

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: All'Italia serve il taglio delle spese e delle tasse	1
Precompilata, la battaglia di FNA-CONFAPPI e l'ultima nota dell'Agenzia delle Entrate	2
Negli affitti transitori vietate le spese a forfait	3
Valvole termostatiche: rinvio al 30 giugno 2017	4
Rinnovabili, lo step del 50% slitta al 2018	5
La cedolare secca sugli affitti	6
Errori o ampliamenti: i millimetri si cambiano senza l'unanimità	7
La polizza assicurativa dell'amministratore di condominio	8
Affittare agli studenti	10



EDITORIALE: ALL'ITALIA SERVE IL TAGLIO DELLE SPESE E DELLE TASSE

Notiziario Utile

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

A giudizio della CONFAPPI, il problema strutturale della nostra economia è quello di una domanda interna debole. Abbiamo perso troppo in termini di consumi e, soprattutto, di investimenti. Serve un'accelerazione, un cambio di registro abbandonando la logica degli interventi spot e dei premi selettivi.

La politica delle nuove tasse non funziona. Con l'attuale livello di tassazione, attendersi una crescita di PIL e dei consumi come gli altri paesi europei è solo un'illusione. FNA-CONFAPPI continuerà quindi a chiedere al governo più coraggio e determinazione nell'eliminare gli sprechi e la spesa pubblica improduttiva perché è da qui che si possono trovare le risorse per una riduzione generalizzata delle aliquote Irpef: è una priorità non solo per i piccoli proprietari, perché a chiederla è oltre il 70% degli italiani.

Sul piano internazionale, si temono gli effetti che la Brexit e la nuova presidenza

USA potranno avere sugli scambi mondiali e quindi sulla nostra economia: si pensi ad esempio all'export e al comparto turistico. Anche sul piano interno, la fiducia - ingrediente fondamentale per i consumi e la crescita - continua a ridursi alimentando un clima di forte incertezza.

Ci sono poi le scelte che il governo dovrà prendere per assicurare prospettive di stabilità e di governabilità al Paese, un tassello fondamentale per portare a compimento quel processo di riforme economiche e sociali, indispensabili per fare del 2017 l'anno della ripartenza complessiva di tutta l'economia.

Se è davvero necessaria la correzione dei conti pubblici per lo 0,2% del Pil chiesta dalla Commissione Ue, questa deve avvenire, esclusivamente attraverso tagli alla spesa pubblica e non mediante aumenti delle imposte indirette, quali Iva e accise.

Silvio Rezzonico

Presidente Nazionale Confappi

www.confappi.it - info@confappi.it

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

PRECOMPILATA, LA BATTAGLIA DI FNA-CONFAPPI E L'ULTIMA NOTA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE.

RIPORTIAMO DI SEGUITO IL PRIMO DEI NUMEROSI COMUNICATI STAMPA DELLA FNA-FEDERAMMINISTRATORI, CON CUI LA ASSOCIAZIONE HA PER PRIMA AVVIATO LA CAMPAGNA PER LA PROROGA DEL TERMINE DEL 28 FEBBRAIO. DI SEGUITO RIPORTIAMO ANCHE L'ULTIMA NOTA DELL'AGENZIA DELL'ENTRATE A FNA-FEDERAMMINISTRATORI.

A) Amministrazioni in fibrillazione per la precompilata dei redditi 2017

L'articolo 2 del Decreto, Ministero delle Finanze, 1 dicembre 2016, numero 107247, in Gazzetta Ufficiale 20 dicembre 2016, ha stabilito i termini e le modalità di trasmissione dei dati relativi alle spese per interventi di recupero del patrimonio edilizio e riqualificazione energetica effettuati sulle parti comuni condominiali, (nonché per l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici per l'arredo delle parti comuni), ai fini della elaborazione della dichiarazione dei redditi precompilata. La trasmissione deve avvenire con modalità telematica entro il 28 febbraio 2017 con la conseguenza che è necessario un ingente lavoro degli amministratori di condominio, anche per l'adeguamento dei propri "software" di studio (non predisposti per la raccolta di tali dati). E' pacifico che tutte le informazioni richieste siano negli archivi dell'amministratore di condominio, senonché è anche pacifico che le stesse di regola non sono in formato tale da consentire al professionista una rapida elaborazione o estrazione. Ciò in quanto si è in presenza di un adempimento "nuovo", cui l'amministratore non era preparato al momento in cui immagazzinava i dati relativi agli interventi di cui si è detto. In tale contesto FNA – Federamministratori ha chiesto al Ministro Padoan una congrua proroga del termine, per consentire alla categoria di adeguarsi alle nuove disposizioni ed evitare sanzioni ingiuste.

B) Nota inviata dall'Agenzia delle Entrate ad FNA

AGE.AGEDC001.REGISTRO UFFICIALE.0042049.01-03-2017-U



Alla FNA-Federamministratori

All'Onorevole Maurizio Bernardo - Presidente della Commissione Finanze della Camera

Al Senatore Mauro Maria Marino - Presidente della Commissione Finanze del Senato

Oggetto: Ulteriori chiarimenti in merito alla richiesta di proroga del termine del 28 febbraio per la trasmissione telematica dei dati relativi agevolazioni fiscali in materia di recupero edilizio e di risparmio energetico in condominio.

Con nota del 14 febbraio 2017, codesta Federazione ha nuovamente richiesto una proroga del termine del 28 febbraio per la trasmissione della comunicazione all'Agenzia delle entrate dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico sulle parti comuni condominiali, previsto dall'art. 2 del Decreto del Ministro dell'Economia e delle Finanze del 1° dicembre 2016.

Al riguardo si segnala che la medesima richiesta era già stata avanzata da codesta Federazione con la precedente nota del 31 gennaio 2017, alla quale l'Agenzia, in data 9 febbraio 2017, ha fornito i chiarimenti richiesti con la nota allegata, evidenziando in particolare che la proroga del termine del 28 febbraio avrebbe compromesso la tempistica necessaria per l'elaborazione della dichiarazione precompilata per l'anno d'imposta 2016, che come noto deve essere resa disponibile ai cittadini a partire dal 15 aprile.

Ciò nonostante, nello spirito di venire incontro alle richieste avanzate dagli amministratori di condominio, l'Agenzia delle entrate, con il comunicato stampa del 21 febbraio 2017, ha reso noto che, per questo primo anno, la trasmissione dei dati relativi alle spese di ristrutturazione edilizia e risparmio energetico effettuati sulle parti comuni sarà eccezionalmente considerata tempestiva se effettuata entro il 7 MARZO 2017. tali informazioni, se trasmesse entro questa data, saranno utilizzate per l'elaborazione della dichiarazione precompilata, senza alcun impatto negativo sui contribuenti ... (omissis).

NEGLI AFFITTI TRANSITORI VIETATE LE SPESE A FORFAIT



Occorre partire da una premessa. Il contratto di locazione transitoria (che consente di cedere in affitto un alloggio a un inquilino per una durata non inferiore a un mese e non superiore a diciotto mesi) segue la norma contenuta all'art. 5, comma 1, della Legge 431/98 e di cui all'art. 2, comma 1, del D.M. 30 dicembre 2002 (tuttora vigente) e, a differenza di quanto accade con altre modalità contrattuali, non consente nelle aree metropolitane, tra cui anche quella di Milano e Roma, l'applicazione di un canone con importo "libero" e non permette, altresì, di forfettizzare le spese per la gestione dell'appartamento.

Nelle locazioni transitorie, infatti, i moduli contrattuali da utilizzare devono essere necessariamente quelli indicati dal decreto del ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti 30 dicembre 2002, recepiti dall'Accordo locale del Comune di Roma, cui occorre fare riferimento anche in merito alla quantificazione del canone di locazione e delle spese accessorie. Così anche queste ultime devono essere ripartite in base alla tabella, allegato G, del richiamato D.M. 30 dicembre 2002, che detta i criteri di ripartizione tra inquilino e proprietario. Ne consegue che l'inquilino dell'appartamento di Roma ha pieno diritto di chiedere al proprietario - a valle dell'approvazione da parte dell'assemblea di condominio del consuntivo delle spese - che venga eseguito un calcolo puntuale

delle spese a suo effettivo carico (nel periodo in cui l'appartamento è stato sfitto, questi costi ricadono sul proprietario stesso). Se il forfait corrisposto dal conduttore dovesse risultare in eccesso, è necessario provvedere al conguaglio delle somme non dovute (con la precisazione che vale il criterio contrario, ove il locatore risulti in credito). Si ritiene infatti che il forfait non può essere in alcun modo applicato. Diverso il caso in cui il lettore avesse stipulato un contratto a norma dell'art. 2, comma 1, della Legge 431/98 (la norma che regola, di solito, i contratti di locazione "quattro+quattro"). In tal caso per la voce relativa alla copertura delle spese ordinarie è a nostro avviso possibile inserire una clausola di forfettizzazione, che sulla base delle spese preventivate per l'anno 2016/2017 copra i costi ipotizzati per le spese ordinarie comuni. Come stabilito dal Tribunale di Firenze, con sentenza 8 marzo 2007, se, in un contratto di locazione abitativa, si pattuisce una clausola di forfettizzazione degli oneri accessori a carico del conduttore in aggiunta al canone propriamente detto, l'importo stabilito resta invariabile e non dipende dall'effettiva entità.

Ne deriva che il locatore non è tenuto a dimostrare e documentare l'entità degli oneri all'inquilino, anche nel caso che questi non siano stati effettivamente sostenuti. Secondo un orientamento giurisprudenziale, tale clausola non sarebbe, inoltre, in contrasto con il disposto dell'art. 13, commi 1 e 4, della Legge 431/98, ove si stabilisce che "è nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato ..." e che "... per i contratti stipulati in base al comma 1 dell'art. 2, è nulla qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente

stabilito". Quanto alle spese, semplificando, possiamo dire che al conduttore spetta il pagamento delle cosiddette "ordinarie" e di consumo (es. pulizia, funzionamento e manutenzione dell'ascensore, fornitura di acqua, energia elettrica, nonché dell'eventuale condizionamento e riscaldamento); non ricadono, invece, su chi detiene l'alloggio in locazione, le spese straordinarie.

Matteo Rezzonico

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

**Federamministratori
assicurati per
la responsabilità civile
professionale**

**AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA**



VALVOLE TERMOSTATICHE: RINVIO AL 30 GIUGNO 2017

Con la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale si è conclusa in maniera positiva una delle tante unitarie battaglie intraprese dal Coordinamento ARPE, CONFAPPI, UPPI, in difesa dei propri iscritti e di tutti i proprietari di casa. Ci riferiamo a quanto deciso dal Consiglio dei Ministri, con il decreto Milleproroghe in data 29 dicembre, sul rinvio al 30 giugno 2017 del termine per l'installazione delle valvole termostatiche. In questo modo, i condomini con impianto centralizzato avranno tempi più lunghi per adempiere l'obbligo di installare i contabilizzatori di calore.

Il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari (ARPE, UPPI, CONFAPPI) aveva dato vita a numerose iniziative, fra cui un convegno pubblico tenutosi a Roma, lo scorso ottobre proprio davanti a Montecitorio, in cui si chiedeva al Governo il necessario rinvio del termine ultimo, fissato al 31 dicembre 2016, per adeguarsi all'iniziativa di legge europea ed evitare le pesanti sanzioni previste che andavano dai 500 ai 2500 euro.

Il Coordinamento si è dichiarato soddisfatto per la svolta positiva, anche perché la mancata installazione delle valvole non dipendeva di certo dalla cattiva volontà dei condomini.

Il decreto attuativo e le disposizioni tecniche per l'installazione delle valvole termostatiche è arrivato solo a fine luglio 2016 e per questo non potevano non mancare ritardi e in molti condomini non risultavano ancora in funzione. Anche nei casi in cui le assemblee condominiali avevano deliberato le spese e stabilito l'avvio dei lavori, non era certo facile trovare subito imprese libere. E' stato quindi compiuto un atto di giustizia per evitare multe salate a chi non aveva colpe per la propria inadempienza. Una battaglia che il Coordinamento ha iniziato per primo e il cui risultato finale ha dimostrato la correttezza delle posizioni dei proprietari. Il Ministro Calenda ha

confermato che la scadenza dell'installazione delle valvole termostatiche sarebbe stata prorogata al mese di giugno 2017, termine ultimo entro cui i condomini dovranno recepire e adeguarsi alla Direttiva europea in vista del 15 ottobre 2017, data di riapertura degli impianti di riscaldamento.

Restano comunque inalterate le motivazioni tecniche per cui sarà possibile sottrarsi all'obbligatorietà dell'installazione stessa. Queste sono sia di carattere economico (quando la spesa necessaria per mettersi in regola diventa superiore al vantaggio che se ne trarrà con il risparmio energetico) sia tecniche (quando la differenza di fabbisogno energetico al metro quadro, fra l'appartamento più caldo e quello più freddo, sia superiore al 50 per cento).

E' stata così smentita anche la notizia, fatta volutamente filtrare da qualcuno, che il provvedimento dovesse slittare esclusivamente fino alla data del 15 aprile 2017: sembrava infatti impossibile che il Ministero interessato e il Governo decidessero un rinvio che obbligava comunque i condomini a effettuare i lavori in un momento in cui il riscaldamento era ancora in funzione, con tutte le complicazioni del caso (valvole esaurite o con aggiunta di costi che non erano certamente quelli di mercato).

In questo modo ci saranno i tempi per compiere quanto di dovere nei tempi giusti e con costi meno onerosi.

L'annuncio del Ministro Calenda è stato poi confermato dall'avvenuta definitiva approvazione delle Camere, di cui riferiamo nel successivo Notiziario Utile.

Arianna Cornelli



**PER LA MIGLIOR
GESTIONE DEI
TUOI CONDOMINI
AMMINISTRATORE**

**ISCRIVI
I TUOI CONDOMINI
A CONFAPPI
UN CONSULENTE
QUALIFICATO**

**Telefona a
FNA-CONFAPPI
02/ 33105242
o consulta
www.confappi.it
www.fna.it**



RINNOVABILI, LO STEP DEL 50% SLITTA AL 2018



Il Decreto Milleproroghe (D.L. 244/2016) - pubblicato in Gazzetta Ufficiale il 30 dicembre 2016 e attualmente all'esame del Parlamento per la conversione in legge - prevede lo slittamento di un anno dei termini del D.Lgs. 28/2011, cioè di quella norma che fissava al 1° gennaio 2017 l'obbligo, in caso di nuove costruzioni o ristrutturazioni importanti, di portare al 50% (da un precedente 35%) la percentuale di copertura dei consumi per riscaldamento, raffreddamento e acqua calda sanitaria attraverso fonti rinnovabili. La nuova data da segnare come traguardo è, dunque, il 1° gennaio 2018. Un posticipo a metà perché il D.Lgs. 28/2011, in realtà, oltre a prescrivere l'obbligo di una percentuale di copertura da rinnovabili dei consumi per la climatizzazione invernale ed estiva e per scaldare l'acqua sanitaria, parla di un incremento, a partire dal 1° gennaio 2017, della potenza di impianti elettrici alimentati da fonti rinnovabili. E, su questo punto, il Milleproroghe non si è espresso.

La norma

La regola discende dal D.Lgs. 28/2011, varato sei anni fa e che, a sua volta, recepisce la direttiva comunitaria 2009/28/CE. Riguarda tutte le nuove costruzioni, i fabbricati demoliti e ricostruiti, quelli con una ristrutturazione completa di involucro, qualsiasi sia la destinazione d'uso ed è cogente, pena il mancato rilascio del permesso di co-

struire. Percentuali ancora più performanti per gli edifici pubblici.

Gli step

L'entrata in vigore è avvenuta per step: da una copertura minima iniziale dei consumi da rinnovabili del 20% si è passati poi al 35%.

Dal 1° gennaio 2017 si sarebbe dovuti salire al 50%, ma il Milleproroghe ha rinviato questo passaggio al 1° gennaio 2018.

Rispetto a quanto previsto in precedenza il decreto ha comportato comunque una rivoluzione per il settore. Se negli anni Novanta si faceva solo riferimento alle rinnovabili per gli edifici pubblici e l'obiettivo era la produzione di acqua calda sanitaria con fonti rinnovabili, dopo la normativa comunitaria del 2009 tutto è cambiato.

La produzione pulita, infatti, deve essere garantita in loco, con un intervento strutturale: non vale acquistarla in rete. Ciò comporta che, sotto l'aspetto delle tecnologie impiegate, per garantire la climatizzazione invernale/estiva e l'acqua calda sanitaria da rinnovabile (comunque anche oggi, con un limite fissato al 35%) gli edifici nuovi o ristrutturati devono essere dotati di pannelli solari termici, pompe di calore, caldaie e biomasse. Per ciò che riguarda l'elettrico, il decreto non parla esplicitamente di fotovoltaico, ma questa è la tecnologia cui, implicitamente, si fa riferimento.

Nel determinare la quota di elettricità minima garantita da fonte rinnovabile si parla, infatti, di un minimo di potenza installata in rapporto alla superficie di copertura del fabbricato.

Le deroghe

Per ciò che riguarda, infine, le deroghe, per chi è allacciato a una rete di teleriscaldamento, esse sono previste per la produzione di acqua calda e climatizza-

zione. Resta però l'obbligo sul fronte dell'elettricità.

Le percentuali di copertura dei consumi per gli usi termici sono invece ridotte della metà nei centri storici, dove è oggettivamente più difficile installare sistemi rinnovabili.

Infine, in caso di impedimenti accertati e comprovati da una relazione tecnica (se, ad esempio, nel fabbricato non c'è oggettivamente spazio per installare una pompa di calore), il proprietario dell'edificio deve dimostrare di ridurre i consumi con interventi di efficienza energetica.

Nel caso peggiore, cioè a fronte dell'impossibilità totale di installare un sistema rinnovabile, occorre tagliare del 50% i consumi rispetto agli obblighi minimi di legge. Come dire: obbligatorio puntare sull'involucro.

Enrico Fenoglio

GENTILE LETTORE 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.

LA CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI

A richiesta di alcuni associati, riportiamo di seguito una sintesi della disciplina vigente relativa alla Cedolare Secca sugli affitti, a cura di Matteo Rezzonico.

Imposte sostituite	Irpef; Addizionale regionale Irpef; addizionale comunale Irpef; imposta di registro (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore); imposta di bollo (anche sulle risoluzioni, sulle proroghe e sulle fidejussioni prestate al conduttore, ma non sulle ricevute di pagamento dei canoni)
Locazioni coinvolte	Locazioni di unità immobiliari ad uso abitativo, e relative pertinenze locate congiuntamente, anche qualora non siano soggette a registrazione (contratti di durata non superiore a 30 giorni complessivi nell'anno)
Soggetti che possono avvalersene	Persone fisiche che optino per tale regime. Sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni.
Aliquote	A) 10% fino al 31.12.2017; 15% dall'01.01.2018 per i contratti concordati e per i contratti per studenti universitari* stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa nonché nei Comuni in cui sia stato deliberato - negli ultimi 5 anni a far data dal 28.05.2014 - lo stato di emergenza per gli eventi calamitosi ex art. 2, comma 1, lett. "c", L. 225/92. B) 21% per i contratti liberi e per gli altri contratti non ad aliquota 10%
Base imponibile	Il canone di locazione stabilito dalle parti comunque non inferiore alla rendita catastale
Quando si versa	Entro il termine per il versamento dell'Irpef
Altre disposizioni	A) La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/78 (conv. Dalla l. n. 191/78). B) "Nel caso in cui il locatore opti per l'applicazione della cedolare secca è sospesa, per un periodo corrispondente alla durata dell'opzione, la facoltà di chiedere l'aggiornamento del canone, anche se prevista nel contratto a qualsiasi titolo, inclusa la variazione accertata dall'Istat dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati per l'anno precedente. L'opzione non ha effetto se di essa il locatore non ha dato preventiva comunicazione al conduttore con lettera raccomandata.

LA POLIZZA ASSICURATIVA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO



Per mettere al riparo il condominio da eventuali danni derivanti dalla gestione dello stabile, l'amministratore, che a norma dell'art. 1130 del Codice Civile è tenuto a compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio, può stipulare una polizza individuale di responsabilità civile. La sottoscrizione dell'assicurazione non è obbligatoria per legge, anche se l'art. 1129, comma 3, del Codice civile prevede che l'assemblea possa subordinare la nomina dell'amministratore alla presentazione della polizza. In tal caso, fino a quando il professionista non consegna la documentazione richiesta, il mandato conferito dall'assemblea può essere sospeso. Al contrario, se l'assemblea o il regolamento condominiale non prevedono alcuna assicurazione, l'amministratore potrà iniziare fin da subito il suo incarico. In ogni caso, la polizza non ha alcuna valenza fideiussoria e dunque la sua finalità economica è quella di tenere indenne il condominio dalla propria responsabilità indiretta, a norma dell'art. 2049 del Codice civile (responsabilità dei padroni e dei committenti), per i danni arrecati a terzi dall'amministratore. E ciò a prescindere dalla responsabilità contrattuale di quest'ultimo, come mandatario, nei confronti dei condomini e della collettività condominiale, a norma dell'art. 1710 del Codice civile.

Il massimale per lavori extra

Il comma 4 dell'art. 1129 dispone, inoltre, che l'amministratore è tenuto ad adeguare i massimali della polizza se nel periodo del suo incarico l'assemblea

deliberi lavori straordinari alle parti comuni dell'edificio, come ad esempio il rifacimento della facciata, del tetto o delle scale. "L'adeguamento - specifica la norma - non deve essere inferiore all'importo di spesa deliberato e deve essere effettuato contestualmente all'inizio dei lavori". E ancora, "nel caso in cui l'amministratore sia coperto da una polizza di responsabilità civile professionale generale per l'intera attività da lui svolta, tale polizza deve essere integrata con una dichiarazione dell'impresa di assicurazione che garantisca le condizioni previste dal periodo precedente per lo specifico condominio". Ciò sta a significare che la mancata consegna della polizza da parte dell'amministratore comporta la sospensione del suo incarico. In generale, l'assicurazione copre i danni a terzi (compresi i singoli condomini) che l'amministratore può arrecare nello svolgimento del suo incarico, e quelli connessi, ad esempio, alla mancata manutenzione ordinaria e straordinaria dello stabile.

Altro discorso, invece, è quello che attiene ai comportamenti che determinano sanzioni di natura fiscale e amministrativa al condominio, per negligenza nell'espletamento del rapporto contrattuale di mandato.

Secondo l'opinione dei primi commentatori della legge di riforma del condominio, il costo della polizza per la responsabilità civile è a carico del condominio - in quanto mandante-committente dell'amministratore - essendo a suo carico la responsabilità verso terzi cagionata dal proprio mandatario.

L'assicurazione non copre i danni derivanti da responsabilità contrattuale dell'amministratore, così come non esclude sue eventuali responsabilità penali. A riguardo la Cassazione ha osservato come "... il dovere di attivarsi a tutela dei diritti inerenti le parti comuni

dell'edificio, a prescindere da specifica autorizzazione dei condomini e a prescindere che si versi nei casi di atti cautelativi ed urgenti" (sezione 4 n. 3959 del 2009; 4 n. 6757 del 1983). Più di recente la Suprema Corte, condannando un amministratore ritenuto responsabile di aver cagionato lesioni a un anziano, caduto in un tombino condominiale, ha ribadito come non può mettersi in discussione che l'amministratore del condominio rivesta una specifica posizione di garanzia, su di lui gravando l'obbligo ex art. 40 del Codice Penale di attivarsi al fine di rimuovere, nel caso di specie, la situazione di pericolo per l'incolumità dei terzi.

Silvio Rezzonico

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA
2015-2016
PUOI ANCORA
ISCRIVERTI**

**AI NOSTRI
CORSI DI RECUPERO
ON LINE**

AFFITTARE AGLI STUDENTI



Per contrastare il fenomeno degli affitti “in nero”, che interessa migliaia di studenti di tutta Italia, esiste uno speciale contratto di locazione pensato per gli universitari fuori sede alla ricerca di una stanza o di un intero appartamento, magari da condividere con altri. Tale accordo, tecnicamente definito “a uso transitorio”, ha un canone contenuto e prevede una durata inferiore rispetto ai quattro anni del contratto a canone libero. Per stipulare l'accordo devono sussistere alcune condizioni.

Innanzitutto l'alloggio deve essere ubicato nel Comune sede dell'ateneo o in un Comune limitrofo. Lo studente che affitta, a sua volta, deve risiedere in un Comune diverso da quello in cui si trova l'università. Il modello da sottoscrivere è reperibile anche su internet nel sito del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (www.mit.gov.it), cercando e scaricando l'allegato F del D.M. 30 dicembre 2012. Può essere compilato e firmato dal singolo studente (o da uno dei genitori), gruppi di studenti o dalle aziende per il diritto allo studio.

Caratteristiche del contratto

Oltre alle generalità delle parti e ai dati relativi all'unità immobiliare, occorre indicare con precisione: l'importo del canone, che può variare a seconda delle caratteristiche dell'alloggio (condizioni generali, presenza di arredi, ecc.), ma non deve comunque eccedere le fasce previste dalla legge per i contratti a

canone concordato; scadenze e modalità di pagamento, preferendo al denaro contante mezzi tracciabili come i bonifici bancari. Il contratto prevede un periodo minimo di 6 mesi e un massimo di 36 mesi, rinnovabile alla prima scadenza, a meno che il conduttore non decida di disdire. Entro 30 giorni dalla sottoscrizione, deve essere registrato all'Agenzia delle Entrate.

Detrazioni Irpef del 19%

Le spese sostenute per pagare l'alloggio in affitto possono essere detratte ai fini Irpef dagli studenti o dai loro genitori, qualora i figli siano ancora a carico di questi ultimi. Il Tuir (Testo unico delle imposte sui redditi) prevede, infatti, una detrazione del 19% su una spesa massima di 2.633 euro (vale a dire poco più di 500 euro). Per accedere al bonus fiscale, è necessario che lo studente sia iscritto a un corso di laurea presso un ateneo che disti almeno 100 Km dall'abitazione in cui risiede e che l'alloggio locato sia ubicato nel Comune in cui sorge l'università o in un centro limitrofo. La cifra versata per il canone d'affitto va indicata nel Quadro E “Oneri e spese” del modello 730 utilizzato per la dichiarazione dei redditi.

Cedolare secca per il locatore

Il contratto d'affitto per gli studenti presenta alcuni vantaggi anche per il locatore (cioè chi dà in affitto la casa) che ha la possibilità di usufruire della cedolare secca. Si tratta dell'imposta con aliquote fisse che sostituisce la tassazione Irpef: non si è tenuti a pagare né l'imposta di bollo né quella di registro, sia al momento della sottoscrizione del primo contratto sia nel caso di rinnovi futuri.

La suddivisione delle spese

In linea di massima, le riparazioni straordinarie sono sempre a carico del proprietario, mentre il conduttore paga quelle ordinarie (di solito poco onero-

se), oltre alle utenze di cui usufruisce direttamente (acqua, energia elettrica, riscaldamento). In particolare, la Legge 27 luglio 1978, n. 392 precisa: “sono interamente a carico del conduttore, salvo patto contrario, le spese relative al servizio di pulizia, al funzionamento e all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, alla fornitura dell'acqua, dell'energia elettrica, del riscaldamento e del condizionamento dell'aria, allo spurgo dei pozzi neri e delle latrine, nonché alla fornitura di altri servizi comuni. Le spese per il servizio di portineria sono a carico del conduttore nella misura del 90 per cento, salvo che le parti abbiano convenuto diversamente, prevedendo una misura inferiore”.

In presenza di più inquilini, qualora uno di essi abbandoni l'alloggio, l'importo del canone non subisce variazioni e quindi chi rimane si ritroverà a pagare una cifra più alta. Il contratto, fra l'altro, non prevede la possibilità di sublocare, a meno che l'intestatario e il proprietario non si mettano d'accordo per poter procedere in questo senso e con una durata di tempo limitata. In tal caso, a tutela di entrambe le parti, è comunque necessario che l'intestatario del contratto inoltri al locatore una comunicazione scritta di sublocazione abitativa parziale.

Rinnovo, disdetta e recesso: quando e come comunicarlo

Il contratto di locazione dedicato agli studenti ha una durata massima di 3 anni ed è automaticamente rinnovabile alla prima scadenza a meno che il conduttore non voglia disdire l'accordo. In quest'ultimo caso, è necessario avvisare il locatore con almeno tre mesi d'anticipo.

Flavio Chiodini

NOTIZIARIO UTILE



RISOLUZIONE DELLA LOCAZIONE PER VIOLAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per il Tribunale di Monza (sentenza n. 2395/2016), il condomino, in quanto destinatario delle norme regolamentari, si pone nei confronti della collettività condominiale, non solo come responsabile delle violazioni da lui stesso compiute ma anche come responsabile delle violazioni compiute dal conduttore del suo immobile e ciò, a meno che non ponga in essere iniziative che possono arrivare fino alla richiesta di anticipata cessazione del rapporto di locazione. Soluzione, quest'ultima, scelta dal proprietario dell'immobile oggetto della vicenda proprio per evitare di incorrere in eventuali responsabilità nei confronti della compagine condominiale.

SISTEMI DI VIDEOSORVEGLIANZA: POSSIBILE BENEFICIARE DI UN CREDITO DI IMPOSTA

Le persone fisiche che, nel corso del 2016, hanno sostenuto spese per l'installazione di dispositivi per la videosorveglianza digitale o per l'installazione di sistemi di allarme in edifici privati possono beneficiare di un credito di imposta. La disposizione riguarda anche coloro che hanno stipulato contratti con istituti specializzati nella vigilanza, dirette alla prevenzione di attività criminali.

La misura è contenuta nel Provvedimento 33037/2016 dell'Agenzia dell'Entrate.

CEDOLARE SECCA AL 10% PER I CONTRATTI TRANSITORI

Nelle locazioni transitorie, che durano da uno a 18 mesi, stipulate nei capoluoghi di provincia e nelle aree metropolitane (cioè in tutti i centri in cui il proprietario non può applicare liberamente il canone di mercato, ma deve rispettare i prezzi minimi e massimi fissati dagli accordi locali) può applicarsi la cedolare secca al 10%. A confermarlo è stata l'Agenzia delle Entrate, durante l'evento Telefisco 2017 del Sole 24 Ore.

CONTENIMENTO DELLA MOROSITA' NEL SERVIZIO IDRICO

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale il d.p.c.m. 29.08.2016 (16A07390) che - in applicazione di quanto previsto dall'art. 61, comma 1, l. n. 221/15 (c.d. collegato ambientale) - reca: "Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato". In questa prospettiva il provvedimento demanda all'Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico (Aeegsi) il compito di disciplinare: "a) le modalità e le tempistiche di lettura e autolettura dei contatori; b) le modalità di ammodernamento dei sistemi di misura e di lettura dei consumi; c) la periodicità e le modalità di fatturazione; d) le procedure di pagamento anche con definizione di piani di rateizzazione per importi determinati; e) le modalità di gestione dei reclami; f) le modalità di gestione delle controversie; g) le procedure di messa in mora dell'utente e di recupero del credito, assicurando una congrua tempistica per il rientro della morosità; h) le procedure per la disalimentazione degli utenti morosi".

In base al decreto, "in nessun caso" può applicarsi "la disalimentazione" del servizio né agli utenti domestici residenti che versino "in condizioni di documentato stato di disagio economico-sociale" (da individuarsi da parte della stessa Autorità) ai quali dovrà essere "garantito il quantitativo minimo vitale pari a 50 litri abitante giorno", né alle "utenze relative ad attività di servizio pubblico" (individuate sempre dalla medesima Autorità).

TASSO DI INTERESSE LEGALE ALLO 0,1%

Dal 01.01.2017 è stata fissata allo 0,1% la misura del saggio di interesse legale, che si applica, fra l'altro, per la corresponsione degli interessi sui depositi cauzionali nei contratti di locazione.

E' quanto ha stabilito il decreto 07.12.2016 del Ministero dell'Economia e delle Finanze.

COORDINAMENTO UNITARIO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI (ARPE-CONFAPPI-UPPI) DEL 17.01.2017

Il Coordinamento della Proprietà (ARPE-CONFAPPI-UPPI), nella riunione del 17.01.2017, ha stigmatizzato la preoccupante crescita dell'emergenza abitativa in Italia. Sono quasi 1,8 milioni le famiglie che versano in una condizione di disagio abitativo e questa situazione, molto spesso, è la causa dei sempre più frequenti casi di occupazione abusiva di immobili dismessi o inutilizzati, un fenomeno che caratterizza ormai tutto l'arco della nostra Penisola e non solo le più grandi aree urbane. Ed il disagio abitativo, per questo rilevante numero di famiglie che vivono in affitto, comprenderebbe anche un concreto rischio di morosità e di possibile conseguente emarginazione sociale. Dagli anni novanta ad oggi è quasi triplicato in Italia il numero delle persone che vive questo tipo di difficoltà. I motivi sono noti: il canone superiore al 30% del reddito familiare e, di conseguenza, la difficoltà, quando non l'impossibilità, a pagare l'affitto.

COMPIUTA GIACENZA E CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA CINQUE GIORNI PRIMA

In applicazione della presunzione di conoscenza di cui all'art. 1335 c.c., la raccomandata, nel caso di momentanea assenza del destinatario (e di altra persona abilitata a riceverla), deve ritenersi entrata nella sfera di conoscibilità del destinatario nel momento in cui viene rilasciato l'avviso di giacenza del plico presso l'ufficio postale. Conseguentemente, in tema di avviso di convocazione dell'assemblea condominiale, è da tale momento che deve farsi decorrere il termine libero di cinque giorni prescritto dall'art. 66, terzo comma, att. c.c. (Cassazione, 3 novembre 2016, n. 22311).

COME SI DECIDE NEI CONDOMINI MINIMI

Nel condominio cd. minimo (formato, cioè da due partecipanti con diritti di comproprietà sui beni comuni nella stessa proporzione) le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché l'assemblea si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime, intendendosi con tale ultima espressione (decisione unanime) quella che sia frutto della partecipazione di entrambi i comproprietari alla discussione (essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all'unanimità) - Cassazione, 2 marzo 2017, n. 5329.

LASTRICO SOLARE E DANNI DA INFILTRAZIONI

La Cassazione 9449/2016, ha fissato il seguente principio di diritto: "In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4 c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4 c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio".

VOUCHER CONFAPPI-FNA CONTRO L'ABOLIZIONE

"Eliminare i voucher, un sistema flessibile di pagamento e circoscritto a lavori di natura occasionale, significherebbe favorire il lavoro nero. Anche per questo motivo CONFAPPI-FNA è contro l'abolizione". Così il Presidente di Confap-pi, Silvio Rezzonico, che è intervenuto sul dibattito riguardante i buoni lavori "la cui finalità come sottolinea l'Inps - è quella di regolamentare quelle prestazioni lavorative che non sono riconducibili a contratti di lavoro, in quanto svolte in modo saltuario e tutelare situazioni non regolamentate".

"L'utilizzo dei voucher in condominio - spiega Rezzonico - consente agli amministratori di poter affidare, in tempi brevi e senza lungaggini burocratiche, una molteplicità di lavori accessori come, ad esempio, le piccole manutenzioni".

RIDUZIONE ALIQUOTA GESTIONE SEPARATA INPS

Dal 2017 viene ridotta al 25% l'aliquota applicabile ai lavoratori autonomi titolari di partita IVA iscritti alla Gestione separata INPS, non iscritti ad altra gestione obbligatoria e non pensionati.

RATE CONDOMINIALI E NORMATIVA ANTIRICICLAGGIO

La Legge 11 novembre 2012, n. 220, sulla riforma del condominio, ha cercato di rimuovere le carenze emerse nel corso degli anni, quali, ad esempio, la poca trasparenza negli incassi e nei pagamenti effettuati dagli amministratori di condominio. Per il novellato art. 1129 c.c., “l’amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio”. E, dunque, gli importi riscossi in denaro liquido non possono più essere impiegati direttamente per effettuare pagamenti in contanti, ma devono essere depositati sul conto condominiale. Anche i pagamenti vanno effettuati con metodi tracciabili: assegni, bonifici o con l’uso di carte bancomat o simili. Non sono quindi più possibili le cosiddette “anticipazioni dell’amministratore”.

E.R.P. ASSEGNAZIONE DI ALLOGGI CON PATTO DI FUTURA VENDITA

Nelle assegnazioni in locazione di alloggi di edilizia economica e popolare con patto di futura vendita l'assegnatario vanta, quando si siano maturati i presupposti, ed alle condizioni di cui al patto stesso, un diritto soggettivo perfetto al trasferimento a suo favore del diritto di proprietà sull'alloggio assegnatogli, tutelabile dinanzi al giudice ordinario, al quale l'assegnatario può rivolgersi per ottenere una sentenza che tenga luogo del contratto non concluso, a norma dell'art. 2932 cod. civ. (Cass. 21.02.2017, n. 4400).

IL TERMINE DI GRAZIA E' INAPPLICABILE ALLE LOCAZIONI COMMERCIALI

Nel regime ordinario delle locazioni urbane fissato dalla l. n. 392 del 1978, la concessione di un termine per il pagamento dei canoni locatizi scaduti e per la sanatoria del relativo inadempimento, ex art. 55, non è contemplata relativamente ai contratti aventi ad oggetto immobili destinati ad uso diverso da quello abitativo, giacché il legislatore, nel disciplinare la sanatoria in questione, non si è limitato a prevedere - in genere - che il conduttore, convenuto per la risoluzione del contratto, possa evitare tale effetto pagando, nell'ultimo termine consentitogli, tutto quanto da lui dovuto per canoni, oneri ed accessori, ma ne ha limitato la portata alle sole ipotesi di inadempimento da morosità contemplate dall'art. 5 della stessa legge, sicché è lo stesso art. 55 - disposizione di natura processuale e, dunque, di per sé, inidonea a dilatare l'ambito di applicazione di una norma di natura sostanziale - a limitare la propria operatività alle sole locazioni abitative (Cass. 20 Gennaio 2017, n° 1428).

CORSI PER AMMINISTRATORI ON-LINE: ATTIVA LA PIATTAFORMA E-LEARNING DI FNA

Finalmente attiva sui siti www.fna.it e www.confappi.it la piattaforma di e-learning, che consente di seguire online i corsi obbligatori destinati agli amministratori di condominio. Dal 31 gennaio è attiva la nuova piattaforma di e-learning di FNA, che consente a utenti e associati che non possono partecipare in sede, di seguire online i corsi base per amministratori di condominio e i seminari di formazione continua obbligatori, come disposto dal decreto ministeriale 140/2014. Grazie alla funzione della web application, è possibile seguire le video-lezioni a distanza su pc, tablet o smartphone. All'esito del corso iniziale il corsista dovrà sostenere un esame orale presso la Sede CONFAPPI di Milano (Via Ruggero di Lauria, n° 9). Per i seminari di aggiornamento sarà invece sufficiente rispondere telematicamente ad un questionario. Per qualsiasi informazione o chiarimento è possibile scrivere all'indirizzo info@fna.it.

ASCENSORI, LA VALUTAZIONE DELLA CONFORMITA' SPETTA AL FABBRICANTE O ALL'INSTALLATORE

Per lo schema di dpr (modificativo del decreto del presidente della repubblica 30 aprile 1999, n. 162), attuativo della direttiva 2014/33/UE relativa agli ascensori e ai componenti di sicurezza degli stessi, gli operatori economici sono responsabili della conformità degli ascensori e dei componenti di sicurezza degli stessi (direttiva 2014/33/UE), in funzione del ruolo che rivestono nella catena della fornitura, in modo da garantire un elevato livello di protezione della salute e della sicurezza delle persone, ed eventualmente della sicurezza dei beni, nonché una concorrenza leale sul mercato dell'Unione Europea. La valutazione della conformità resta quindi obbligo esclusivo del fabbricante e/o dell'installatore.

SE IL CONDOMINIO REGGE AL SISMA ALLORA PUO' ESSERE SOPRAELEVATO

La sopraelevazione, è vietata “se le strutture dell’edificio non consentono di sopportarne il peso e se, una volta elevata la nuova fabbrica, non permettano di sopportare l’urto di forze in movimento quali le sollecitazioni di origine sismica”. Le norme antisismiche vanno infatti considerate come parte integrante dell’art. 1127 del Codice Civile (Cass. 23256/2016).

NUOVI ADEMPIMENTI FISCALI E COMPENSO DELL'AMMINISTRATORE

La Suprema Corte, con sentenza n. 3596/2003, ha precisato che "in tema di Condominio, l'attività dell'amministratore - tra cui vanno annoverate anche le incombenze fiscali, quale quella in disamina - deve ritenersi compresa, quanto al suo compenso, nel corrispettivo stabilito al momento del conferimento dell'incarico per tutta l'attività amministrativa di durata annuale e non deve, pertanto, essere retribuita a parte". Pertanto, non opera, ai fini del riconoscimento di un compenso suppletivo, in mancanza di una specifica delibera condominiale, la presunta onerosità del mandato allorché è stabilito un compenso forfetario a favore dell'amministratore.

Viceversa, con sentenza n. 22313/2013, la Corte di Cassazione, ha chiarito che "spetterà all'assemblea condominiale il compito generale di valutare successivamente l'attività ultronea resa dall'amministratore, anche quanto alle opportunità di conferire allo stesso un compenso extra".

MUTUI: DIMINUISCONO LE SURROGHE

I mutui richiesti in Italia nel semestre maggio - ottobre 2016 sono stati spesso nuovi finanziamenti e le surroghe sono diminuite, rispetto al periodo novembre 2015 - aprile 2016 di quasi 20 punti percentuali. I numeri arrivano dall'Osservatorio Facile.it - Mutui.it, che ha analizzato oltre 20mila richieste di mutuo e relative erogazioni. Nel semestre considerato, le surroghe hanno rappresentato circa il 38% dei mutui erogati, mentre rappresentavano quasi il 50% sei mesi prima.

AFFITTI: AGEVOLAZIONI PER CHI COMPRA UNA CASA DA CEDERE IN LOCAZIONE

Chi, entro il 31/12/2017, acquisterà una casa nuova invenduta o oggetto di ristrutturazione edilizia o edificate su un terreno di proprietà e la cederà in affitto, potrà beneficiare di una deduzione dal reddito complessivo, pari al 20% delle spese sostenute.

CLASSI A E B CON SCONTO IVA DEL 50%

Resta in vigore per tutto il 2017 la detrazione del 50% dell'Iva versata per l'acquisto di un immobile nuovo, da società costruttrice, a patto che rientri nella categoria "residenziale" e che sia in classe energetica A o B. Lo sgravio, ai fini Irpef, viene spalmato su dieci anni, a partire dall'anno in cui si è effettuato l'acquisto. Si applica a tutte le tipologie di abitazione, comprese quelle di lusso, è valido sia per l'abitazione principale sia per la seconda casa e riguarda l'Iva calcolata sul totale dell'importo, comprese le pertinenze quali box o cantine.

SCIA 2: SCOMPAIONO LA DIA E LA CIL

Approvato il Decreto Legislativo cosiddetto "SCIA 2", cioè la seconda parte del riordino e semplificazione della Segnalazione certificata di inizio attività. Il Decreto attua la riforma della Pubblica Amministrazione avviata con la Legge 124/2015.

Nato con l'obiettivo di semplificare il panorama normativo per la realizzazione dei lavori, il D.Lgs. Introduce alcune modifiche al Testo Unico (DPR 380/2001).

D'ora in avanti le procedure saranno le seguenti: attività di edilizia libera; Comunicazione di inizio lavori asseverata (Cila); Segnalazione certificata di inizio attività (Scia) e permesso di costruire.

Scompaiono dunque la DIA e la CIL, mentre la SCIA diventa alternativa al permesso di costruire.

Le seguenti tre casistiche di interventi edilizi minori potranno essere eseguiti in attività libera, senza alcuna comunicazione (oggi serve invece la Cil):

- le opere di pavimentazione e finitura di spazi esterni, anche per aree di sosta, entro l'indice di permeabilità;
- l'installazione di pannelli solari e fotovoltaici a servizio degli edifici (fuori dai centri storici);
- le aree ludiche senza fini di lucro ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali degli edifici.

Il D.Lgs. contiene (Allegato A), l'elenco dettagliato di tutte le attività soggette ad assenso pubblico in materia di commercio, edilizia privata, ambiente.

CASA E DECRETO MILLEPROROGHE

Questi i termini prorogati dal decreto Milleproroghe - approvato definitivamente - in materia di casa:

- Termovalvole: l'obbligo di installazione delle termovalvole slitta al 30 giugno 2017;
- Impianti da rinnovabili: prolungati i termini per la realizzazione di impianti da fonti rinnovabili su edifici preesistenti;
- Affitti e dichiarazione dei redditi: scompare dalla dichiarazione dei redditi 2018 l'obbligo di indicare gli estremi di registrazione del contratto di locazione e quelli della denuncia dell'immobile ai fini dell'applicazione dell'ICI per ottenere l'abbattimento del 30% dell'imponibile dagli affitti a canone concordato.

GRAVI DANNI ALL'IMMOBILE E OBBLIGO DI RICONSEGNA

Se il conduttore ha arrecato all'immobile gravi danni o effettuato non consentite innovazioni di tale rilievo che, nell'economia del contratto, rendono necessario l'esborso di ingenti somme per eseguire le opere di ripristino, il rifiuto del locatore di ricevere la restituzione è legittimo fino a quando quelle somme non siano state corrisposte dal conduttore e la legittimità del rifiuto del locatore comporta, in applicazione dell'art. 1220 del c.c., che fino ad allora persisterà la mora del conduttore, il quale dunque sarà tenuto al pagamento del canone ex art. 1591 del c.c., quand'anche abbia smesso di usare l'immobile secondo la destinazione convenuta (Cassazione, 24 maggio 2013, n. 12977).

PROVA CONTRARIA ALLA PRESUNZIONE DI COMUNIONE

Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione sancita dalla norma dell'art. 1117 c.c., con riguardo ai beni in essa indicati, occorre fare riferimento all'atto costitutivo del condominio, cioè al primo atto di trasferimento di una unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se da esso emerga o meno la volontà delle parti di riservare a uno dei condomini la proprietà di beni che, per ubicazione e struttura, siano potenzialmente destinati all'uso comune. Conseguentemente, quando, in occasione del primo atto di frazionamento della proprietà di un edificio, la destinazione obbiettiva di un bene potenzialmente comune non sia contrastata dal titolo, tale bene nasce di proprietà comune e la comunione sullo stesso non può più venire meno per effetto dell'occupazione senza titolo da parte di un singolo condomino (Cass., 21 dicembre 2016, n. 26609).

Silvio Rezzonico

COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

CORSO BASE IN CONFORMITÀ AL D.M. n. 140/2014

› 24 Lezioni teoriche › 8 Esercitazioni pratiche
› Formule e documenti › 24 Quiz di autovalutazione



esami&professioni

MAGGIOLI
EDITORE

APERTURA DI UN VARCO NEL MURO PERIMETRALE DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE

In tema di uso della cosa comune, è illegittima l'apertura di un varco praticata nel muro perimetrale dell'edificio condominiale da un comproprietario al fine di mettere in comunicazione un locale di sua proprietà esclusiva, ubicato nel medesimo fabbricato, con altro immobile pure di sua proprietà ma estraneo al condominio, comportando tale utilizzazione la cessione del godimento di un bene comune in favore di soggetti non partecipanti al condominio, con conseguente alterazione della destinazione, giacché in tal modo viene imposto sul muro perimetrale un peso che dà luogo ad una servitù, per la cui costituzione è necessario il consenso scritto di tutti i condomini (Cassazione, 14 dicembre 2016, n. 25775).

COMPROPRIETA' E REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Il regolamento di condominio, quale fonte contrattuale, può attribuire la comproprietà delle cose, incluse tra quelle indicate dall'art. 1117 c.c., a coloro a cui appartengono determinate unità immobiliari indipendentemente da un rapporto di strumentalità di fatto che determini ex lege la costituzione di un condominio edilizio (Cassazione, 21 febbraio 2017, n. 4432).

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, 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via G. Corazzin, 3
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 46
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

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, 13
 81100 - CASERTA Via Roma, n° 143

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77
 65015 - MONTESILVANO Via Livenza, n° 7

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San
 Clemente, 220

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

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

10151 TORINO Via Pianezza, n° 123
 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

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

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9;
LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59;
RHO - Via Livello, n° 24;
CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A;
LODI - Via Bassiano, n° 19;
PAVIA - Viale Sardegna, n° 98;
SARONNO - Via San Pietro, n° 36;
MONZA - Via San Pio X, n° 2;
CREMA - Via Santa Chiara, n° 9
BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

Costo €. 400,00 (oltre il costo del libro di testo obbligatorio), comprensivo della quota associativa all'Elenco Speciale FNA 2016-2017, per chi non sia già iscritto alla FNA. Il corso può essere anche intensivo – distribuito in 8 o più giorni, oltre alle esercitazioni – con rilascio di attestato, previo esame orale finale.

CORSO BASE ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Corso base di formazione on-line per Amministratori di Condominio (72 ore), organizzato da FNA-Federamministratori, con rilascio di attestato a seguito del superamento di un esame orale finale. Costo: €. 300,00 oltre il costo del libro di testo obbligatorio.

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

SEMINARI FRONTALI

5 sessioni di 3 ore cad. tenute dalla FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad. uno (€. 60,00 per non associati) con obbligo di risposta ai questionari finali.

SEMINARI ON LINE

Organizzati da FNA - Federamministratori, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 350,00 (€. 400,00 per i non associati alla FNA). Per il riconoscimento dei crediti formativi e il rilascio dell'attestato, è necessario rispondere agli appositi questionari finali.

RECUPERO SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

Il costo complessivo per le 5 sessioni: €. 400,00 (€. 350,00 per gli Associati FNA) e di €. 80,00 (€. 70,00 per gli associati FNA), per ciascuna lezione. Alternativamente e alle stesse condizioni, con la maggiorazione di €. 20,00 per spese, possono essere richieste le dispense cartacee di tutti i seminari o di qualcuno di essi.