

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

Confappi-FNA nei giorni della pandemia	1
Lo stop all'attività di affittacamere non vale per il nuovo acquirente dell'appartamento	2
Prevenzione incendi e sicurezza delle cantine in condominio	3
Regolamento condominiale e pregresse pratiche modificative	4
Animali in condominio: il "divieto di vietare" vale per i regolamenti pre-riforma?	5
Locazioni turistiche e affitti brevi	5
Amministratore e riforma del processo civile	6
Legge di bilancio 2020 e proprietà immobiliare	6
I limiti di godimento delle proprietà esclusive in condominio	7
Il mancato rinnovo della locazione per vendita dell'immobile	8
Cedolare secca sugli affitti abitativi	9
Notiziario Utile	10

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



CONFAPPI-FNA NEI GIORNI DELLA PANDEMIA



Le cronache degli ultimi giorni sul Coronavirus sono state spietate e hanno evidenziato una incapacità di gestire l'emergenza da parte dei nostri Governanti: qualcosa decisamente non ha funzionato e forse non funziona anche sul piano della comunicazione e delle oscillazioni contraddittorie, a mezza strada tra procurato panico e misure insufficienti, dettate dalla sola emotività, senza alcuna realistica previsione di un futuro che dovrà necessariamente cambiare.

Tanto più che l'emergenza sanitaria si è sovrapposta a un momento di crisi economica molto grave, che ha visto al tappeto la produttività, il calo del Pil e una drammatica depressione del mercato immobiliare, "una delle ore più buie della nostra storia", per dirla con Churchill. Ma il popolo italiano, come sempre, saprà reagire e risollevarsi ricorrendo ai propri momenti migliori.

Invitiamo dunque tutti gli associati – proprietari ed amministratori condominiali – a stringere i denti e a operare per un futuro migliore che, una volta superato il morbo, non potrà mancare, alla stregua del solito monito "quand le batiment va, tout va". L'investimento immobiliare non ha mai tradito.

L'invito è in particolar modo rivolto ai nostri amministratori immobiliari e condominiali, a cui nell'occasione chiediamo - come fatto anche dal Governo - di non correre rischi inutili e di non convocare nuove assemblee rinviando quelle già fissate, senza cedere alla tentazione di tenere assemblee in videoconferenza – di dubbia legittimità – che in futuro potrebbero essere impugnate ed annullate. Tanto più che l'amministratore di condominio, a norma dell'art. 1135 c.c., ha anche poteri straordinari di urgenza, sia pure sottoposti a ratifica dell'assemblea.

Silvio Rezzonico
Presidente Onorario CONFAPPI



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

LO STOP ALL'ATTIVITA' DI AFFITTACAMERE NON VALE PER IL NUOVO ACQUIRENTE DELL'APPARTAMENTO



Secondo un recente orientamento giurisprudenziale recepito anche dal Tribunale di Milano il divieto di affittacamere, contenuto nel regolamento condominiale contrattuale, non vale per i successivi acquirenti, a meno che le clausole contenenti i divieti (che possono essere configurate come "servitù atipiche e reciproche"), non vengano richiamate specificatamente nell'atto di vendita o trascritte con apposita nota, a norma dell'art. 17 della Legge 52/1985 e degli artt. 2659, comma 1, numero 2 e 2665 del Codice Civile.

L'ho ha in particolare confermato il Tribunale di Milano con la sentenza 8710 del 27 settembre 2019, riportandosi ad un recente (ma quantomai opportuno) orientamento della Cassazione che si va consolidando.

La controversia era nata dal fatto che un condomino esercitava nei locali di sua proprietà un'attività di bed and breakfast sovrapponibile all'attività vietata dal regolamento di concessione di "camere ammobiliate affittate a terzi".

Per il Tribunale milanese e per la Cassazione, 6769/2018 (resa in materia di affittacamere), i limiti alla destinazione delle proprietà esclusive vanno "ricondotte alla categoria delle servi-

tù atipiche", in quanto incidono non sull'estensione ma sull'esercizio del diritto di utilizzare il proprio immobile da parte di ciascun condomino.

Con la conseguenza che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione in apposita nota distinta da quella dell'atto di trasferimento della proprietà, mentre non è sufficiente "il generico rinvio al regolamento condominiale", trascritto come allegato al primo atto di frazionamento dell'edificio.

E, dunque, se le clausole limitative sono contenute nel regolamento predisposto dal costruttore venditore, originario unico proprietario dell'edificio, ma non sono riportate espressamente negli atti di trasferimento successivi o trascritte con apposita nota a parte, esse non sono opponibili ai successivi acquirenti, non essendovi alcuna certezza effettiva della conoscenza.

In altri termini, in mancanza della trascrizione con apposita nota, a norma dell'art. 2659, comma 1, numero 2, del Codice Civile - per il quale "chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al Conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati: ... il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo". Allo stesso modo per l'art. 2665 del Codice Civile, le disposizioni del regolamento che stabiliscono i limiti alla destinazione delle proprietà individuali valgono "soltanto nei confronti del terzo ac-

quirente che ne prenda atto in maniera specifica nel medesimo contratto di acquisto".

Il caso affrontato dal Tribunale milanese è tra l'altro peculiare, posto che nella specie, il regolamento era stato approvato da un'assemblea totalitaria (cui avevano partecipato i mille/millesimi), presumibilmente, mai trascritto, neanche come allegato di un atto soggetto a trascrizione.

Flavio Chiodini

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO
SE NON SEI
A POSTO
CON LA
FORMAZIONE
PERIODICA**

**ISCRIVITI
AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

**Per informazioni
info@fna.it**

PREVENZIONE INCENDI E SICUREZZA DELLE CANTINE IN CONDOMINIO

Dal 6 maggio scorso, nei condomini di altezza superiore ai 12 metri, sono in vigore le nuove regole di prevenzione incendi, che mirano a garantire maggiore sicurezza all'interno degli edifici, introducendo requisiti che evitino la propagazione delle fiamme. Viene ulteriormente confermata l'intenzione del legislatore, già chiara nella legge di riforma del condominio (220/2012), di rendere più sicure le parti comuni dello stabile, frequentate sia dai residenti che da soggetti terzi.

Il compito di custodire le parti condivise è in capo all'amministratore di condominio, che a norma dell'art. 1130, punto 6, del Codice Civile è anche tenuto a "curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio". Come si ricorderà, l'ultimo dictat della norma "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio" è stata introdotta successivamente dal Decreto Legge 145/2013, cosiddetto "Destinazione Italia", convertito nella Legge 21 febbraio 2014, n. 9, che di fatto ha aggiunto ulteriori responsabilità all'amministratore, chiamato a reperire i dati relativi agli aspetti architettonici-strutturali dello stabile, agli impianti (comprese le dichiarazioni di conformità). Sul punto,

c'è chi sostiene che ogni edificio dovrebbe dotarsi di un apposito registro contenente i dati sulla sicurezza, un documento definito Ras (Registro anagrafe sicurezza), che però non è imposto da alcuna norma e, soprattutto, a differenza del Registro di anagrafe condominiale, non è obbligatorio.

Così come resta facoltativa, seppur consigliata, la valutazione delle condizioni di sicurezza (Vos).

In attesa che venga fatta chiarezza, l'amministratore deve adoperarsi (con continui aggiornamenti formativi) per adeguare lo stabile alle più recenti disposizioni legislative in materia di sicurezza. L'elenco delle disposizioni è molto ampio e, in generale, le regole sono più stringenti per i condomini in cui sono presenti dei lavoratori (portiere o custode).

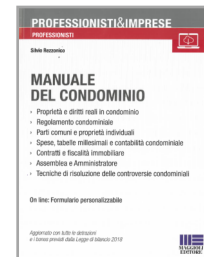
Nel novero delle parti comuni rientrano anche i locali cantina: gli edifici di ultima generazione sono già dotati di porte tagliafuoco, realizzate con materiale isolante e resistente al calore, mentre negli stabili più datati può essere necessario installare al posto delle vecchie porte in legno. Una volta approvato l'intervento in assemblea, la spesa va ripartita fra tutti i condomini proprietari, in proporzione ai rispettivi millesimi. Il costo delle porte tagliafuoco delle singole cantine, al contrario, è interamente a carico dei rispettivi proprietari.

Altrettanto importante è posizionare degli appositi vani che contengano i contatori, dotare le cantine di estintori e assicurare

un'illuminazione adeguata, con luci di emergenza che si attivano in caso di assenza di corrente elettrica. Per quanto concerne le singole cantine, il regolamento condominiale può vietare ai proprietari di depositarvi materiali pericolosi (ad esempio carburanti o altri liquidi infiammabili), nocivi e inquinanti. In pratica, però, trattandosi di proprietà private, è difficile controllare i comportamenti dei condomini, che in caso di danni e incidenti ne rispondono sia civilmente che penalmente.

In linea generale, non essendovi alcuna norma specifica che regola la sicurezza nei locali cantina, è necessario verificare la presenza di eventuali impianti (elettrico, termico, ecc.) e, di conseguenza, applicare quanto disposto dalle normative nazionali. Ad evidenza, in presenza di quadri elettrici, sarà necessario applicare il decreto ministeriale 37/2008 e ottenere una dichiarazione di conformità impianti.

Nicola Crispino



Silvio Rezzonico

Manuale del Condominio

Maggioli Editore

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio a CONFAPPI assicurando la migliore assistenza e consulenza

REGOLAMENTO CONDOMINIALE E PREGRESSE PRATICHE MODIFICATIVE

In passato si è a lungo dibattuta la questione se il regolamento condominiale fosse soggetto a forme particolari per la sua efficacia ed, in particolare, se lo stesso fosse soggetto alla forma scritta. E ciò anche in considerazione del fatto che per l'art. 1138 c.c. il regolamento deve essere trascritto nel registro di cui all'art. 1129 c.c., nonché del fatto che può trascriversi solo ciò che è scritto. Il requisito della forma scritta è richiesto principalmente per la trascrizione del regolamento contrattuale presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a norma dell'art. 2643 e ss. c.c., posto che le clausole del regolamento di condominio - che limitano l'uso della proprietà esclusiva - possono configurare delle vere e proprie servitù reciproche (cioè servitù con identico contenuto a favore e a carico di tutte le unità del condominio) e devono essere trascritte ai fini dell'opponibilità ai terzi. E ciò anche se, come vedremo più avanti, il regolamento di condominio in sé e per sé non sia trascrivibile senza l'atto di trasferimento a cui è allegato o collegato, perché il deposito di esso presso il notaio, anche se risultante da apposito verbale, non è tale da produrre né effetti formali, né effetti sostanziali. Il requisito della forma scritta è richiesto anche per il regolamento assembleare. Ed infatti, per l'art. 1136 c.c., di ogni delibera assembleare deve redigersi processo verbale sicché non si vede perché non debba redigersi il processo verbale di una delibera che riporti la volontà dei condomini di dotarsi di un regolamento assembleare o di modificare alcune clausole regolamentari. Un contrario orientamento giurisprudenziale del passato (Cass. 16 luglio 1991, n. 7884 e Cass. 8 novembre 1977, n. 4774), aveva ritenuto che la presenza di comportamenti ripetuti nel tempo, rivelatori della volontà unanime di tutti i condomini di modificare tacitamente le clausole originarie del regolamento, avrebbe di per sé costituito la prova di una nuova e diversa regolamentazione dei rapporti condominiali. Con la conseguenza che i condomini non potrebbero contestare un comportamento di fatto, concludente e significativo della volontà unanime di modificare un precedente regolamento. Tale orientamento faceva leva sul principio che nel nostro ordinamento vige il principio generale della libertà delle forme, sicché sarebbe

sufficiente la prova di un comportamento mantenuto nel tempo per far ritenere validamente modificato un determinato regolamento. Per Cass. 19 gennaio 1995, n. 602, il pagamento per diversi anni da parte dei condomini di contributi condominiali in base ad una tabella millesimale accettata da tutti i condomini e applicata id fatto, costituisce prova certa e sicura della vigenza di quella tabella, che stabilisce il criterio della concreta ripartizione delle spese, per la gestione delle parti comuni. Nella materia è però successivamente intervenuta la Cassazione a Sezioni Unite, che ha posto fine al contrasto giurisprudenziale tra le sezioni della stessa Corte. Secondo la nuova pronuncia, per la formazione del regolamento di condominio, contrattuale o non contrattuale, è necessaria la forma scritta ad substantiam, anche in considerazione del fatto che le clausole regolamentari incidono sui diritti che i condomini hanno sulle unità immobiliari di loro proprietà esclusiva o sulle parti comuni (Cass. 30 dicembre 21999, n. 943). Secondo la pronuncia richiamata, la formazione del regolamento condominiale è soggetta al requisito della forma scritta ad substantiam, desumendosi la prescrizione di tale requisito formale, sia dalla circostanza che l'art. 1128, ultimo comma, c.c. prevedeva (nel vigore dell'ordinamento corporativo) la trascrizione del regolamento nel registro già prescritto dall'art. 71 disp. att. c.c., sia dalla circostanza che, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura soltanto regolamentare (e siano perciò adottabili a maggioranza), trova applicazione il settimo comma dell'art. 1136 c.c., che prescrive la trascrizione delle deliberazioni in apposito registro tenuto dall'amministratore (onde anche la deliberazione di approvazione di tale regolamento per poter essere trascritta deve essere redatta per iscritto), mentre, quanto alle clausole del regolamento che abbiano natura contrattuale, l'esigenza della forma scritta è imposta dalla circostanza che esse incidono, costituendo oneri reali o servitù, sui diritti immobiliari dei condomini sulle loro proprietà esclusive o sulle parti comuni oppure attribuiscono a taluni condomini diritti di quella natura maggiori di quelli degli altri condomini. Ne discende che il requisito della forma scritta *ad substantiam* (che non può intendersi, d'altro canto,

stabilito *ad probationem*, poiché quando sia necessaria la forma scritta, la scrittura costituisce elemento essenziale per la validità dell'atto, in difetto di disposizione che ne preveda la rilevanza solo sul piano probatorio) deve reputarsi necessario anche per le modificazioni del regolamento di condominio, perché esse, in quanto sostitutive delle clausole originarie del regolamento, non possono non avere i medesimi requisiti delle clausole sostituite, dovendosi, conseguentemente, escludere la possibilità di una modifica per il tramite di comportamenti concludenti dei condomini (nello stesso senso si veda anche Cass. 16 settembre 2004, n. 18665). Con il corollario che la forma scritta è richiesta anche per le modifiche del regolamento perché, risolvendosi queste nell'inserimento nel documento di nuove clausole in sostituzione di quelle originarie, non possono non avere i medesimi requisiti di forma. Tanto più che la forma scritta è imprescindibile quando le variazioni riguardino le clausole di un regolamento contrattuale comportanti limitazioni ai diritti immobiliari dei condomini, quali oneri reali o servitù prediali da trascrivere nei registri della conservatoria, per l'opponibilità ai terzi acquirenti di unità site nello stabile condominiale. L'art. 1138 c.c. - come novellato dalla Legge di riforma n° 220/2012 - dispone che il regolamento deve essere "allegato al registro indicato dal n° 7 dell'art. 1130 c.c." e cioè al registro dei verbali delle assemblee, previsto tra i registri obbligatori che l'amministratore deve tenere. La violazione di tale obbligo comporta la sanzione della revoca dell'amministratore, anche in sede giudiziale: per il novellato art. 1129, n° 7, c.c., costituisce infatti grave irregolarità contrattuale "l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, nn 6, 7 e 9", salvo l'eventuale risarcimento danni per violazione delle norme sul mandato di cui all'art. 1710 e ss. c.c. Si tenga tra l'altro presente che neppure la Legge 220/2012 ha abrogato l'art. 71 disp. att. c.c., per il quale il registro indicato dal quarto comma dell'art. 1129 e dal terzo comma dell'art. 1138 è tenuto presso l'associazione professionale dei proprietari di fabbricati.

Silvio Rezzonico

ANIMALI IN CONDOMINIO: IL “DIVIETO DI VIETARE” VALE PER I REGOLAMENTI PRE-RIFORMA?

La legge di riforma del condominio 11 dicembre 2012, n. 220, ha modificato l'art. 1138 del c.c., aggiungendo un ultimo comma secondo il quale “le norme del regolamento non possono vietare di possedere o detenere animali domestici”. La disposizione ha dato avvio a un nutrito dibattito interpretativo. In particolare - secondo alcune sentenze - la norma inciderebbe esclusivamente sui regolamenti riguardanti divieti di tenuta di animali sulle proprietà esclusive e non anche sulle parti comuni (in questo senso, Tribunale di Monza, 28 marzo 2017). Non solo. Se è pacifico che la nuova norma si applica a tutti i regolamenti redatti dopo l'entrata in vigore della legge di riforma, qualcuno ha dubitato dell'applicazione retroattiva della disposizione. In sostanza, cosa succede ai regolamenti contrattuali approvati prima della riforma che vietano il possesso di animali in condominio? Continua ad essere valido il divieto, modificabile solo con il voto unanime dei condomini proprietari oppure lo stesso deve cedere il passo alla nuova norma del Codice Civile? Secondo un primo orientamento restrittivo, le disposizioni contenute nel regolamento contrattuale antecedente la legge di riforma non possono essere modificate se non con il voto di tutti i condomini proprietari. Per un secondo orientamento, di natura estensiva, la norma avrebbe efficacia retroattiva e di conseguenza anche i vecchi regolamenti dovrebbero adattarsi alla nuova disposizione di legge. Tanto più che l'art. 155 delle Disposizioni di attuazione al Codice Civile stabilisce che cessano di avere effetto le disposizioni dei regolamenti di condominio che siano contrarie alle norme richiamate nell'ultimo comma dell'art. 1138 del Codice e nell'art. 72 di tali disposizioni.

Il primo orientamento si rifà al principio generale di irretroattività delle leggi disciplinate, nella materia civilistica, dall'art. 11, comma primo, di cui alle Preleggi al Codice Civile, secondo cui “la legge non dispone che per l'avvenire: essa non ha effetto retroattivo”. Tale impostazione negli ultimi anni è stata però messa in discussione ed oggi sono in molti a sostenere che il divieto di vietare il possesso degli animali debba trovare applicazione anche nei vecchi regolamenti contrattuali. I sostenitori della seconda tesi - preferita dalla giurisprudenza (tra le altre, Tribunale di Piacenza 22 novembre 2016, n. 527; Tribunale di Cagliari, 22 luglio 2016; Tribunale di Cagliari 21 luglio 2016) - chiamano in causa, oltre all'art. 155 c.c., l'art. 13 del Trattato sul funzionamento dell'Unione Europea (ratificato dall'Italia con la Legge 2 agosto 2008, n. 130), secondo cui “... l'Unione e gli Stati membri tengono pienamente conto delle esigenze in materia di benessere degli animali in quanto esseri senzienti”.

E ancora, la Convenzione europea per la protezione degli animali da compagnia (conclusa a Strasburgo il 13 novembre 1987 e ratificata dall'Italia con la Legge 4 novembre 2010, n. 201), ha riconosciuto “... l'importanza degli animali da compagnia a causa del contributo che essi forniscono alla qualità della vita e dunque il loro valore per la società”.

Arianna Cornelli

LOCAZIONI TURISTICHE E AFFITTI BREVI

Nell categoria contrattuale degli “alloggi locati per finalità turistiche”, contemplata - sia pure per escludere l'applicazione dalla Legge 431/1998 - rientrano le locazioni di immobili, di durata normalmente limitata, non destinate a soddisfare esigenze abitative primarie, ma stipulate per esclusive ragioni di svago, villeggiatura, vacanza, relax, riposo, e quant'altro. In caso di rapporto locativo destinato a soddisfare esigenze miste e non solo turistiche, il contratto è assoggettato alla disciplina “ordinaria” delle locazioni ad uso abitativo o ad uso diverso (secondo la natura dell'ulteriore destinazione che il contratto è destinato a soddisfare). La normativa codicistica, applicabile a tali tipologie locative, opera però esclusivamente riguardo a contratti che abbiano natura di locazione tipica, e non quando il godimento dell'immobile sia accompagnato da ulteriori prestazioni convenzionalmente poste a carico del concedente (bed & breakfast e locazioni alberghiere).

Nel caso di locazione per finalità turistica di un immobile di lusso, o vincolato ai sensi della Legge n. 1089/1939, trova applicazione la disciplina propria di questi ultimi o la disciplina delle locazioni turistiche? la prima soluzione sembra preferibile, avuto riguardo alla previsione di cui all'art. 1, comma 2, lettera “c”, della Legge 431/1998, che ha lo scopo di sottrarre le locazioni turistiche alla disciplina delle locazioni transitorie, sotto la quale esse altrimenti ricadrebbero in mancanza di una specifica disposizione. In definitiva, rispetto alle locazioni brevi, le locazioni turistiche si caratterizzano per la intrinseca finalità turistica del contratto che ha forma libera, dovendo le parti prevedere unicamente il corrispettivo del canone; la durata non superiore a 30 giorni e infine le modalità e le condizioni del pagamento e dell'eventuale recesso. Si tenga presente che l'art. 53 del D.Lgs. 23 maggio 2011, n. 79, anche se non fornisce una definizione di locazione ad uso abitativo per finalità turistiche, dispone tuttavia che gli alloggi locati esclusivamente per finalità turistiche, in qualunque luogo ubicati, sono regolati dalle disposizioni del codice civile, in tema di locazione.

In tema, vale peraltro menzionare anche i contratti disciplinati dal D.Lgs. 427/1998, che recepisce la direttiva comunitaria in materia di comproprietà 94/47/CE - concernente la tutela dell'acquirente per alcuni aspetti dei contratti relativi all'acquisizione di un diritto di godimento a tempo parziale di immobili - per la quale, verso il pagamento di un prezzo globale, si costituisce un diritto di godimento per un periodo di tempo determinato o determinabile dell'anno non inferiore a una settimana (cosiddetta multiproprietà locativa).

Erio Iurdana

AMMINISTRATORE E RIFORMA DEL PROCESSO CIVILE

Il disegno di legge delega per la riforma del processo civile, approvato dal Governo, contiene una norma, in tema di procedimenti in camera di consiglio, che potrebbe avere conseguenze, sulla materia condominiale. In base all'articolo 9, nell'esercizio della delega, il Governo dovrà procedere alla revisione delle ipotesi in cui, in tali procedimenti, il tribunale sia chiamato a provvedere in composizione collegiale. L'obiettivo è quello di ridurre le fattispecie di collegialità, nei casi in cui non è prevista la partecipazione obbligatoria del pubblico ministero.

In sostanza, la progettata riforma mira a distinguere, nel novero dei casi in cui attualmente il tribunale provvede in composizione collegiale, le fattispecie disciplinate del Codice civile, in cui il ricorso all'autorità giudiziaria è funzionale a garantire la terzietà e l'indipendenza di professionisti incaricati di valutazioni estimative (art. 2343

c.c.) e le fattispecie in cui l'autorità giudiziaria è chiamata a concorrere all'amministrazione di beni comuni (artt. 1105 e 1129 c.c.). Per queste ultime fattispecie si è sottovalutato l'importanza che ha in ambito condominiale, il procedimento di revoca dell'amministratore, procedimento che deve accertare i motivi alla base della richiesta di revoca, che possono non essere riconducibili all'elencazione esemplificativa di cui all'art. 1129 c.c. E infatti, per l'art. 1129, in caso di revoca giudiziale, i condòmini «non possono nominare nuovamente l'amministratore revocato». Con la conseguenza che il passaggio dal rito collegiale, a quello monocratico dell'organo giudiziario può comportare minori approfondimenti e minori certezze in ordine alla corretta formazione del processo decisionale dell'assemblea.

s.r.

LEGGE DI BILANCIO 2020 E PROPRIETA' IMMOBILIARE

Pur a fronte della riduzione dal 15 al 10% della cedolare sulle locazioni abitative, il mondo immobiliare non può che disapprovare la scomparsa della cedolare secca nelle locazioni commerciali, in presenza di una crisi mai vista nel settore del commercio di vicinato, caratterizzato ormai da serrande chiuse e da serrande che chiuderanno.

Ciò nonostante, la mancata proroga del beneficio già in vigore per i contratti del 2019 è stata eliminata contro le insistenti richieste delle associazioni della proprietà. Tanto più che la proroga di tale agevolazione avrebbe comportato un costo estremamente ridotto per il bilancio dello Stato e tanto più che al reddito dei locatori continuano a concorrere anche i canoni non incassati per morosità.

Allo stesso modo, le associazioni dei proprietari devono disapprovare il nuovo regime delle ritenute sugli appalti a carico dei condomini che vanno a creare ulteriori costi, nel caso di impiego di manodopera presso il condominio committente e di impiego di beni strumentali. Grazie anche alle insistenze di CONFAPPI-FNA siamo riusciti ad ottenere che tali appalti siano solo quelli con importo complessivo annuo pari a €. 200.000,00. Ma quello che è certo è che il condominio committente dovrà attrezzarsi - con compensi suppletivi all'amministratore o ad altri professionisti - per la verifica dei versamenti effettuati dai prestatori d'opera o servizi, compito

tutt'altro che facile.

E ancora: nonostante le nostre richieste nella nostra audizione avanti la Commissione Finanze della Camera, la unificazione IMU-TASI, ha caricato sui proprietari le quote della TASI, in precedenza a carico degli inquilini (fra il 10% e il 30% del tributo). Con la ciliegina sulla torta della possibilità di aumento del tributo unificato che, dall'aliquota base dell'8,6 per mille potrà essere aumentata sino al 10,6 per mille.

Da una Legge di Bilancio improntata a puri criteri ragioneristici a prescindere da qualsiasi strategia di sviluppo e di crescita, il mondo della proprietà immobiliare non poteva aspettarsi di meglio, per se il tanto conclamato congelamento dell'aumento IVA è stato fatto in deficit. Non è proprio possibile far capire ai nostri governanti che un paese, che ha bisogno di crescita, non deve deprimere l'edilizia e la proprietà immobiliare?

Raffaele Vosino



UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

I LIMITI DI GODIMENTO DELLE PROPRIETA' ESCLUSIVE IN CONDOMINIO



L'art. 1122 c.c. nella sua nuova formulazione, dispone che «nell'unità immobiliare di sua proprietà ovvero nelle parti normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale, il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni, ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio.

In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea».

L'onere di notificare preventivamente l'amministratore, che ne riferisce all'assemblea, è assolutamente generico e l'incipit dell'ultimo capoverso della norma – “in ogni caso” – può ritenersi ultroneo per tutti gli interventi nelle proprietà esclusive che non rechino danno alle parti comuni.

Ciò a parte, la disposizione autorizza il condomino a eseguire, nella proprietà esclusiva, opere che non rechino danno alle parti comuni. Il dato testuale parla di “opere”; ma per la dottrina il termine “opere” deve ritenersi comprensivo di tutte le attività di uso e di godimento, che non costituiscano vere e proprie

opere.

La ratio della norma viene comunemente individuata nel fatto che l'uso della proprietà esclusiva non deve danneggiare l'uso delle parti comuni, rispetto alle quali il condomino ha un diritto pari e concorrente con gli altri condomini, nei limiti di cui all'art. 1102 c.c. In questo senso, come è stato precisato, l'art. 1122 c.c. è un'applicazione specifica del principio generale stabilito dall'art. 1102 c.c., che riguarda gli interventi sulle parti comuni, mentre l'art. 1122 c.c. riguarda gli interventi sulle proprietà esclusive (Trib. Salerno 7 ottobre 1960).

L'uso della proprietà esclusiva deve dunque essere compatibile con il diritto concorrente sull'uso della cosa comune che compete al condomino che esegua opere sulle parti esclusive, così come al condomino che tali opere non esegua.

Per la giurisprudenza di legittimità, il giudice, nell'accertamento della legittimità delle opere sulle parti esclusive deve indagare, ai sensi dell'art. 1102 c.c., se siano prevedibili modifiche uguali o analoghe, da parte degli altri condomini, e se queste potrebbero essere pregiudicate dalle modifiche già attuate o in via di attuazione (Cass. 12 febbraio 1966, n. 433).

Il limite alla facoltà di intervento sulla proprietà esclusiva è costituito dall'obbligo di non arrecare danni alle parti comuni dell'edificio. Anche se l'art. 1122 c.c. non reca l'ulteriore obbligo di non arrecare danni alle altrui proprietà esclusive, non vi è dubbio che tale limite sussista, se si tiene conto che i rapporti tra le pro-

prietà esclusive sono disciplinati - trattandosi di rapporti tra fondi diversi - dalle norme di vicinato, servitù, immissioni, divieto di atti di emulazione e quant'altro (Cass. 14 marzo 1975, n. 970).

Resta fermo che il danno alle parti comuni deve essere individuato con riferimento ai limiti fissati dall'art. 1120, ultimo comma, c.c., in materia di innovazioni e consiste non in qualsiasi modifica o diminuzione delle parti comuni, ma nella perdita, nella modifica che incida sulla stabilità del fabbricato, nella menomazione di carattere estetico e architettonico o nella alterazione della destinazione delle parti comuni o nella sottrazione di quest'ultima all'eguale godimento degli altri condomini.

Così come resta fermo che la disposizione di cui all'art. 1122 c.c. è norma dispositiva e derogabile, sicché sono ritenute valide le maggiori limitazioni imposte dai regolamenti condominiale e dall'assemblea (Cass. 23 ottobre 1956, n. 3860).

Enrico Fenoglio

ADERISCI A
CASACONSUM
Lombardia
l'Associazione dei
Consumatori a ser-
vizio degli utenti CA-

IL MANCATO RINNOVO DELLA LOCAZIONE PER VENDITA DELL'IMMOBILE

L'art. 2, comma 1, della Legge 431/1998, oltre ai giustificati motivi di cui s'è detto, ha attribuito al locatore la facoltà di risolvere anticipatamente il contratto, consentendogli di esercitare il diniego del rinnovo obbligatorio alla prima scadenza anche nella ipotesi in cui il locatore intenda «vendere l'immobile alle condizioni e con le modalità di cui al medesimo art. 3».

A sua volta, l'art. 3, lettera g), della stessa legge, dispone che il locatore può avvalersi della facoltà di recesso anticipato del contratto e di negare il rinnovo obbligatorio «quando il locatore intenda vendere l'immobile a terzi, e non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione. In tal caso al conduttore è riconosciuto il diritto di prelazione, da esercitare con le modalità di cui agli artt. 38 e 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392».

Anche rispetto alla facoltà di diniego di rinnovo per la vendita dell'immobile locato, l'intento del locatore deve essere serio e praticabile, non occorrendo invece una vera e propria situazione di necessità. Tant'è che sia l'art. 2 sia l'art. 3 della nuova legge parlano solo di intendimento del locatore, a prescindere da stati di vera e propria necessità. E, dunque, per l'esercizio del recesso di cui agli artt. 2, commi 1 e 3, lettera g), della nuova legge, è sufficiente il serio e realizzabile intento del locatore, giusta la giurisprudenza già formatasi relativamente all'art. 29 della legge 392/1978.

Il nuovo motivo di recesso è stato sospettato di incostituzionalità da parte di alcuni Autori, per i quali non si riesce a comprendere le ragioni per le quali i limiti alla facoltà di recesso siano stati previsti soltanto per il locatore proprietario di immobili ad uso abitativo, senza attribuire alcun rilievo alla titolarità di immobili ad uso diverso. Ed infatti, se rientra nella discrezionalità del legislatore ritenere meritevole di tutela «solo nel caso del piccolo proprietario dotato di limitate risorse patrimoniali, l'interesse a far cessare anticipatamente il rapporto di locazione per vendere l'immobile, irragionevole risulta invece il riferimento, a tal fine, alle sole proprietà immobiliari ad uso abitativo di cui

il locatore disponga, senza considerare le altre. Di dubbia costituzionalità, sempre secondo gli Autori richiamati, è anche «la limitazione al solo locatore – persona fisica – della facoltà di recesso prevista dalla lettera g) dell'art. 3, che sembrerebbe doversi desumere dal riferimento della norma alla destinazione “a propria abitazione” dell'altro immobile abitativo, di cui il locatore abbia la proprietà».

Quanto alla nozione di «vendita dell'immobile a terzi», si ripropongono le precedenti dispute dottrinali e giurisprudenziali circa il significato proprio da attribuire al termine.

Per vendita deve intendersi la sola compravendita regolata dagli artt. 1470 ss. c.c. o deve intendersi qualsiasi atto di alienazione dell'immobile a terzi? E ancora: che cosa deve intendersi per terzo?

A nostro giudizio, l'interpretazione più corretta da darsi al termine «terzi» deve essere ricavata dall'art. 1599 c.c., secondo cui «il contratto di locazione è opponibile al terzo acquirente, se ha data certa anteriore all'alienazione della cosa. (...) L'acquirente è in ogni caso tenuto a rispettare la locazione, se ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante». Dalla rubrica dell'art. 1599 c.c. si ricava infatti che per terzo acquirente deve intendersi il beneficiario di un trasferimento a titolo particolare, con la conseguenza che resta esclusa dall'area di applicazione della regola, la successione mortis causa a titolo universale. E, infatti, il successore a titolo universale – cioè l'erede del locatore originario – succede in tutto il patrimonio del defunto, assumendone la medesima posizione giuridica, sicché l'erede subentra nel rapporto di locazione a diverso titolo.

Con la precisazione però che il trasferimento mortis causa non sempre avviene a titolo universale, potendo esso verificarsi anche per legato, e in tal caso si dovrà parlare di trasferimento a titolo particolare, posto che il legatario di un singolo bene non subentra nella complessiva posizione giuridica del defunto, ma acquista solo la proprietà del singolo bene. In altri termini, il legatario è l'acquirente, a causa di morte, di un bene di proprietà del defunto, sicché anche il legatario, al pari del compratore, può intimare al

conduttore di rilasciare l'immobile locato.

Ciò in termini generali, evidente essendo che il trasferimento a titolo particolare di cui all'art. 1599 c.c. e agli artt. 2 e 3 della legge di riforma è configurato esclusivamente come trasferimento volontario e non come trasferimento coattivo (che si verifica nella diversa ipotesi di cui all'art. 2923 c.c., dettato in materia di opponibilità della locazione a quella particolare figura di terzo, che è l'acquirente in forza di aggiudicazione, nell'ambito del procedimento di esecuzione forzata) o come trasferimento a titolo originario (che si verifica nell'ipotesi di acquisto per usucapione).

In proposito, vale la pena di evidenziare che la disposizione di cui agli artt. 2 e 3 della legge deve anche essere messa in correlazione con l'avvenuta abrogazione dell'art. 7 della legge 392/1978 – per il quale era nulla la clausola che prevedeva la risoluzione del contratto in caso di alienazione della cosa locata – a opera dell'art. 13 della nuova legge. In base alla richiamata abrogazione, sarebbe ora consentito introdurre nel contratto di locazione la clausola secondo cui la locazione si intende risolta in caso di alienazione dell'immobile locato. E ciò nel rispetto del disposto di cui all'art. 1599, ultimo comma, c.c., secondo cui la regola, che la vendita non annulla la locazione, ha effetto solo se il locatore «ne ha assunto l'obbligo verso l'alienante» e dell'art. 1602 c.c., secondo cui il terzo acquirente deve rispettare la locazione, solo se ne sia «tenuto».

Certo è che il serio e realizzabile intento del locatore, di cui agli artt. 2 e 3 della legge di riforma, è condizionato, oltre che dal requisito del trasferimento a terzi dell'immobile locato, anche dall'ulteriore requisito che il locatore «non abbia la proprietà di altri immobili ad uso abitativo oltre a quello eventualmente adibito a propria abitazione» e cioè, che si tratti almeno di un seconda casa del locatore.

Ines Durante

CEDOLARE SECCA SUGLI AFFITTI ABITATIVI

Riportiamo in sintesi il regime della cedolare secca sugli affitti abitativi dopo la Legge di Bilancio 2020.

Aventi diritto

Personе fisiche che optino per tale regime (sono escluse le locazioni effettuate nell'esercizio di un'attività di impresa o di arti e professioni)

Ambito Applicativo

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)

Base imponibile

Il canone di locazione stabilito dalle parti (comunque non inferiore alla rendita catastale)

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)

Aliquota

10% per i contratti agevolati (c.d. "concordati") e per i contratti per studenti universitari* stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa, 21% per i contratti liberi e per gli altri contratti non ad aliquota 10%.

Registrazione del contratto

La registrazione del contratto assorbe l'obbligo di comunicazione ex art. 12, d.l. n. 59/78 (conv. dalla L. n. 191/78).

Roberto Quaranta

Gentile Lettore

I costi degli abbonamenti postali sono ormai proibitivi

comunica il Tuo indirizzo di posta elettronica e la tua Pec

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.



Notiziario Utile



ACQUA LIMITATA O SOSPESA A CHI NON PAGA PER UN ANNO

Dal 2020 nuove regole per la sospensione del servizio integrato idrico e la prescrizione delle bollette: l'Autorità di regolazione per energia, reti e ambiente (Arera), con la Delibera 311/2019/R/idr, ha stabilito le direttive per la gestione della morosità nel servizio idrico integrato (Sii), applicabili dal 1° gennaio 2020.

GLI EFFETTI DEL MANCATO AGGIORNAMENTO PROFESSIONALE DEGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

Il regolamento del Ministero della Giustizia per la formazione dell'amministratore condominiale (DM Giustizia n. 140 del 13/08/2014), definisce i criteri e le modalità per la formazione degli amministratori di condominio nonché dei corsi di formazione/aggiornamento degli stessi. Il regolamento fa seguito alla normativa introdotta dall'art. 71-bis disp. att. c.c. della riforma del condominio e attiene ai requisiti per la nomina dell'amministratore e, in particolare, alla lettera "g": obbligo di frequentare un corso di formazione iniziale e svolgere attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Il Decreto Ministeriale ha integrato i requisiti inderogabili richiesti dall'art. 71-bis disp. Att. C.c. - norma a carattere imperativo - la cui mancanza comporta la nullità della nomina dell'amministratore e del relativo mandato. E infatti, secondo la più attenta dottrina, l'impugnazione della nomina dell'amministratore ineleggibile, per mancanza dei requisiti di cui all'art. 71-bis disp. Att. C.c., non è soggetta al termine di decadenza di 30 giorni, di cui all'art. 1137 c.c., vertendosi in materia di nullità, che può essere fatta valere in ogni tempo e da chiunque dimostri di avervi interesse, compreso il condomino che abbia espresso voto favorevole alla nomina. La nullità della nomina si ricollega al disposto dell'art. 1418 c.c., che attribuisca carattere di imperatività e inderogabilità alle disposizioni di cui all'art. 71-bis c.c., volte a proteggere non solo gli interessi della categoria professionale degli amministratori o dei condomini, ma anche quelli generali degli utenti e consumatori.

COMUNICATO FNA SU CORONAVIRUS E ASSEMBLEE DI CONDOMINIO

In relazione all'emergenza legata al diffondersi del Coronavirus, FNA-Federamministratori e Confappi consigliano cautelativamente, ai propri amministratori e alle sedi territoriali, di non convocare o comunque di rinviare, tutte le assemblee condominiali già convocate, salvo casi di assoluta urgenza e improrogabilità, fino a che siano diffuse più rassicuranti notizie da parte delle Autorità sanitarie, nazionali e regionali.

RIDOTTI GLI SCAMBI IN CONTANTI

I pagamenti in contante dovranno essere sotto queste soglie: 2mila euro dal 1° luglio 2020 e mille dal 1° gennaio 2022. Con i nuovi limiti saranno ridotte anche le sanzioni edittali previste per il mancato rispetto delle regole. Sono le novità apportate agli artt. 49 e 63 del D.Lgs. 231/07 dal nuovo comma 3-bis, inserito dall'art. 18, comma 1, lettera "a" e "b" del D.L. 26/10/19, n. 124 (il cosiddetto decreto fiscale collegato alla manovra), convertito con Legge 19 dicembre 2019, n. 157.



**Silvio Rezzonico
e Matteo Rezzonico**

**3° Edizione
Maggioli 2019**

AMMINISTRATORE del Tuo condominio

la CONFAPPI ha apprestato per Te
appositi servizi
di assistenza e consulenza

Per info
02/ 33105242 - e-mail: info@confappi.it
www.confappi.it

BONUS FACCIATE AD AMPIO RAGGIO (1)

Bonus facciate per tutto ciò che affaccia alla strada, dal restauro dei balconi alla tinteggiatura della facciata. Con la circolare n. 2 di ieri l'Agenzia delle Entrate ha pubblicato le prime indicazioni per usufruire del cosiddetto bonus facciate. Ai fini del riconoscimento del bonus, gli interventi devono essere finalizzati al recupero o restauro della facciata esterna e devono essere realizzati esclusivamente sulle strutture opache della facciata, su balconi o su ornamenti e fregi. In altri termini, si tratta degli interventi su tutto ciò che è visibile dalla strada. L'agevolazione, pertanto, riguarda gli interventi effettuati sull'involucro esterno visibile dell'edificio, vale a dire sia sulla parte anteriore, frontale e principale dell'edificio, sia sugli altri lati dello stabile.

BONUS FACCIATE SENZA COMUNICAZIONE ALLE ENTRATE (2)

Anche per il bonus facciate, come per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, non è necessario, alla fine dei lavori, inviare al Centro operativo di Pescara, la dichiarazione di esecuzione degli stessi, se questi sono di importo superiore a 51.645,69 euro. La norma istitutiva della nuova detrazione Irpef e Ires del 90% sulle facciate esterne degli edifici prevede che si applichino le disposizioni del decreto del Ministro delle Finanze 41/98.

REZZONICO (FNA): "PER IL BONUS FACCIATE C'E' POCO TEMPO" (3)

Le prime istruzioni delle Entrate sul bonus facciate (valido solo per i bonifici effettuati nel 2020) sono appena arrivate ma per il Presidente FNA, Matteo Rezzonico, "tra i tempi necessari alla convocazione dell'assemblea per l'approvazione delle opere, quelli per la scelta del tecnico e dell'impresa e quelli per la costituzione del fondo spese straordinarie, si rischia di arrivare a fine anno senza aver potuto godere del beneficio". (Sole 24 Ore del 18/02/2020).

L'UOMO FORTE NELL'ULTIMO RAPPORTO CENSIS

L'ultimo Rapporto del CENSIS riserva all'opinione pubblica una sorpresa: un'Italia stanca e sfiduciata che nutre ancora qualche speranza nell'Europa, presenta una metà dei suoi cittadini (48,2%) che ritiene esservi la necessità di "un uomo forte che tutto risolve", di là di ciò che possono fare Parlamento ed elezioni. In particolare - ed è indicativo - questa idea troverebbe ampi consensi tra gli operai (62%), stessa percentuale in persone con meno titoli di studio e con redditi bassi (56,4%). Il CENSIS lo spiega con "l'inefficacia della politica ed estraneità a essa".

A BRESCIA I CONTATORI DELL'ACQUA PASSANO AL CONDOMINIO

A2A, società di gestione dell'acquedotto bresciano, cerca, da oltre tre anni, di trasformare i contratti individuali di 28mila famiglie, che vivono in complessi condominiali, in contratti unici di fabbricato. A fine febbraio sono partite le lettere di recesso: da settembre, per questi utenti non provvederà più a fatturazione, rilevazione dei consumi e riscossione, ma tale compito dovrà essere assolto dall'amministratore di condominio o da altro soggetto. E il modello potrebbe presto essere esteso. Dal passaggio da contratti individuali a contratti collettivi deriva un aumento delle garanzie a favore del fornitore che, per le singole insolvenze, scarica l'adempimento in forma solidale, su tutti i soggetti che prima godevano di parziarietà.

APPALTI, RITENUTE FISCALI DA COMUNICARE DA GENNAIO

Gli obblighi di comunicazione delle ritenute effettuate dalle imprese appaltatrici scattano a partire dalle ritenute operate a gennaio 2020 e anche con riferimento a contratti di appalto, affidamento o subappalto stipulati prima del 1° gennaio 2020. Lo ha chiarito la risoluzione n. 108 dell'Agenzia delle Entrate (divisione contribuenti) in merito all'applicazione dell'art. 4 del decreto-legge 26 ottobre 2019, n. 124 che disciplina le ritenute e le compensazioni in materia di appalti e subappalti con prevalente utilizzo di manodopera.

QUANDO L'INQUILINO COSTRUISCE SUL TERRENO LOCATO

“L’edificazione da parte del conduttore di nuovi manufatti sul terreno locato non integra una ipotesi di accesso ai sensi dell’art. 936 cod. civ., ma deve essere qualificata come addizione ex art. 1593 cod. civ., atteso che la disciplina dell’art. 936 cod. civ., è applicabile esclusivamente quando l’autore delle nuove opere sia terzo, ossia non abbia con il proprietario del fondo alcun rapporto giuridico di natura reale o personale che lo legittimi a costruire sul suolo, a nulla rilevando che le addizioni apportate dal medesimo conduttore abbiano dato luogo ad un radicale mutamento della struttura del bene e della sua destinazione e che allo stesso non fosse stato concesso lo “ius aedificandi”, trattandosi di circostanze che involgono l’operatività o meno della disciplina speciale delle addizioni di cui all’art. 1593 cod. civ. e non già l’affermazione della configurabilità della posizione del conduttore quale terzo” (Cassazione n. 24365/2018).

DELIBERA A MAGGIORANZA DELLE TABELLE MILLESIMALI

“In tema di condominio, l’atto di approvazione delle tabelle millesimali, al pari di quello di revisione delle stesse, non ha natura negoziale; ne consegue che il medesimo non deve essere approvato con il consenso unanime dei condòmini, essendo a tal fine sufficiente la maggioranza qualificata di cui all’art. 1136, comma 2, codice civile” (Cassazione, n. 24053/18).

LE DIRAMAZIONI DEGLI IMPIANTI IDRICI IN CONDOMINIO

Per Cassazione n. 27248/2018, “la presunzione di proprietà comune dell’impianto idrico di un immobile condominiale, ex art. 1117, n. 3, cod. civ., non può estendersi a quella parte dell’impianto ricompresa nell’appartamento dei singoli condòmini, cioè nella sfera di proprietà esclusiva di questi e, di conseguenza, nemmeno alle diramazioni che, innestandosi nel tratto di proprietà esclusiva, anche se questo sia allacciato a quello comune, servono ad addurre acqua negli appartamenti degli altri proprietari”.

PER IL DEHORS SERVE IL PERMESSO DI COSTRUIRE

Il dehors realizzato senza il permesso di costruire rischia la demolizione, anche se risulta facilmente amovibile e privo di riscaldamento. L’opera, infatti, comporta una rilevante trasformazione del territorio: incremento superficie e volumi utili ed è posta stabilmente al servizio del locale pubblico.

Il comune, tuttavia, non può negare la concessione in sanatoria senza motivare il contrasto fra manufatto e strumenti urbanistici. TAR Brescia, 990/2019.

NUOVA AGGRESSIONE ALLA PROPRIETA’

Una nuova grave aggressione alla proprietà è stata diffusa dal settimanale “Economist” e dal capo missione del Fondo monetario Internazionale Rishi Goyal. Il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari (FEDERPROPRIETA’-UPPI-CONFAPPI) ritengono che si tratti di una sconsiderata azione, concertata a livello internazionale, per far pressione sull’Italia affinché prevalga la tesi di “alzare le tasse sui consumi e le rendite catastali”. E’ grave non constatare che l’evoluzione del prelievo sulla proprietà immobiliare nei principali Paesi europei fa registrare che in Italia le “imposte ricorrenti” abbiano superato la media dei paesi Ocse. C’è un preconcetto ideologico, a base di tale affermazione, contro la proprietà immobiliare. Se si passa, infatti, all’articolazione dei tributi si osserva che parte dalle imposte di natura reddituale Irpef e Ires con relative addizionali, poi l’imposta di natura patrimoniale IMU introdotta nel 2012, cui segue il tributo sui servizi indivisibili Tasi, le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo oneroso e infine le imposte sul trasferimento degli immobili a titolo gratuito. Dal 2012 c’è stata in Italia una corsa alle modifiche legislative sulla composizione del prelievo immobiliare, fino all’attuale unificazione di IMU-TASI. Il Coordinamento rileva altresì che nel decreto “Milleproroghe” non è stato rispettato l’impegno assunto da parte della Commissione parlamentare competente nelle audizioni preventive riguardo al rinnovo della “cedolare secca”, per le locazioni ad uso commerciale nell’attesa dell’introduzione dei contratti a canone concordato anche per gli usi diversi dall’abitazione. Stupisce il fragoroso silenzio delle associazioni sindacali di categoria a tutela degli interessi dei commercianti.

APPROPRIAZIONE INDEBITA DEL MEDIATORE

Il mediatore può incorrere nel reato di appropriazione indebita. Per la Suprema Corte, “integra il delitto di appropriazione indebita la condotta del mediatore di una compravendita immobiliare che, nonostante la mancata accettazione della proposta di acquisto, trattenga la somma di denaro consegnatagli dal proponente a garanzia della provvigione, spettante nel solo caso di conclusione dell’affare, perché tale condotta viola la specifica destinazione di scopo che alla somma hanno dato le parti” (Cass. n. 56935/18).

POSSIBILE PATTEGGIARE CON IL GARANTE

Per le sanzioni del Regolamento europeo della privacy ci sarà la possibilità di patteggiamento. Quando il Garante irrogherà un'ordinanza-ingiunzione, applicando il Regolamento 2016/679, il titolare del trattamento potrà chiudere la controversia pagando la metà dell'importo. Questa nuova possibilità è accordata dall'art. 166 del Codice della Privacy (modificato dal D.Lgs. 101/2018), dedicato interamente alle sanzioni amministrative. Tale disposizione stabilisce che entro il termine previsto per la proposizione del ricorso contro l'ordinanza-ingiunzione del Garante (30 giorni), il trasgressore e gli obbligati in solido possono definire la controversia adeguandosi alle prescrizioni del Garante, se impartite, e mediante il pagamento di un importo pari alla metà della sanzione irrogata. Questo patteggiamento non è subordinato a vaglio di ammissibilità o di meritevolezza.

LA BOLLETTA IDRICA SI PRESCRIVE IN DUE ANNI

Da quest'anno anche il diritto all'esazione degli importi riportati nelle bollette del servizio integrato idrico è soggetto al termine di prescrizione biennale, al posto di quello quinquennale previsto dall'art. 2948, comma 1, n. 4 del Codice Civile. Si tratta dell'ultimo step previsto dalla "norma Baldelli" nella Legge di Bilancio 2018 (Legge 205/2017, art. 1, comma 4) che, già per il 2019, aveva ridotto il termine di prescrizione per le fatture emesse per gas ed elettricità.

ARERA, PER GAS, ACQUA E RIFIUTI

L'autorità di regolazione per Energia Reti e Ambiente (Arera), è l'autorità amministrativa indipendente che svolge attività di regolazione e di controllo nei settori dell'energia elettrica, del gas naturale, dei servizi idrici, del ciclo dei rifiuti e del telecalore, garantendo la promozione della concorrenza e dell'efficienza dei servizi, assicurandone la fruibilità e la diffusione in modo omogeneo sul territorio nazionale, nonché il mantenimento di alti livelli di qualità, e tutelando, nel contempo, gli interessi di utenti e consumatori, soprattutto per mezzo di una regolazione tariffaria basata su criteri trasparenti e predefiniti.

IL RUMORE ENTRO I LIMITI PUO' ESSERE INTOLLERABILE

Anche se il gestore del bar "rumoroso" ha fatto degli interventi per ridurre le emissioni sonore e riportarle nell'ambito dei limiti dettati dalla Legge 447/1995 e relativi decreti attuativi, resta il divieto di usare gli spazi esterni a partire dalla mezzanotte. In particolare, il principio della "normale tollerabilità" può prescindere dal rispetto dei limiti previsti dalla "normativa rilevante in materia". Per Cassazione, 2757/2020, infatti, anche se le emissioni acustiche rientrano nei limiti normativi, possono comunque risultare intollerabili per le proprietà vicine.

LA VIDEOSORVEGLIANZA NELLA DIRETTIVA UE 2016/680

Fuori gioco le diffuse telecamere dei privati che puntano sugli spazi pubblici e sulle aree dei vicini di casa. Via libera invece alle telecamere finte e agli impianti più complessi previo adeguato bilanciamento degli interessi e fatte salve le speciali esigenze di polizia. Arriva anche il nuovo cartello per la videosorveglianza Gdpr formato Ue. Lo evidenziano le linee guida sul trattamento dei dati personali n. 3/2019 divulgate dal Comitato Europeo per la protezione dei dati, il 29 gennaio 2020. Il crescente impiego dei dispositivi informativi e di videocontrollo è al centro della riforma europea sulla tutela dei dati personali che, in materia di videosorveglianza, si articola sia nel Gdpr che nella Direttiva Ue 2016/680, dedicata alle attività di polizia.

GUIDA DELL'ENEA SULLA RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

Enea ha realizzato una guida pratica alla ristrutturazione e alla riqualificazione energetica degli edifici per gli amministratori di condominio aggiornata alle novità introdotte dalla legge di bilancio 2020. Scopo del lavoro è quello di semplificare il percorso di efficientamento energetico di cui possono beneficiare i circa due milioni di edifici condominiali presenti sul territorio nazionale. L'e-book, liberamente consultabile online, oltre a spiegare con un linguaggio semplice e chiaro le opportunità a disposizione dei condomini e le modalità per fruire dei relativi benefici fiscali, cerca anche di fornire agli amministratori gli strumenti per veicolare con maggiore efficacia ai condomini le informazioni necessarie a operare nell'ottica di una ottimizzazione nell'impiego delle risorse energetiche.

NUOVA IMU (CO.738-783 LEGGE DI BILANCIO 2020)

Dal 01/01/2020 è stata abolita l'Imposta Unica Comunale ad eccezione della TARI. Le vecchie IMU e TASI, dal 2020 sono sostituite dalla nuova IMU, la cui disciplina è di fatto identica alla precedente: Sostanzialmente sono state unificate le due imposte e la nuova IMU è posta a carico interamente del proprietario, titolare del diritto reale di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi e superficie immobile, genitore assegnatario della casa familiare giudiziale, concessionario di aree demaniali, locatario di immobili in leasing.

AMMORTIZZATORI SOCIALI NEI MINISTUDI

Il Decreto 27 dicembre 2019 (in G.U. n. 53/20), dà il via libera al fondo di solidarietà bilaterale per attività professionali, applicabile agli studi con almeno tre dipendenti (oggi, invece, gli studi sono iscritti al Fis-Inps, se hanno più di cinque dipendenti). Il fondo eroga una prestazione in tutto simile alla cassa integrazione (stesse causali e importi), nei casi di sospensione dell'attività lavorativa, in cambio del versamento di un contributo dello 0,45% sulle retribuzioni dei dipendenti (di cui lo 0,15% a carico lavoratore), che sale allo 0,65% (di cui 0,22% a carico lavoratore), negli studi con più di 15 dipendenti.

RICLASSAMENTO DELLE MICROZONE

Il provvedimento di riclassamento delle microzone comunali deve essere motivato in maniera rigorosa in modo da far conoscere al contribuente le concrete ragioni alla base del provvedimento (Cassazione n. 32754/2019, depositata in cancelleria il 12 dicembre scorso). E' dunque necessario motivare in maniera rigosa ogni accertamento dell'amministrazione, sia pure eseguito su microzone di appartenenza dove, in base all'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, il valore di mercato gioca un ruolo di rilievo.

TASSE SUGLI AFFITTI IMPAGATI DEL SETTORE ABITATIVO

Dal 1° gennaio 2020 niente più tasse sui canoni di locazione non percepiti. Per i contratti di locazione abitativa stipulati a partire dal prossimo anno, i locatori saranno più tranquilli poiché, per detassare i canoni non percepiti, non si dovrà più attendere la conclusione del procedimento di convalida di sfratto per morosità del conduttore, ma basterà "attestare" la mancata percezione attraverso l'intimazione di sfratto per morosità o l'ingiunzione di pagamento.

La novità è stata introdotta con l'art. 3-quinquies del DL n. 34/2019, ultimo decreto Crescita e non è di poco conto posto che consentirà ai contribuenti di non anticipare il pagamento delle imposte trasladando il momento della detassazione dei canoni non percepiti dall'atto finale dell'iter giudiziario, la convalida di sfratto appunto, a quello introduttivo ovvero l'intimazione o l'ingiunzione.

APPROPRIAZIONE INDEBITA DELL'AMMINISTRATORE

Integra il delitto di appropriazione indebita la condotta dell'amministratore il quale abbia trattenuto somme di cui aveva la disponibilità in ragione del suo ufficio e con destinazione vincolata ai pagamenti nell'interesse del condominio, ad esempio i contributi previdenziali e le ritenute d'acconto sulle retribuzioni del portiere dell'edificio, dipendente del condominio (Cass. Penale, 27822/2019).

LE NOVITA' PER L'AMMINISTRATORE NEL DECRETO LEGGE DEL 16 MARZO 2020

Nel decreto appena varato dal Consiglio dei Ministri, numerose norme coinvolgono direttamente gli amministratori di condominio: dalla sospensione fino al 20 marzo dei versamenti dei contributi previdenziali dei dipendenti e delle ritenute fiscali sugli appalti, al credito d'imposta per la sanificazione dello studio e ai 500 euro per tutti gli amministratori con partita IVA, che potranno anche accedere al fondo prima casa. Ci sarà poi da gestire il premio di 100 euro al giorno esentasse per i portinai che avranno lavorato in marzo nel condominio.

AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO A SCUOLA DI ANTINCENDIO

Nuovo Codice antincendio e nuovi adempimenti per gli amministratori di condominio in materia di sicurezza antincendio, nell'incontro/seminario di studi di FNA-Federamministratori di venerdì 7 febbraio, a Milano, Hotel Enterprise, di Corso Sempione, 91, ore 14,00. Sono intervenuti l'Ing. Sergio Vianello, per quanto attiene alla sicurezza antincendio in condominio; Matteo Rezzonico (Presidente Nazionale FNA-Federamministratori), per quanto attiene ai "nuovi" incombenti della normativa antincendio ricadenti sul condominio e alla giurisprudenza in materia. Non sono mancati aggiornamenti fiscali sulla Legge di Bilancio 2020 e sul Decreto Legge collegato, da parte del Dott. Roberto Quaranta (membro della Commissione Fiscale FNA-CONFAPPI) (Sole 24 Ore del 04/02/2020).

PICCOLI PROPRIETARI A SCUOLA DI AFFITTO CONCORDATO

Sedi CONFAPPI a scuola di locazioni a canone concordato e affitti brevi. Il 31 gennaio 2019, presso la Sede CONFAPPI di Milano, Via R. di Lauria, n. 9, si è tenuto un seminario di studi sulle locazioni a canone concordato e affitti brevi, per le Sedi CONFAPPI. L'argomento ha suscitato grande interesse e partecipazione. Erano presenti, tra le altre, le ultime sedi aperte: tra cui quelle di Ancona, Lodi, Monza e Teramo. Il convegno è stato introdotto dal presidente nazionale CONFAPPI, Flavio Chiodini e dal Vice Presidente Nazionale Enrico Fenoglio. Le relazioni a cura dell'Avv. Matteo Rezzonico della Sede di Milano e dell'Avv. Michele Contartese della Sede di Roma (Sole 24 Ore del 04/01/2020).

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi
20149 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
20094 - CORSICO
26825 - LODI-MAIRAGO
21047 - VARESE-SARONNO
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA
26013 - CREMA
25126 - BRESCIA
23900 - LECCO
24020 - BERGAMO-Selvino
20900 - MONZA-BRIANZA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI
19100 - BIELLA
10064 - PINEROLO
15121 - ALESSANDRIA
12045 - CUNEO-Fossano

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
17100 - SAVONA

VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo
31015 - CONEGLIANO

FRIULI-VENEZIA GIULIA

34074 - GORIZIA-Monfalcone
34125 - TRIESTE
33100 - UDINE

TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA
41121 - MODENA
44121 - FERRARA
47921 - RIMINI
47023 - FORLÌ-Cesena
29122 - PIACENZA

TOSCANA

50121 - FIRENZE
54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA
55100 - LUCCA
50124 - PRATO-Firenze

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO-ASCOLI PICENO
60035 - JESI
60122 - ANCONA

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA
66100 - CHIETI

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA
94100 - ENNA

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI

Via Rossetti, n° 17
Via R. di Lauria, n° 9
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Garibaldi, n° 52/A
Piazzetta Marconi, n° 3
Via Sanpietro, n° 36
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25
Via S. Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23
Piazza Garibaldi, n° 4
Corso Milano, n° 35
Via Ponchielli, n° 47

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188
V. Palazzo di Giustizia, 21/A
Corso Porporato, n° 2
P.zza Garibaldi, n° 53
Viale Regina Elena, n° 19

Via Del Canaletto, n° 220
Corso Ricci Savona, n° 14

Via G. Corazzin, n° 3
Viale Italia, n° 13

Via 1° Maggio, n° 58/B
Via Timeus, n° 16
Via Dante, n° 16

Via Fiume, n° 36

Via Marconi, n° 9
Via Begarelli, n° 31
Via Saraceno, n° 44
Corso D'Augusto, n° 118
Via Giordano Bruno, n° 118
Strada Bobbiese, n° 3

Via Arnolfo, n° 35
Via XX Settembre, n° 130
Via Chiassatello, n° 67
Via Fililungo, n° 121
Via Senese, n° 12

Via Tirso, n° 90

Via Donizetti, n° 20
Via Ancona, n° 48/C
Via San Martino, n° 21

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, n° 143

Corso San Giorgio, n. 15
Via T. Tasso, n° 77
Via Benedetto Croce, n° 320/E

Via Aquilonare, n° 35

Via Houel, n° 24
Via Dei Mille, n° 89/bis
Via Sant'Agata, n° 37

Via Dante, n° 119/A

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 - MILANO
20145 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
21100 - VARESE
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine

EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA

LAZIO

00198 - ROMA

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

Via Ruggero di Lauria, n° 9
Via Rossetti, n° 17
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Valle Venosta, n° 4
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

Via Calata San Marco, n° 13
Via Roma, n° 143

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 Ponchielli, n° 47

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 € 300,00 (oltre il costo del libro di testo obbligatorio pari ad € 25,00), comprensivo della quota associativa per un anno all'Elenco Speciale FNA, per chi non sia già iscritto alla FNA. Il corso è distribuito in tre lezioni a settimana di 3 ore ciascuna ed è comprensivo di lezioni teoriche ed esercitazioni - con rilascio di attestato, previo esame orale finale.

E' obbligatorio il libro "Manuale del condominio" – Maggioli Editore al prezzo scontato di € 52,00.

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 € 190,00 (con iscrizione all'Elenco Speciale FNA, oltre ad € 25,00 per il libro di testo obbligatorio "Come diventare amministratore di condominio" (è facoltativo il libro "Manuale del condominio", di Silvio Rezzonico, edito da Maggioli, al prezzo scontato di € 74,00).

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

SEMINARI FRONTALI

4 sessioni di 4 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 4 lezioni di 4 ore cad. al prezzo di € 55,00 (cad. 1) per gli associati ed € 60,00 per i non associati alla FNA.

Per il riconoscimento dei crediti formativi e il rilascio dell'attestato, è necessario rispondere ai questionari finali.

ALTRI CORSI

Per gli altri corsi (contabilità condominiale, revisori dei conti, ecc.), si prega di telefonare in Sede al numero 02/33105242 o scrivere a info@fna.it