

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: equo compenso anche per gli amministratori condomini | 1 |
| Se l'amministratore non specifica il compenso la sua nomina è nulla | 2 |
| Il cambio dei millesimi | 3 |
| Ripetitori per cellulari in condominio | 4 |
| Tecnici e proprietari: dieci adempimenti a cantiere chiuso | 5 |
| Millesimi: il tecnico decide in base all'esperienza | 7 |
| Affitto transitorio, senza l'indicazione dei motivi della transitorietà non è valido | 8 |
| Paga il proprietario se il danno è fortuito e imprevedibile | 9 |
| I bonus sul risparmio energetico | 10 |
| Intervista del Presidente CONFAPPI a Italia Casa | 10 |



Equo compenso anche per gli amministratori condominiali



La FNA-CONFAPPI per il 2018 si adopererà fattivamente per l'emanazione dei

decreti attuativi sull'equo compenso. Quest'ultimo dovrà essere parametrato sulla qualità e sulla entità delle prestazioni di ciascun professionista, senza che per questo si possa parlare della reintroduzione di minimi tariffari inderogabili, bocciati da sempre dal Garante della Concorrenza e del Mercato: non si tratta infatti di stabilire dei minimi inderogabili ma solo di compensare equamente il lavoro professionale svolto, a mezzo di appositi parametri.

Al nuovo Governo, ormai il futuro Governo che sarà voluto dagli italiani dopo le elezioni politiche del 4 marzo 2018, qualunque ne sia il colore politico, FNA-CONFAPPI continuerà anche a chiedere incisivi interventi fiscali a favore della

proprietà immobiliare che è attualmente a livelli inaccettabili, danneggiando il PIL e l'intera economia.

nazionale: quando le battenti vanno, tutto va. In particolare chiederà la riforma della legge dell'equo canone relativamente alle locazioni commerciali, che devono essere incentivate e riformate con il riconoscimento ai conduttori di garanzie in tema di canoni, a fronte di una diversa regolazione della durata del contratto e di una rinuncia a taluni privilegi ormai obsoleti.

Anche alle locazioni commerciali dovrà essere estesa la cedolare secca che buona prova di sé ha già dato nelle locazioni abitative, ferma la richiesta di maggiori contributi statali per le locazioni ai meno abbienti e per l'edilizia residenziale pubblica.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI

Notiziario Utile

11

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

Se l'amministratore non specifica il compenso la sua nomina è nulla

La riforma del condominio, (legge 220 del 2012), è stata anche motivata da esigenze di trasparenza e di chiarezza della gestione condominiale, per la tutela dei condòmini. Si pensi agli obblighi di apertura del conto corrente "condominiale"; ai novellati obblighi di rendicontazione di cui all'articolo 1130 bis del Codice Civile; alla tenuta del registro di contabilità condominiale etc. In tale contesto, deve essere letto il novellato articolo 1129, comma 14, del Codice Civile, per il quale, "l'amministratore, all'atto dell'accettazione della nomina e del suo rinnovo, deve specificare analiticamente, a pena di nullità della nomina stessa, l'importo dovuto a titolo di compenso per l'attività svolta".

Tale disposizione è stata oggetto di una recente pronuncia del Tribunale di Massa, 6 novembre 2017, per il quale "è fondata la censura sulla nullità della nomina dell'amministratore, in assenza di una valida accettazione che contenga specifica indicazione del suo compenso". Per il Tribunale toscano, infatti, l'art. 1129, comma XIV, del Codice Civile è tassativo e non ammette equipollenti – come già in precedenza aveva affermato il Tribunale di Milano, tredicesima Sezione Civile, sentenza 3 aprile 2016, numero 4294 – nel senso che "è nulla la nomina dell'amministratore di condominio, con conseguente nullità della delibera, in parte qua, in assenza della specificazione analitica del compenso a quest'ultimo spettante per l'attività da svolgere, in violazione dell'art. 1129, comma 14, c.c. Tale norma, che mira a garantire la massima trasparenza per i condòmini e a renderli edotti delle singole voci di cui si compone l'emolumento dell'organo gestorio al momento del conferimento del mandato, si applica sia nel caso di prima nomina dell'ammi-

nistratore che nel caso delle successive riconferme". Nel caso affrontato dal Tribunale di Massa, un condòmino aveva impugnato una delibera assembleare, per diversi motivi, tra i quali il fatto che, dal verbale, non risultava il dettaglio del compenso, ma l'indicazione di una somma complessiva, inserita fra le voci del preventivo. L'indicazione di una somma complessiva è contraria all'esigenza di chiarezza documentale, trasparenza e formalità che traspaiono dal meccanismo di nomina ed accettazione individuati dal novellato art. 1129 Codice Civile. Tanto più che il preventivo di spesa "costituisce una semplice stima – che potrebbe anche essere variata in sede di consuntivo – e non rappresenta invece quell'assunzione di un obbligo negoziale da parte dell'amministratore in ordine al corrispettivo (che rappresenta l'obbligazione assunta dal condominio) che oggi appare indispensabile a mente del novellato art. 1129 CC, a tutela della posizione contrattuale del mandante".

Va da sé che può anche essere legittimo allegare al preventivo o all'avviso di convocazione un documento con il dettaglio del compenso, da sottoporre all'assemblea, che chiarisca il compenso per le spese ordinarie (con indicazione di cosa si intenda per spesa ordinaria); il compenso per le spese straordinarie; etc. Senonché - nel caso affrontato dal Tribunale toscano - il condominio non aveva provato che il dettaglio del compenso fosse allegato alla convocazione e sottoposto all'assemblea, nè che vi sia stato un formale atto di accettazione conforme al dettato dell'art. 1129 commi II e XIV del Codice Civile, (disposizione inderogabile).

Né può essere rilevante un "atto di integrazione del verbale" inviato ai condòmini alcuni mesi dopo l'assemblea: tale scrittura – con cui si pretendeva di pro-

vare che prima dell'assemblea, ancorché non risultasse dal verbale, sarebbe stato indicato il compenso dell'amministratore a tutti i condòmini - rappresentava una mera dichiarazione a posteriori di coloro che la sottoscrivevano ed alla quale non si poteva riconoscere alcun valore se non quello di semplice dichiarazione riconducibile agli estensori. La nullità "radicale" della delibera impediva la successiva sanatoria, con la conseguenza che la nuova delibera – con cui era stato nuovamente nominato lo stesso amministratore - si poneva come atto autonomo e distinto da quello impugnato, avente effetti dal momento della sua adozione e non sanava il vizio dedotto nel contenzioso definito dalla sentenza 6 novembre 2017.

Matteo Rezzonico

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

Il cambio dei millesimi

Tra gli ingranaggi che consentono alla macchina condominiale di funzionare correttamente, le tabelle millesimali hanno un ruolo fondamentale. Ogni condomino è titolare di una quota di comproprietà che equivale al valore proporzionale della propria unità immobiliare espresso in millesimi e rapportato al valore complessivo dell'edificio, vale a dire mille. Così, ogni volta che l'assemblea è chiamata a prendere una decisione riguardante le parti comuni o qualora sia necessario ripartire una spesa, è la tabella a indicare qual è il "peso specifico" di ciascun partecipante.

Il codice civile

La tabella millesimale è allegata al regolamento condominiale, il documento che regola i rapporti all'interno dello stabile, obbligatorio nei condomini con più di dieci partecipanti. Nel caso in cui sia il costruttore dell'edificio a redigere la tabella, questa sarà di tipo "contrattuale", mentre la tabella approvata in un momento successivo è definita "assembleare", in quanto votata in assemblea dai condòmini proprietari delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio. Una terza tabella, "giudiziale", è determinata dal giudice (previo espletamento di perizia in corso di causa), nell'eventualità in cui l'assemblea non riesca nel suo intento. Nel Codice civile si parla espressamente di tabelle millesimali negli artt. 68 e 69 delle Disposizioni di attuazione al Codice Civile. Il primo dispone che "... nell'accertamento dei valori (...) non si tiene conto del canone locatizio, dei miglioramenti e dello stato di manutenzione di ciascuna unità immobiliare". E quindi, ai fini del calcolo dei millesimi, un appartamento in pessimo stato di manutenzione ha lo stesso "peso" di un alloggio in buono stato. L'art. 69 specifica, invece, che "i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale (...) possono essere rettificati o modificati all'unanimità". Ciò può avvenire (anche nell'interesse di un solo condomino) con la maggioranza prevista dall'art. 1136, secondo comma, del codice civile, vale a dire un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, in due specifici casi: quando risulta che le tabelle siano conseguenza di un errore o quan-

do "... per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino". In quest'ultimo caso, il costo per procedere alla modifica è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione.

La mancata corrispondenza

Per quanto riguarda gli errori, vale il principio secondo cui si configurano tali tutte quelli "obiettivamente verificabili", che comportano una non corrispondenza tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse (obiettiva divergenza), indipendentemente dal carattere negoziale o meno della determinazione delle tabelle millesimali. E quindi, come osservato dalle Sezioni Unite della Cassazione (sentenza 6222 del 24 gennaio 1997), si valuta soltanto l'errore tecnico, senza alcun riferimento al consenso di chi aveva firmato le tabelle allegata al regolamento contrattuale. L'art. 69 prevede, inoltre, che "ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio (...) può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore. questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condòmini. L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni". Dal tenore letterale dell'art. 69 sembra quindi che per modificare una tabella millesimale sia sempre necessario il voto unanime dei condòmini proprietari, ad eccezione dei due casi previsti dal codice.

Decisivo il contenuto

Allo stato le cose stanno diversamente, come confermato da alcune recenti pronunce che si rifanno ancora alla storica sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione (9 agosto 2010, n. 18477). In quell'occasione la Suprema Corte aveva osservato che "... ai fini dell'individuazione dei quorum richiesti per la modifica delle tabelle millesimali, fondamentale è l'indagine circa il contenuto delle stesse, non la loro inclusione in un regolamento che abbia natura contrattuale piuttosto

che abbia natura deliberativa. In altri termini (...) occorre verificare se le tabelle siano ricognitive o derogatorie rispetto ai criteri legali individuali dal Codice Civile". In pratica, se non si modifica la portata dei diritti e dei doveri di partecipazione alla spesa, ma si opera soltanto un mero adeguamento matematico, per la revisione è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'unanimità - scrive il Tribunale di Milano (sentenza 8 maggio 2017, n. 5094) riferendosi alla tabella "spese" - occorre soltanto nel caso in cui le tabelle di spesa, redatte in applicazione dei criteri civilistici o convenzionali, siano modificate o revisionate in senso derogatorio ai criteri legali, essendo sufficiente la sola maggioranza assembleare per l'ipotesi in cui la modifica delle precedenti tabelle di gestione sia effettuata in base a criteri di fonte legale. Per il giudice meneghino, qualora l'atto di approvazione delle tabelle millesimali non abbia natura negoziale "... anche l'atto di revisione delle stesse ha mera natura tecnica, con la conseguenza che per la sua validità in assemblea non è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi".

Flavio Chiodini



RIPETITORI PER CELLULARI IN CONDOMINIO

La norma di riferimento è il Decreto legislativo 2 settembre 2002, n. 198 "Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese".

All'art. 4 prevede che "(...) l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili Gsm/UmTs (...), venga autorizzata dagli enti locali, previo accertamento, da parte delle Arpa ovvero dall'organismo indicato dalla regione, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale". Per quanto riguarda il condominio, gli articoli di riferimento del Codice civile sono il 1120, dedicato alle "innovazioni" e il 1136, che disciplina le maggioranze utili per l'approvazione delle delibere assembleari.

Il Decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 ha, invece, introdotto il Codice delle comunicazioni elettroniche, norma che regola i servizi e il mercato delle telecomunicazioni e delle radiocomunicazioni. Con la diffusione capillare dei sistemi di telefonia mobile, in città e nelle periferie, gli stabili più alti sono diventati appetibili per le aziende del settore, disposte a pagare cifre considerevoli per installare in cima all'edificio, sul tetto, i loro ripetitori. Somme di cui possono beneficiare i condomini proprietari, con la ripartizione in proporzione ai millesimi di proprietà. Prima, però, l'intervento deve essere approvato dall'assemblea di condominio e non è detto che il percorso sia agevole. Nel corso degli anni, infatti, le disposizioni del Codice civile, che considera "innovazione" l'installazione di un ripetitore, si sono scontrate con le pronunce di Tribunali e Cassazione che, anche per una serie di questioni legate agli effetti sulla salute delle onde elettromagnetiche, tema al centro di forti dibattiti, tendono a rendere più difficoltosa l'operazione.

L'INTERVENTO È CONSIDERATO UNA "MODIFICA"

Il Codice civile non fornisce una definizione per le innovazioni, mentre per la Corte di Cassazione (sentenza 26 maggio 2006, n. 12654) esse sono "(...) quelle modifiche che, determinando l'alterazione dell'entità materiale o il mutamento della destinazione originaria, comportano che le parti comuni, in seguito all'attività o alle opere eseguite, presentino una diversa consistenza materiale, ovvero vengano utilizzate per

fini diversi". In quest'ottica, l'installazione di un ripetitore può incidere, quantomeno parzialmente, sulla destinazione del tetto, rientrando così a pieno titolo tra le innovazioni. Di conseguenza, applicando l'art. 1120 del Codice civile, "i condomini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'art. 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni". Il quorum al quale fa riferimento la norma corrisponde, in prima e in seconda convocazione, al voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno i 2/3 del valore complessivo dell'edificio. Se per il Codice civile non vi sono dubbi sulla natura dell'intervento, negli ultimi anni la giurisprudenza, tribunali di merito e Cassazione, ha più volte ribadito come per il via libera al ripetitore possa essere necessaria l'unanimità dei consensi, rendendone di fatto più difficile l'installazione. Ciò avviene soprattutto in presenza di un regolamento condominiale contrattuale, che contenga particolari limiti o addirittura divieti, oppure ove si dia luogo a una servitù.

IL PARERE DEI GIUDICI

Già negli anni Novanta la Suprema Corte (sentenza 3865/1993) aveva affermato come fosse necessaria l'unanimità (l'installazione dell'antenna costituirebbe un diritto di servitù sul fondo comune - tetto o lastrico solare - per il quale, a norma dell'art. 1108 del Codice Civile è richiesta l'unanimità. Negli anni a seguire prima il Tribunale di Milano (sentenza 12663/2002) e dopo quello di Genova (sentenza 1385/2006) hanno confermato l'orientamento della Cassazione, aggiungendo che l'installazione di una stazione radio può trasformare la destinazione funzionale di un aparte del bene condominiale e ridurne, anche per un solo condomino, l'utilizzo e il godimento. C'è poi l'ordinanza del Tribunale di Bologna (4633/2005) secondo cui l'unanimità dei consensi è necessaria per il "(...) pericolo di deprezzamento dell'immobile conseguente all'incertezza oggettiva e alla diffusa diffidenza soggettiva circa le conseguenze derivanti da una persistente esposizione alle onde elettromagnetiche prodotte dalla stazione radio-base per telefonia cellulare". E ancora: "(...) in base agli studi, non si può escludere con assoluta certezza che le onde elettromagnetiche, soprattutto in caso di prolungata esposizione, provochino effetti nocivi per la salute di coloro che (...) risiedono nelle im-

mediate vicinanze della fonte irradiante".

IL RUOLO DI COMUNE E ARPA

L'autorizzazione per la posa dei ripetitori, in base alle regole fissate dal Codice delle comunicazioni elettroniche, è di competenza dei Comuni, mentre il controllo e la vigilanza sugli impianti è affidata all'ARPA, l'Agenzia regionale per la protezione ambientale. Le verifiche riguardano soprattutto le emissioni elettromagnetiche, che devono rientrare entro certi limiti per non arrecare danno alla salute delle persone. L'ARPA, in particolare, esegue calcoli basati sull'utilizzo di modelli di previsione e comunica i risultati all'ente territoriale che dà il via libera all'installazione.

Un ultimo aspetto, altrettanto importante, riguarda il coinvolgimento degli edifici vicini. Le emissioni delle antenne, infatti, possono propagarsi con un'intensità maggiore in determinate direzioni e, al contrario, essere più deboli nell'edificio in cui sono installate. Ciò significa che un'abitazione più vicina a una sorgente può essere sottoposta a un campo minore rispetto a una più lontana.

CANONE, DURATA E DICHIARAZIONE DEI REDDITI

La durata del contratto di locazione del tetto sottoscritto tra il condominio e il gestore telefonico ha solitamente una durata di 9-12 anni e, in media, prevede un canone annuo pari a 10-15 mila euro. Riguardo alla durata, qualora sia pari o superiore a 9 anni, in fase di approvazione della delibera assembleare sarà sempre necessaria l'unanimità dei consensi.

Enrico Fenoglio



**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**

TECNICI E PROPRIETARI: dieci adempimenti a cantiere chiuso

Ristrutturazione: ultimo atto. Quando i lavori sono terminati e l'impresa ha "smontato" il cantiere, inizia la fase di chiusura dell'intervento. Collaudo e contabilità, adempimenti burocratici, APE e pratiche di detrazione energetica: sono almeno una decina i passaggi di cui tenere conto per mettersi in regola, non rischiare sanzioni e fruire delle opportunità che incentivano chi apporta migliorie al patrimonio immobiliare.

Il percorso cambia, ovviamente, a seconda del tipo di cantiere che si è eseguito: per le nuove costruzioni o le ristrutturazioni sostanziali sono molti di più gli adempimenti (anche se, dopo il decreto Scia2, l'iter è stato semplificato).

Più semplice la conclusione per chi ha eseguito piccoli interventi di manutenzione straordinaria con Cila mentre nulla o quasi è da comunicare nel caso di manutenzione ordinaria (una semplice tinteggiatura, il rifacimento di un pavimento o anche la posa di un pannello solare, oggi affrontabili in edilizia libera).

Prima della chiusura

Ciò che tutti devono mettere in conto è un passaggio che spesso viene omissso (magari per ragioni di tempo), ma che è fondamentale: prima della consegna delle chiavi è meglio eseguire un sopralluogo insieme al progettista che ha diretto i lavori e con l'impresa. Serve a mettere in luce problemi e lavorazioni mancanti, prima che il cantiere venga definitivamente "smontato".

In questa fase, è bene tracciare un bilancio anche della contabilità. La maggior parte dei contratti sottoscritti fra imprese e committenti prevedono lavorazioni a corpo (cioè a singola lavorazione, con un forfait slegato dalle effettive quantità). Tuttavia, durante il cantiere è facile che sia insorta la necessità di qualche opera aggiuntiva, che sarà da conteggiare. Obbligatorio, infine, per tutti recuperare i certificati di conformità degli impianti tecnologici della casa. Serviranno non solo per chiedere l'agibilità: ma anche, ad esempio, per affittare a terzi l'immobile o l'edificio costruito o ristrutturato.

La comunicazione di fine lavori è necessaria solo per i grandi cantieri (quelli per cui è stato richiesto un permesso di costruire o una Scia).

Tuttavia, anche in caso di manutenzioni straordinarie effettuate con una semplice Cila (comunicazione di inizio attività asseverata) è consigliabile segnalare all'amministrazione competente che il cantiere è concluso. Dallo scorso anno, con l'entrata in vigore del decreto Scia 2, il certificato di agibilità è andato in pensione e, al suo posto, è arrivata la segnalazione certificata per l'agibilità.

Questo passaggio è obbligatorio (e va effettuato entro 15 giorni dalla fine dei lavori) per le nuove costruzioni, per gli interventi di ricostruzione e sopraelevazione, totale o parziale, e per la realizzazione di interventi sugli edifici esistenti che possono influire sulle condizioni di sicurezza, salubrità e su tutti gli altri aspetti relativi all'agibilità. La multa per chi non è in regola va da 77 a 464 euro.

La segnalazione deve essere presentata dal soggetto cui è stato rilasciato il permesso di costruire o che ha presentato la Scia, che può essere sia una società sia una persona fisica: va sempre redatto con l'aiuto di un professionista. Alla segnalazione devono essere, inoltre, allegati il certificato di collaudo statico (che, per i piccoli interventi,

può essere sostituito da una dichiarazione di regolare esecuzione dei lavori) e una dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa sull'accessibilità e il superamento delle barriere architettoniche. Serve infine la dichiarazione dell'impresa che ha installato gli impianti.

La variazione catastale va effettuata nei confronti dell'agenzia del Territorio, entro 30 giorni e solo se il cantiere ha modificato superficie o destinazione d'uso dei vani. Infine, un adempimento scatta per chi vuole fruire dei cosiddetti bonus edilizi. In caso di semplice detrazione per le ristrutturazioni al 50% basta ricordarsi di effettuare "bonifici parlanti" e consegnare la documentazione al commercialista. Per il 65% per gli interventi di risparmio energetico, la necessità e il tipo di documenti da inviare all'Enea (entro 90 giorni dalla fine dei lavori) cambiano in base all'intervento: ad esempio, chi installa un cappotto in facciata deve inviare un attestato di qualificazione energetica e una scheda descrittiva dell'intervento e far fare anche l'attestato di prestazione energetica.

1. SOPRALLUOGO IN CANTIERE

Cos'è. E' una verifica di cantiere. Il sopralluogo può sembrare un passaggio a volte scontato, ma è essenziale. Serve a mettere in evidenza problemi tecnici ancora non emersi o risolti. Una volta consegnata e arredata la casa sarà più difficile intervenire.

Chi lo deve fare: committente, progettista e impresa.

Quando: prima della consegna finale del cantiere.

2. CONTABILITA' IN CORSO D'OPERA

Cos'è. Durante un cantiere, nonostante l'appalto sia in genere calcolato a corpo (lavorazioni a forfait), l'insorgere di imprevisti può portare alla necessità di opere aggiuntive. I pagamenti, per chi ha una ristrutturazione che rientra nel bonus edilizio al 50%, vanno sempre effettuati con bonifico parlante.

Chi lo deve fare: committente, progettista e impresa.

Quando. Concluse tutte le opere e gli adempimenti.

3. CERTIFICAZIONE IMPIANTI

Cos'è. A fine cantiere, occorre farsi consegnare le certificazioni per l'impianto idrico, del gas, elettrico, televisivo e telefonico, sugli impianti di condizionamento e gli elevatori. Dal 2008 non è più possibile realizzare impianti senza certificato di conformità.

Chi lo deve fare: la ditta installatrice dell'impianto.

Quando. Concluso il cantiere e terminate le operazioni di collaudo.

4. COMUNICAZIONE FINE LAVORI

Cos'è. E' la comunicazione con cui si dà conto al Comune che sono terminati i lavori. Non è prevista per la manutenzione ordinaria in edilizia libera. Se è stata presentata una Cila, non è obbligatoria, ma consigliata. E' necessaria per le opere con Scia o permesso di costruire.

Chi la deve fare: la responsabilità è del committente, ma in genere a redigere è il progettista o il direttore lavori.

Quando. Entro 15 giorni dalla fine del cantiere.

5. CERTIFICATO DI AGIBILITÀ

Cos'è. È necessario se si costruisce un nuovo edificio o se lo si ristruttura modificando le condizioni di "sicurezza, igiene, salubrità, contenimento energetico". La richiesta di certificato è stata sostituita da un'autocertificazione, la segnalazione certificata per l'agibilità.

Chi lo deve fare: Il committente o titolare dei permessi edilizi, ma a redigerlo è un professionista.

Quando. Entro 15 giorni dalla fine cantiere.

6. COLLAUDO STATICO

Cos'è. Richiesto per nuovi edifici o opere rilevanti. Il suo deposito equivale al certificato di conformità alle norme tecniche per le costruzioni. Per lavori di riparazione o sull'esistente è sostituito dalla dichiarazione di regolare esecuzione resa dal direttore.

Chi lo deve fare: la responsabilità è del committente, ma l'esecuzione spetta a progettista e impresa.

Quando: entro 15 giorni dalla fine del cantiere.

7. AGGIORNAMENTO CATASTALE

Cos'è. Questo passaggio serve ad adeguare l'alloggio per il corretto calcolo delle tasse. Scatta se le modifiche planimetriche sono state tali da variare il valore dei vani catastali (ad esempio, se è stata cambiata la superficie di una stanza o la destinazione d'uso). La segnalazione va fatta all'Agenzia del Territorio.

Chi lo deve fare: La responsabilità è del committente.

Quando. Entro 30 giorni dalla fine dei lavori.

8. ATTESTATO ENERGETICO

Cos'è. L'attestato di prestazione energetica (Ape) dà evidenza di quanto consuma la casa. Va prodotto solo se gli interventi hanno modificato le prestazioni energetiche dell'appartamento o se c'è una necessità imminente di affitto o vendita.

Chi lo deve fare: responsabile è il committente, ma l'esecuzione è affidata a un professionista.

Quando. Alla fine dei lavori.

9. BONUS EDILIZIO

Cos'è. Per la detrazione del 50% bastano i bonifici "parlanti". Per il 65% la necessità e i documenti da inviare all'Enea cambiano in base al lavoro. Così anche per il conto termico (interlocutore: il Gse).

Chi lo deve fare: chi beneficia della detrazione/contributo, ma quasi sempre è necessario chiedere aiuto all'installatore o al progettista.

Quando. Entro 90 giorni per il 65% ed entro 60 giorni per il conto termico.

10. PRATICHE REGIONALI

Cos'è. A seconda della Regione in cui sono ubicati i lavori è possibile che singole normative regionali impongano iter più o meno lunghi ad esempio per la certificazione dello smaltimento dei rifiuti di cantiere (con prova del contratto stipulato con la discarica e alla fine degli stessi).

Chi lo deve fare: committente, progettista e impresa.

Quando. A fine lavori.

Silvio Rezzonico



PICCOLO PROPRIETARIO
CONDOMINIO

PER IL TUO CONDOMINIO
RIVOLGITI AGLI AMMINISTRATORI
FNA -Federamministratori

AMMINISTRATORI
CON LE CARTE IN REGOLA



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



SU CD ROM
• PRONTUARIO
• NORMATIVO
• FORMULARIO
• DOCUMENTAZIONE

esami&professioni



AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

SE NON SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE
PERIODICA ISCRIVITI
AI NOSTRI
CORSI DI RECUPERO ON LINE

Per informazioni
info@fna.it

MILLESIMI: il tecnico decide in base all'esperienza



Il Codice civile non contiene norme specifiche che indichino quali criteri utilizzare per il calcolo dei millesimi e per la redazione delle tabelle millesimali. Gli unici riferimenti, che non hanno comunque alcun valore di legge, sono contenuti in due circolari del ministero dei Lavori pubblici (n. 12480 del 26 marzo 1966, e n. 2945 del 26 luglio 1993) che ogni tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, etc.) applica in base alla propria esperienza, motivando la scelta all'atto della consegna del lavoro. Ciò comporta che i millesimi calcolati sulla stessa unità immobiliare possano differire a seconda dei criteri utilizzati dai professionisti coinvolti.

Si parte dai metri quadrati

La procedura prevede, per prima cosa, la misurazione dei metri quadrati calpestabili delle singole stanze che compongono l'appartamento, così da ricavare la superficie "reale" dell'immobile. Questa va moltiplicata per alcuni coefficienti di riduzione (valore massimo pari a 1) ottenendo la superficie "virtuale", base per il calcolo dei millesimi. Tra i coefficienti da applicare vi è la destinazione dei singoli locali: soggiorno, camere da letto e studi hanno un coefficiente pari a 1, che si riduce per le altre stanze (bagno, cucina, ripostiglio, corridoio) e per le superfici accessorie quali balconi e terrazze. Altrettanto importante è l'altezza del piano: negli edifici ben coibentati gli ultimi sono i più pregiati, altrimenti il

valore massimo è attribuito ai piani intermedi, meno soggetti a perdite di calore. Senza dimenticare che sull'altezza del piano influisce anche l'eventuale presenza dell'ascensore.

Un altro parametro che aumenta il valore dei millesimi è l'orientamento: gli alloggi orientati a sud-est sono più esposti ai raggi del sole e quindi più pregiati. Così come la luminosità, ossia la quantità di luce che entra nell'appartamento, favorita dalla presenza di finestre e aperture. C'è poi il prospetto, ossia la veduta dell'alloggio che, se si affaccia su un giardino, ha un valore maggiore rispetto a un altro che si affaccia sul cortile interno. Infine il tecnico può tenere conto di una serie di funzionalità generali, ad esempio l'altezza dei soffitti rispetto alle misure standard.

La ripartizione dei servizi

Un discorso a parte meritano i cosiddetti "millesimi d'uso" (e le relative tabelle), che regolano la suddivisione delle spese di determinate parti comuni dell'edificio (scale, ascensore, etc.) senza tenere conto del valore della proprietà ma esclusivamente dell'uso che ciascun partecipante può farne. Esistono, inoltre, apposite tabelle utilizzate per ripartire i consumi di alcuni servizi centralizzati, ad esempio l'acqua o il riscaldamento.

Proprio in relazione al riscaldamento, dal 1° luglio 2017 vige l'obbligo per i condomini di dotare gli impianti centralizzati di sistemi di termoregolazione e di contabilizzazione del calore, adottando per la ripartizione delle relative spese una nuova tabella millesimale, redatta seguendo le indicazioni della norma Uni 10200 (e successive modifiche e aggiornamenti) ove applicabile.

La norma si basa sul principio non derogabile (neppure all'unanimità) già contenuto nella legge 10/1991, secondo cui ciascun utente paga in base all'effettivo consumo e distingue tra consumi volon-

tari (quota variabile) e involontari (quota fissa). Nella redazione della tabella serve innanzitutto determinare la spesa totale e l'energia utile prodotta. Quindi è necessario calcolare il costo unitario dell'energia utile, ovvero il costo all'uscita del generatore, senza tralasciare il fabbisogno termico delle singole unità. Nel caso in cui l'edificio, oltre al riscaldamento, sia adibito anche alla produzione di acqua calda sanitaria, sarà necessario risalire a quanta energia prodotta dal generatore è utilizzata per questo scopo. Fatto ciò, bisogna ripartire l'energia utile totale fra consumi volontari e involontari. Successivamente, si procede con la ripartizione dell'energia utile volontaria in base alle letture delle apparecchiature installate e dell'energia utile involontaria in base ai millesimi di riscaldamento.

Il Codice civile non contiene norme specifiche che indichino quali criteri utilizzare per il calcolo dei millesimi e per la redazione delle tabelle millesimali. Gli unici riferimenti, che non hanno comunque alcun valore di legge, sono contenuti in due circolari del ministero dei Lavori pubblici (n. 12480 del 26 marzo 1966, e n. 2945 del 26 luglio 1993) che ogni tecnico abilitato (ingegnere, architetto, geometra, etc.) applica in base alla propria esperienza, motivando la scelta all'atto della consegna del lavoro. Ciò comporta che i millesimi calcolati sulla stessa unità immobiliare possano differire a seconda dei criteri utilizzati dai professionisti coinvolti.

Arianna Cornelli

ADERISCI A
CASACONSUM Lombardia
l'Associazione dei Consumatori
a servizio degli utenti CASA

Affitto transitorio, senza l'indicazione dei motivi della transitorietà non è valido

In assenza di una specifica clausola che individui "l'esigenza transitoria del locatore o del conduttore", il contratto di locazione a uso transitorio non può ritenersi valido ed è considerato un ordinario contratto di locazione ad uso abitativo della durata di quattro anni più quattro. È quanto affermato dal Tribunale di Milano con la sentenza 14 settembre 2017, n. 9299, che ha respinto la convalida di sfratto avanzata dal proprietario di un appartamento concesso in locazione, accogliendo la richiesta dell'inquilino di trasformare l'accordo in un contratto di locazione ordinario 4+4.

Nello specifico, locatore e conduttore hanno stipulato un contratto di locazione abitativa di natura transitoria della durata di 6 mesi. Terminato tale periodo, il locatore ha chiesto al conduttore di lasciare l'appartamento in quanto quest'ultimo non avrebbe rispettato un accordo verbale che prevedeva, oltre al pagamento del canone d'affitto pari a 400 euro mensili, ulteriori 300 euro al mese per il noleggio degli arredi presenti nell'alloggio.

Il giudice, escludendo lo sfratto, ha accolto la richiesta dell'inquilino di trasformare il contratto transitorio in ordinario. «...Nel vigore della Legge 9 dicembre 1998, n.431 - scrive il Tribunale - l'ammissibilità della stipulazione di un contratto di locazione ad uso transitorio di durata inferiore a quella minima stabilita in via ordinaria non è incondizionata, ma deve essere in linea con il disposto dell'art. 5 della legge stessa, il quale domanda alla normazione secondaria di cui all'art. 4, comma 2, della stessa legge la definizione delle condizioni e delle modalità necessarie per la conclusione di validi ed efficaci contratti locativi di natura transitoria. Non sono quindi le parti a decidere se e quando poter ricorrere alla tipologia del contratto transitorio ma è il decreto ministeriale emanato ai sensi della predetta legge a fissare le modalità ed i presupposti, sussistendo i quali è consentito ai contraenti il ricorso al contratto di durata più breve rispetto alla disciplina ordinaria».

In particolare, come disposto dal D.M. 30 dicembre 2002, i contratti di natura transitoria devono prevedere "una specifica clausola che individui l'esigenza transitoria del locatore e/o del conduttore - da provare quest'ultima con apposita documentazione da allegare al contratto - i quali dovranno confermare il permanere della stessa tramite lettera raccomandata da inviarsi avanti la scadenza del termine stabilito nel contratto". E quindi, affinché un contratto transitorio sia ritenuto valido è necessario che sussistano le seguenti condizioni: 1) la previsione di una specifica clausola contrattuale che individui l'esigenza di transitorietà del locatore e/o del conduttore; 2) l'allegazione, al contratto, di un'apposita documentazione atta a provare la suddetta esigenza; 3) la conferma, da parte dei contraenti, del permanere di essa, tramite lettera raccomandata da inviarsi prima della scadenza del termine.

In assenza di tali condizioni, il contratto locativo non può avere una durata inferiore a quella ordinaria, vale a dire 4+4, a decorrere dalla data in cui è stato stipulato l'accordo.

Nicola Crispino

FNA - 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. Per l'iscrizione è necessario il versamento di € 125,00 (€ 100,00 iscrizione al corso base on-line e all'Elenco Speciale FNA; € 25,00 per il libro di testo obbligatorio "Come diventare amministratore di condominio" o facoltativamente di € 74,00, sconto del 20%, per il libro "Manuale del condominio", di Silvio Rezzonico, edito da Maggioli).

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.

LOCAZIONI: paga il proprietario se il danno è fortuito e imprevedibile



Salvo diversa pattuizione contenuta nel contratto, spetta al locatore (il soggetto che affitta un bene di sua proprietà) sostenere i costi per le manutenzioni straordinarie e al conduttore (colui che gode del bene dietro pagamento di un canone periodico) affrontare i costi per le riparazioni e gli interventi ordinari. Lo si evince da una serie di norme, in particolare gli articoli dal 1571 al 1614 del Codice civile e la legge sull'equo canone n. 392 del 27 luglio 1978 (parzialmente abrogata dalla legge 431/1998).

Secondo l'articolo 1575 del Codice civile il locatore è tenuto a consegnare al conduttore un immobile in buono stato, impegnandosi a mantenerlo efficiente durante il periodo dell'affitto. Allo stesso tempo, l'articolo 1576 stabilisce che il padrone di casa deve eseguire «tutte le riparazioni necessarie, eccettuate quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore».

La ripartizione delle spese

La giurisprudenza ha avuto modo di chiarire che per «spese necessarie» si intendono le opere indispensabili affinché l'inquilino possa godere appieno dell'immobile. Per esempio, il mantenimento delle strutture portanti, la manutenzione dell'impianto elettrico, di riscaldamento e idrico, ma anche le spese per l'adeguamento normativo degli impianti stessi.

Le piccole riparazioni a carico dell'inquilino, secondo l'articolo 1609 del Codice civile, «sono quelle dipendenti da deterioramenti prodotti dall'uso, e non quelle dipendenti da vetustà o da caso fortuito». Spetta quindi al conduttore sostituire le lampadine fuori uso, tinteggiare le pareti o

riparare il rubinetto che perde. E ancora, in caso di alloggio arredato, provvedere con piccoli interventi di manutenzione, sull'elettrodomestico non funzionante, a meno che il malfunzionamento sia dovuto a vetustà o al caso fortuito, ad esempio un corto circuito.

A fine locazione, come precisa l'articolo 1590 del Codice civile, l'inquilino «deve restituire la cosa al locatore nello stato medesimo in cui l'ha ricevuta, in conformità della descrizione che ne sia stata fatta dalle parti, salvo il deterioramento o il consumo risultante dall'uso della cosa in conformità del contratto». Inoltre, «in mancanza di descrizione, si presume che il conduttore abbia ricevuto la cosa in buono stato di manutenzione», e comunque l'inquilino «non risponde del perimento o del deterioramento dovuti a vetustà».

È bene chiarire che le disposizioni del Codice civile sono applicabili soltanto nel caso in cui il contratto di locazione non affronti la questione in materia di ripartizione delle spese. Se, al contrario, l'accordo tra le parti prevede altre modalità di suddivisione, saranno queste ultime a prevalere.

Tornando al caso oggetto del quesito, trattandosi di uno stabile d'epoca, è presumibile che la rottura delle tubature del bagno sia dovuta alla loro vecchiaia. È vero altresì che l'utilizzo più o meno intenso potrebbe avere accelerato il processo di deterioramento, ma la natura del danno è comunque fortuita e imprevedibile per il conduttore, che non poteva porre rimedio. Di conseguenza, la spesa rientra tra gli interventi «straordinari» e «necessari» a carico del locatore. Il discorso cambia se le tubature si rompono per un comportamento negligente o un'azione maldestra del conduttore. In questo caso - una volta provata la colpa o il dolo - spetta all'inquilino il costo della riparazione.

Il rimborso dei costi

Per quanto concerne il rimborso della fattura rilasciata dall'idraulico, l'articolo 1577 del Codice civile dispone che «se si tratta di riparazioni urgenti, il conduttore

può eseguirle direttamente, salvo rimborso, purché ne dia contemporaneamente avviso al locatore». In questo caso, l'inquilino ha contattato il padrone di casa soltanto la mattina successiva, venendo meno alla simultaneità prevista dalla norma. Ciò non toglie che il conduttore abbia comunque diritto al rimborso. Se, però, il locatore prova che per la stessa riparazione avrebbe speso meno, la cifra restituita all'inquilino potrebbe essere inferiore.

Non sempre è immediato capire quali interventi abbiano natura ordinaria e quali straordinaria e per questo motivo esistono delle apposite tabelle che, se allegate al contratto di locazione o richiamate in esso, indicano chi tra locatore e conduttore debba accollarsi la spesa. Resta fermo che nel contratto a canone libero le parti possano decidere che anche le spese di manutenzione straordinaria, per legge a carico del locatore, gravino interamente o in percentuale sull'inquilino o, viceversa, che gli interventi ordinari siano a carico del proprietario.

Il principio vale esclusivamente per le locazioni a canone libero, con durata di quattro anni più quattro. Nei contratti a canone concordato, con durata di tre anni più due, trovano invece applicazione i criteri di ripartizioni contenuti nella tabella dell'allegato G al decreto ministeriale 30 dicembre 2002, nel quale, relativamente alle «parti interne all'appartamento locato», è previsto, fra le altre cose, che la sostituzione integrale di pavimenti e rivestimenti sia a carico del locatore, mentre la manutenzione ordinaria di infissi, serrande e degli impianti di riscaldamento e sanitari spetti al conduttore.

Quest'ultimo deve sostenere anche il costo per il rifacimento di chiavi e serrature, per la tinteggiatura delle pareti, la verniciatura di opere in legno e metallo e la sostituzione dei vetri. Oppure - se recepito negli accordi territoriali - occorre fare riferimento alla tabella (allegato D) del recente decreto ministeriale 16 gennaio 2017.

Ines Durante

I bonus sul risparmio energetico

L'ecobonus al 65%, confermato dalla legge di stabilità 2018, rappresenta un'ottima possibilità per i condomini che optano per un intervento di riqualificazione energetica: a fronte di un investimento iniziale, nel giro di pochi anni contribuisce ad abbattere gli sprechi e i costi di gestione, determinando un reale risparmio per le tasche dei condòmini. Di norma, le innovazioni agevolate previste dall'articolo 1120, comma 2, del Codice civile, fra cui rientra, ad esempio, la realizzazione di un cappotto termico, andrebbero approvate con i voti della maggioranza degli intervenuti che rappresenti almeno la metà del valore dell'edificio. L'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n.10, modificato dalla legge di riforma del condominio, facilita questo meccanismo di approvazione. La norma dispone infatti: «Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio». In mancanza di diagnosi energetica, la maggioranza per le "innovazioni agevolate" richiederà il voto della maggioranza dei condòmini in possesso di almeno la metà del valore dell'edificio, espresso in millesimi.

Roberto Quaranta

Intervista del Presidente CONFAPPI a Italia Casa

Bilancio 2017. Il 2017 - al di là dei numerosi provvedimenti fiscali che hanno lasciato l'amaro in bocca sia ai proprietari di casa che agli amministratori immobiliari e condominiali - ha tuttavia apportato due importanti novità per gli amministratori condominiali: il jobs act degli autonomi e l'equo compenso per tutti i professionisti. Il primo colma un divario storico tra mondo del lavoro subordinato e mondo del lavoro autonomo. FNA-CONFAPPI non può che prendere atto con soddisfazione del nuovo intervento legislativo e apprezzare il fatto che, nell'ambito della ampia categoria degli autonomi, sono stati fatti rientrare tutti i professionisti, ordinistici e non, compresi gli amministratori di condominio, che ritengo siano un pilastro del nuovo mondo del lavoro.

Equo compenso. Il 2017 ha anche visto nascere, per le categorie professionali, la legge sull'equo compenso che, destinata originariamente solo agli avvocati nei rapporti con la Pubblica Amministrazione e i grandi committenti, è stata estesa alle altre professioni ordinistiche e associative.

Il 2018 ci vedrà impegnati fattivamente sul fronte dell'emanazione dei relativi decreti attuativi: l'equo compenso dovrà essere parametrato su qualità ed entità delle prestazioni di ciascun professionista, senza che per questo si possa parlare della reintroduzione di minimi tariffari inderogabili, bocciati da sempre dal Garante della Concorrenza e del Mercato.

Aspettative 2018 per la proprietà immobiliare.

Al futuro Governo, qualunque ne sia il colore politico, continueremo a chiedere incisivi interventi fiscali a favore della proprietà immobiliare. L'attuale tassazione è a livelli inaccettabili e danneggia il PIL e l'intera economia nazionale. In particolare, chiederemo la riforma della legge dell'equo canone relativamente alle locazioni commerciali, che devono essere incentivate e riformate attraverso il riconoscimento ai conduttori di garanzie in tema di canoni, a fronte di una diversa regolazione della durata del contratto e di una rinuncia a taluni privilegi ormai obsoleti.

Anche alle locazioni commerciali dovrà essere estesa la cedolare secca che buona prova di sé ha già dato nelle locazioni abitative, ferma la richiesta di maggiori contributi statali per le locazioni ai meno abbienti e per l'edilizia residenziale pubblica.



Notiziario Utile



Convegno FNA-CONFAPPI su psicologia e detrazioni fiscali

Si è tenuto a Milano il 16 febbraio scorso presso l'Hotel Enterprise di Milano, un Convegno sui profili psicologici del rapporto tra amministratore e condominio. Il tema ha posto al centro del dibattito il delicato ruolo ricoperto dall'amministratore di condominio, impegnato ad aggiornarsi continuamente in un quadro normativo in perenne mutamento, a prendere decisioni spesso decisive per la soddisfazione comune e, nello stesso tempo, costretto a gestire le numerose tensioni che si accumulano tra i condomini durante le riunioni. Una professione complicata e stressante, che necessita di buone capacità comunicative e grande attenzione e psicologia per imparare ad affrontare nel modo corretto le singole questioni. Ad offrire un quadro generale sulle principali problematiche a cui un amministratore di condominio deve porre rimedio e a suggerire possibili soluzioni è stato il Dott. Luca Maselli, psicologo del Maselli Group. A seguire Matteo Rezzonico, presidente nazionale di Fna, ha parlato della funzione istituzionale e di quella mediatrice del presidente dell'assemblea condominiale. All'ordine del giorno sono stati poi i bonus fiscali inseriti nella Legge di Bilancio 2018. Il Dott. Roberto Quaranta, fiscalista di Confappi-Fna, ha fatto chiarezza su novità di estrema importanza, come la detrazione del 50% per le ristrutturazioni e i lbonus, sempre del 50%, per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici. Senza dimenticare l'ecobonus del 65% per l'efficientamento energetico delle singole unità immobiliari, prorogato per il 2018, e il sisma bonus per gli edifici condominiali ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3. "Abbiamo apprezzato i bonus fiscali inseriti nell'ultima finanziaria - ha spiegato Silvio Rezzonico Presidente di Confappi - a cominciare dal bonus verde, un'opportunità concreta per una migliore gestione dei patrimoni immobiliari, nel rispetto dell'ambiente e del consumo di suolo". A chiudere la giornata è seguita una tavola rotonda - per analizzare nello specifico i temi proposti, a cui hanno preso parte il segretario nazionale di Confappi-Fna, Flavio Chiodini, Roberto Quaranta e Matteo Rezzonico, moderati dal giornalista Marco Panzarella. Il Convegno è stato il primo dei cinque convegni di aggiornamento previsti da CONFAPPI-FNA durante l'anno che garantiranno, complessivamente, 15 crediti formativi agli associati FNA.

Immissioni acustiche e danno morale

Il danno non patrimoniale (morale) da immissioni sonore e luminose illecite è risarcibile indipendentemente dalla sussistenza di un danno biologico, se riferibile alla lesione del diritto al normale svolgimento della vita familiare all'interno della propria abitazione e del diritto alla libera e piena esplicazione delle proprie abitudini di vita quotidiane (Cass. 01/02/2017, n. 2611).

Rendiconto condominiale e credito dell'amministratore

"Il credito dell'amministratore di condominio per le anticipazioni delle spese da lui sostenute non può ritenersi provato in mancanza di una regolare contabilità che, sebbene non debba redigersi con forme rigorose, analoghe a quelle prescritte per i bilanci delle società, deve, però, essere idonea a rendere intelleggibili ai condomini le voci di entrata e di uscita, con le relative quote di ripartizione, così da rendere possibile l'approvazione da parte dell'assemblea condominiale del rendiconto consuntivo" (Cass. 14/02/2017, n. 3892).

Verbale assemblea condominiale, la prova della falsità

"Il verbale di un'assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, ha natura di scrittura privata, sicché il valore di prova legale è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura medesima, per impugnarne la veridicità non occorre la proposizione della querela di falso, potendosi far ricorso ad ogni mezzo di prova". Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la decisione di merito, che aveva negato la legittimazione all'impugnazione ex art. 1137 c.c., ad un condomino che, pur avendo evidenziato di avere espresso, in sede assembleare, voto contrario alla delibera impugnata, non aveva tuttavia articolato alcuna deduzione istruttoria volta a sovvertire le risultanze del relativo verbale che ne riportava l'approvazione senza dissensi" (Cass. 09/05/2017, n. 11375).

E' nuova costruzione il rialzo del sottotetto con aumento della volumetria

La Corte di Cassazione - sez. II, 05/12/2017, n. 29092 - ha ribadito, nel solco degli insegnamenti delle Sezioni Unite (si veda S.U. n. 21578, 19/10/2011), che, in materia di interventi edilizi, la semplice "ristrutturazione" consiste in un intervento che, comportando modificazioni esclusivamente interne dell'edificio, lascia inalterare le componenti essenziali dell'immobile quali i muri perimetrali, le strutture orizzontali, la copertura. Nella ristrutturazione rientra anche la "ricostruzione", quando l'edificio preesistente, con le suddette componenti, venga ricostruito senza alcuna variazione rispetto al progetto originale e, in particolare, senza aumenti della volumetria. Nel caso in cui l'intervento determini un aumento della volumetria si verte, invece, in ipotesi di "nuova costruzione". Il rialzo del sottotetto, pertanto, determinando un aumento della volumetria complessiva dell'immobile, deve qualificarsi come nuova costruzione e sottostare alla relativa disciplina, anche in tema di distanze. Unica eccezione a tale regola si ha nel caso in cui l'intervento in esame sia risultato funzionale all'allocatione d'impianti tecnologici non altrimenti situabili.

La prescrizione dei pagamenti delle bollette di luce, gas e acqua passa da cinque a due anni

Anche i professionisti rientrano nelle tutele previste a favore dei consumatori in materia di fatturazione a conguaglio per l'erogazione di energia elettrica, gas e servizi idrici.

Il provvedimento (Legge di Bilancio 2018 - art. 1, comma 4), infatti prevede anche a favore dei professionisti, oltre che per gli utenti e le microimprese, la riduzione da cinque a due anni della prescrizione di quanto da loro dovuto per i contratti di fornitura di luce, gas e acqua. La norma interviene per limitare i maxiconguagli che sovente i fornitori di energia elettrica e di gas chiedono agli utenti anche dopo diversi anni.

Presentato ad Asti il Borsino Immobiliare 2018

E' stata presentata ad Asti la nona edizione del Borsino Immobiliare da parte di Enrico Fenoglio, Presidente di FIMAA ASTI e Vice Presidente di CONFAPPI. Per Fenoglio, "il Borsino Immobiliare di Asti ha dimostrato di essere uno strumento di consultazione fondamentale per una valutazione immobiliare, sia per i professionisti che redigono stime immobiliari, che per il mercato dei consumatori in generale. La crisi del settore a partire dal 2008 è stata molto significativa e dovrebbe essere giunta al termine, visti i leggeri segnali di ripresa nelle grandi città con un aumento delle compravendite, ripresa che dovrebbe farsi sentire anche se ben lontana dal boom tra gli anni 70 e 90.

L'agibilità - ex abitabilità - si trasforma

In tema di agibilità (già abitabilità) è intervenuto il D.Lgs. 222/2016, riscrivendo interamente (con l'art. 3, lett. "i") l'art. 24 del T.U. e abrogando il successivo art. 25 (con l'art. 3, lett. j); sopravvive, pressoché indenne, l'art. 26 relativo alla dichiarazione di inagibilità. La novità più importante è rappresentata dall'introduzione della "segnalazione certificata di agibilità" (SCAGI). L'agibilità non sarà più attestata dalla p.a. ovvero, in mancanza di un provvedimento espresso, tramite una autocertificazione, ma sarà sostituita da una "segnalazione certificata" dall'interessato attraverso la SCAGI (segnalazione certificata di agibilità).

Spese anticipate dal singolo condomino

Il condomino che, in mancanza di autorizzazione dell'amministratore o dell'assemblea, abbia anticipato le spese di conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso solo se ne dimostri, ex art. 1134 c.c., l'urgenza, ossia se dimostri che le opere, per evitare un possibile nocumento a sé, a terzi od alla cosa comune, dovevano essere eseguite senza ritardo e senza possibilità di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini. La ratio di tale disposizione, infatti, è da ravvisarsi nell'esigenza di evitare dannose interferenze del singolo condomino nell'amministrazione, dovendosi esprimere il concorso dei distinti proprietari alla gestione delle cose comuni essenzialmente in forma assembleare. In questa prospettiva, la prova dell'indifferibilità della spesa incombe sul condomino che chiede il rimborso, il quale deve dimostrare la sussistenza delle condizioni che impongono di provvedere senza ritardo e che impediscano di avvertire tempestivamente l'amministratore o gli altri condomini (Cass. Ord. del 16.11.2017, n. 27235).

Il Presidente di CONFAPPI a Radio24Ore

Alla trasmissione radio del SOLE 24 ORE del 26/02 u.s. è intervenuto il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, intervistato dalla giornalista Valeria UVA.

Nel corso dell'intervista Rezzonico ha illustrato il quadro dei titoli edilizi per la manutenzioni, ristrutturazioni e nuove costruzioni.

Rezzonico si è anche soffermato a chiarire i presupposti e il regime della SuperSCIA, dopo il Decreto SCIA 2.

L'indennità di avviamento per gli immobili locati all'interno dei centri commerciali

I centri commerciali assumono una funzione attrattiva di clientela che costituisce il risultato del richiamo operato dalle singole attività che vi hanno sede, in una sorta di sinergia reciproca; pertanto, non è possibile distinguere un avviamento proprio del centro che non sia anche proprio di ciascuna attività in esso svolta. Ne consegue che, anche in relazione ai contratti di locazione relativi a immobili interni o complementari a centri commerciali deve essere riconosciuta l'indennità per la perdita dell'avviamento commerciale laddove ricorrano le condizioni di cui all'art. 34 l. n. 392 del 1978 (Cass. 23/09/2016, n. 18748).

CIRCOLARE CONFAPPI X/1/2018

Legge 431/98: locazioni attestate congiuntamente e locazioni attestate unilateralmente

Si invitano tutte le Sedi e Delegazioni CONFAPPI a partecipare, nei singoli Comuni, alle trattative per gli accordi territoriali sulle locazioni concordate (Legge 431/98), tenendo presente che, laddove gli accordi siano già stati stipulati, occorrerà recarsi nei Comuni per sottoscrivere l'accordo finale a titolo di adesione, facendo risultare nell'accordo la presenza di CONFAPPI. Le Sedi e le Delegazioni dovranno successivamente farci tenere copia degli accordi per il nostro archivio nazionale. Superfluo soffermarci sulla importanza della partecipazione di CONFAPPI alla sottoscrizione degli accordi richiamati, che costituiscono per tutti una grande opportunità ai fini di raccogliere nuove adesioni. Si tenga presente che il Ministero delle Infrastrutture, a seguito del D.M. 16 gennaio 2017, ha previsto per le locazioni concordate, un doppio binario per l'assistenza e l'attestazione dei contratti individuali: a) in capo congiuntamente a una associazione della proprietà e a un sindacato inquilini; b) in capo a una sola organizzazione, sia essa dei proprietari, sia essa dei sindacati inquilini. La grande importanza di intervenire nel settore dell'attestazione dei contratti è stata da ultimo valorizzata dallo stesso Ministero delle Infrastrutture, per il quale è necessaria una sorta di "visto" per i contratti concordati, allorché si invocano i benefici fiscali (compresa la cedolare secca al 10%). In particolare, il Ministero delle Infrastrutture con nota n. U.0001380.06-02-2018, ha precisato che «per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia occorre esibire l'attestazione, che può essere data indifferentemente da un'associazione di proprietari piuttosto che di inquilini». Sotto questo profilo, si evidenzia l'opportunità che ciascuna Sede intrattenga efficaci rapporti di collaborazione con le organizzazioni sindacali degli inquilini e con il Comune, per la stipula dei contratti attestati, con diritto delle parti ad avvalersi dei benefici fiscali. Alla stregua delle considerazioni che precedono, siamo certi che Vi attiverete per la buona riuscita di quanto qui si suggerisce, restando a disposizione per qualsivoglia chiarimento.
Buon lavoro !

Elettricità e gas: nel primo trimestre 2018 aumenti del 5%

Brutte notizie per i consumatori, che da gennaio a marzo 2018 assisteranno a un sensibile aumento delle bollette di luce e gas, rispettivamente del 5,3% e del 5%. E' quanto previsto dall'Aeegsi (Autorità per l'energia elettrica, il gas e il sistema idrico) per il primo trimestre 2018. In particolare, l'aumento della tariffa elettrica è dovuto anche all'incremento dei prezzi all'ingrosso dell'energia proveniente dalla Francia, prodotta dalle centrali nucleari. Come precisato dall'Autorità, nel lasso di tempo compreso tra il 1° aprile 2017 e il 31 marzo 2018, la famiglia tipo italiana spenderà circa 535 euro, mentre la bolletta del gas sarà di circa 1.044 euro.

Le delibere nel condominio minimo

Nel condominio c.d. minimo (formato, cioè, da due partecipanti con diritti di comproprietà paritari sui beni comuni), le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché quest'ultima si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e delibere validamente con decisione "unanime", tale dovendosi intendere quella che sia frutto della partecipazione di ambedue i comproprietari; ove, invece, non si raggiunga l'unanimità, o perché l'assemblea, in presenza di entrambi i condomini, decida in modo contrastante, oppure perché, come nella specie, alla riunione - benché regolarmente convocata - si presenti uno solo dei partecipanti e l'altro resti assente, è necessario adire l'autorità giudiziaria, ai sensi degli artt. 1105 e 1139 c.c., non potendosi ricorrere al criterio maggioritario (Cass. 07/07/2017, n. 16901).

Ecobonus e cessione del credito: come funziona?

Cessione del credito non solo per gli interventi sulle parti comuni condominiale ma anche per le opere di efficientamento energetico che riguardino le singole unità immobiliari. E ancora, per gli incapienti, ossia i contribuenti con un reddito nel 2017 inferiore a 8 mila euro, prevista la possibilità di cedere il credito d'imposta a banche e intermediari finanziari. Sono alcune delle novità introdotte dalla Legge Finanziaria 2018 che, fra le altre cose, prevede un fondo da 50milioni di euro (tra il 2018 e il 2020) che offre garanzie a coloro i quali chiederanno un prestito per sostenere economicamente gli interventi di riqualificazione energetica del proprio immobile.

Per tutti gli utenti che non rientrano nella cosiddetta "No tax area" è possibile cedere (ai fornitori che hanno eseguito i lavori o altri soggetti privati, escluse banche e intermediari) soltanto la detrazione spettante per i lavori di riqualificazione, eseguiti tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021.

Convegno a Roma del Coordinamento della proprietà: LA POLITICA DELL'ABITAZIONE

Il Presidente di FEDERPROPRIETA', On. Massimo Anderson, dell'UPPI, Avv. Gabriele Bruyere e della CONFAPPI, Avv. Prof. Silvio Rezzonico, hanno organizzato giovedì 15 febbraio scorso presso l'Hotel Nazionale, in Piazza Montecitorio a Roma, un dibattito sulla politica dell'abitazione ed i problemi legati al mondo della casa. Sono intervenuti al Convegno il Sen. Maurizio Gasparri (F.I.), Sen. Claudio Mocardelli (P.D.), On. Stefano Fassina (L.eU.), On. Fabio Rampelli (F.d.I.), On. Luciano Ciocchetti (Noi con l'Italia), Claudio Durigon (Lega). In vista delle elezioni del 4 marzo 2018, i Presidenti delle Associazioni dei proprietari immobiliari avevano inviato alle forze parlamentari un documento con i punti più importanti riguardanti la casa: 1) EMERGENZA CASA: impiego di adeguate risorse per fornire un'abitazione alle fasce deboli. 2) MOROSITA': garantire il rientro in possesso dell'unità immobiliare ai proprietari entro un limite massimo di 30 giorni in caso di morosità (proposta di legge presentata dal Sen. Maurizio Gasparri). 3) CANONE CONCORDATO: estendere al patrimonio non abitativo l'accesso al canone concordato. 4) AREE URBANE E CITTA' METROPOLITANE: leggi speciali per risolvere i problemi di carattere socio-urbanistico delle maggiori città ed in particolare di Roma Capitale. 5) MUNICIPALIZZATE: privatizzare le Aziende municipalizzate per ridurre disservizi e sprechi. 6) DIFESA DEI CONSUMATORI: organismi di garanzia per gli utenti delle pubbliche amministrazioni. 7) SICUREZZA DEGLI EDIFICI: defiscalizzazione delle spese sostenute per la stabilità degli edifici non solo nelle zone a rischio terremoto.



Un momento del Convegno di Roma: da sinistra Silvio Rezzonico, Massimo Anderson, Gabriele Bruyere e Senatore Maurizio Gasparri

Le case a schiera sono un condominio

Sul tema - finora controverso - della condominalità delle case a schiera, la Suprema Corte ha affermato che, "in tema di condominio - ha detto la Suprema Corte - in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la condominalità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate, anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale), quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, purché dotati delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c.". Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata, che aveva escluso che la ricorrenza di un condominio - sia pure cd. minimo - in presenza di due appartamenti a schiera, facenti parte del medesimo immobile, costituito da un unico corpo di fabbrica realizzato in virtù di una sola licenza edilizia e dotato di fondamenta, strutture portanti e tetto unitari e separati tra loro in linea verticale, da terra al soffitto della mansarda, da una tramezzatura divisoria (Cass. 29/12/2016, n. 27360).

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
 26825 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4
 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
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2

LIGURIA

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

TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n. 8
 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
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

MARCHE

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

UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

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

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San
 Clemente, 220

SICILIA

90138 - PALERMO Via Houel, n° 24
 98100 - MESSINA Via Dei Mille, n° 89/bis

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 Valle Venosta, n° 4
 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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

41014 MODENA-Castelvetro 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-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via San Pio X, n° 2

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

TESSERAMENTO 2018

Piccolo Proprietario

per risolvere i problemi di gestione dei tuoi immobili

CONFAPPI

la tua associazione

che ti assiste in ogni evenienza

la tessera comprende anche l'iscrizione a **CASACONSUM**

per difendere i tuoi diritti di consumatore.

A quanti invieranno la propria e-mail

sarà inviata la nostra rivista bimestrale e la news-letter

UNITI E NUMEROSI

PER CONTARE



Via R. di Lauria, n° 9—20149 MILANO

Telefono 02/ 33105242

www.confappi.it - e-mail: segreteria@confappi.it