in tema di contabilità e rendiconto"; VENERDI' 18 MARZO 2016: "La tenuta della contabilità condominiale a norma della Legge 220/2012"; "Aggiornamenti giurisprudenziali in tema di contabilità condominiale e rendiconto"; "Assemblea e contabilità condominiale"; VENERDI' - 27 MAGGIO 2016: "La modifica o revisione delle tabelle millesimali"; "Il regolamento assembleare"; "Aggiornamenti giurisprudenziali in tema di regolamento condominiale"; VENERDI' 24 GIUGNO 2016: "Le servitù in condominio"; "Aggiornamenti giurisprudenziali in tema di riscaldamento e risparmio energetico"; "Aggiornamenti fiscali e lavoristici"; VENERDI' 21 OTTOBRE 2016: "Risparmio energetico e D.Lgs. 102/2014"; "Aggiornamenti giurisprudenziali"; "Aggiornamenti fiscali e lavoristici".

***I temi del seminario sono suscettibili di modifiche che saranno resi noti sul sito FNA.**

Per la partecipazione a ciascun seminario, verranno attribuiti 3 crediti formativi per un totale di 15 crediti formativi per tutto il ciclo formativo. Non saranno riconosciuti crediti per la partecipazione a seminari o convegni non preventivamente accreditati da FNA.

LA FUNZIONE DELLA SCALA IN CONDOMINIO

Per Cassazione 21 maggio 2015, n. 10483, "in un fabbricato con più scale, l'apertura di un nuovo varco di accesso costituisce un miglioramento della funzionalità dell'immobile; i relativi costi non possono essere addebitati solo ai proprietari della scala che ne trae un beneficio immediato.

Le due scale del fabbricato, anche se poste concretamente al servizio soltanto di talune delle porzioni dello stabile, sono beni comuni dell'intero condominio, se il contrario non risulta dal titolo, e non solo dei proprietari che ne hanno l'uso esclusivo".

SPORTELLO DEL CITTADINO COMUNE / FNA DI PAVIA

Nell'ambito dello sportello del cittadino costituito dal Comune di Pavia insieme a CONFAPPI e FNA-Federamministratori, sono stati avviati incontri aperti tra i cittadini, amministrazione comunale e amministratori di condominio.

I primi due incontri aperti al pubblico si terranno l'8 marzo p.v. sul tema dei doveri dell'amministratore e della morosità condominiale e l'8 aprile p.v. sulle liti in condominio.

SPESE ANTICIPATE DAL CONDOMINO

Secondo la sentenza della Cassazione, 4 febbraio 2016, n. 2195, "a tutti i comunisti incombe l'obbligo di partecipare alla contribuzione delle spese relative alle parti comuni di un bene (la Corte ha sottolineato che le condizioni di separazione non incidono sull'applicabilità nella concreta fattispecie dell'art. 1110 c.c. in relazione al diritto di rimborso delle spese sostenute da un comproprietario per la conservazione della cosa comune qualora tale intervento sia stato reso necessario dalla trascuranza degli altri comproprietari)".

PARI GODIMENTO DELLE PARTI COMUNI

Nel momento della costituzione del condominio, con il conseguente trasferimento a singoli acquirenti di piani o porzioni di piano, viene meno la disponibilità separata delle parti comuni. E' possibile disporre, in materia di utilizzo delle stesse, con regolamento condominiale, a condizione che, ad ogni condomino, sia garantito il diritto al loro pari uso (fattispecie relativa alla rotazione dell'utilizzo dei posti auto, collocati all'interno del cortile di un complesso condominiale) - Cassazione 26 gennaio 2016, n. 1421 -.

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, n° 48 |
| 27100 - PAVIA | | Viale Sardegna, n° 98 |
| 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 |
| 14100 - CUNEO | | Via Fossano, n° 6 |

LIGURIA

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

TRIVENETO

| | | |
|----------------------------|--|-----------------------|
| 31046 - ODERZO-Treviso | | Via G. Corazzin, 3 |
| 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

| | | |
|-----------------|--|--------------------|
| 50121 - FIRENZE | | Via Arnolfo, n° 35 |
|-----------------|--|--------------------|

LAZIO

| | | |
|--------------|--|-------------------------------|
| 00198 - ROMA | | Via Aniene, 10 (Piazza Fiume) |
|--------------|--|-------------------------------|

MARCHE

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

CAMPANIA

| | | |
|-----------------|--|-----------------------------|
| 80133 - NAPOLI | | Via Calata San Marco, n° 13 |
| 81100 - CASERTA | | Via Roma, n° 143 |

ABRUZZO

| | | |
|-----------------|--|--------------------------|
| 64100 - TERAMO | | Corso De Michetti, n° 35 |
| 65121 - PESCARA | | Via T. Tasso, n° 77 |

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 Sardegna, n° 98 |
| 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 G. Corazzin, n° 3 |
| 33057 - PALMANOVA-Udine | | Via Trieste, n° 7 |

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

LAZIO

| | | |
|--------------|--|----------------------------------|
| 00198 - ROMA | | Via Aniene, n° 10 (Piazza Fiume) |
|--------------|--|----------------------------------|

CAMPANIA

| | | |
|-----------------|--|-----------------------------|
| 80133 - NAPOLI | | Via Calata San Marco, n° 13 |
| 81100 - CASERTA | | Via Roma, n° 143 |

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 Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, 36;

MONZA - Via San Pio X, 2;

CREMA - Via Santa Chiara, 9

2016

**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**