

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: non basta la politica degli annunci	1
Il coordinamento della proprietà chiede la rimodulazione dell'IMU	2
Come cambieranno categorie e rendite catastali	3
Il pignoramento del conto bancario condominiale	5
Amministratore di condominio e pagamento con carta di credito	6
Cedolare secca al 10% per i contratti concordati	7
La fonoregistrazione della assemblea condominiale	8
Il punto sulla trasformazione del riscaldamento centrale in impianti autonomi a gas	10
La procedura per la revoca giudiziale dell'amministratore	11
Notiziario utile	12



Editoriale: non basta la politica degli annunci

La mannaia fiscale ha assunto la funzione di una vera patrimoniale che si accanisce sugli immobili e sui loro proprietari (determinando difficoltà economiche che hanno fatto registrare un forte aumento delle morosità delle spese condominiali). L'alto costo della fiscalizzazione ha portato al blocco delle compravendite di abitazioni, sia di nuova che vecchia costruzione, il che comporta, quale logica conseguenza, l'aggravarsi della crisi del settore imprenditoriale e dell'intero comparto dell'edilizia.

La paralisi delle compravendite è dovuta anche alla responsabilità delle banche che non adottano provvedimenti idonei a promuovere l'accesso ai mutui, riportando i

tassi d'interesse a quelli praticati nei Paesi UE. Pertanto è indispensabile che le banche tornino alla loro funzione istituzionale che è quella del credito.

Il governo incurante del disagio sociale, adotta anche il provvedimento della tassazione dei conti correnti dove viene depositato quel poco che resta del risparmio del ceto medio; risparmi che servono alla sopravvivenza. Nello stesso tempo, per gli sbarchi di immigrati, versiamo 300mila euro al giorno mentre l'Europa, impassibile, resta a guardare.

La politica degli annunci non può bastare.

Silvio Rezzonico
Presidente CONFAPPI

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

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

IL COORDINAMENTO DELLA PROPRIETA' CHIEDE LA RIMODULAZIONE DELL'IMU



Il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE-FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI, Movimento per la difesa della casa) ha elaborato alcune proposte in tema di fiscalità immobiliare, ai fini di rivitalizzare un settore molto importante per il rilancio economico del Paese. Il documento, è stato inviato al Presidente del Consiglio, On. Matteo Renzi, a tutti i Capigruppo di Camera e Senato e ai membri delle commissioni competenti.

Si legge nel documento che le associazioni della proprietà dibattono il tema del mercato delle locazioni con riferimento ai contratti concordati già previsti dalla Legge n° 431/98 quale strumento equilibratore della riapertura del libero mercato. E ciò perché sempre più si manifesta un completo disinteresse per la condizione abitativa del Paese, se non l'esplicita volontà di considerare il comparto edilizio come un puro e semplice bersaglio per una facile azione fiscale volta soltanto a far cassa. Ciò premesso, i rappresentanti della proprietà hanno la consapevolezza che con opportuni interventi di carattere legislativo, volti ad alleggerire il peso fiscale su proprietari e conduttori, grava-

to in modo insopportabile dal governo Monti, la situazione potrebbe essere recuperata.

Rivolgono pertanto un pressante appello alle S.V. Ill.me secondo quanto si propone di seguito:

Rimodulazione delle aliquote

Aliquota 4 per mille per le abitazioni date in affitto con contratto a canone agevolato: per le abitazioni di proprietà di persone fisiche locate a inquilini che le utilizzano come abitazioni principali con contratto a canone agevolato (L. 431/98, art. 2, comma 3), l'aliquota deve essere ridotta al 4 per mille.

La stessa aliquota si deve applicare alle abitazioni date in locazione con contratti a canone agevolato a studenti universitari fuori-sede e ai contratti transitori per motivi di trasferimento per lavoro.

Uguale riduzione dell'aliquota al 4 per mille nei casi in cui il proprietario persona fisica abbia fatto richiesta di sfratto per necessità e per finita locazione; la riduzione si applicherebbe fino al rientro in possesso dell'abitazione.

Eliminazione dell'IMU

Eliminazione dell'IMU sulle seconde case concesse in abitazione effettiva a parenti fino al secondo grado, e per i casi di morosità.

Le organizzazioni sindacali firmatarie del presente documento chiedono di prendere in seria considerazione quanto sopra esposto per un rilancio della nostra economia, della quale il comparto casa è stato sempre il volano.

Seguono le firme: On. Massimo Anderson (ARPE-Federproprietà), Avv. Gabriele Bruyere (UPPI), Avv. Silvio Rezzonico (CONFAPPI), Avv. Giuseppe Bonura (Movimento difesa casa).

COMUNICATO AGLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

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

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.

COME CAMBIERANNO CATEGORIE E RENDITE CATASTALI



La Legge 11/03/2014, n° 23 (in G.U. n° 59 del 12/03/2014) - legge delega a norma degli artt. 76 e 77 della Costituzione - ha demandato al Governo di adottare, entro 12 mesi dalla data di entrata in vigore (cioè dal 27/03/2014) decreti legislativi in materia di revisione del sistema fiscale, nel rispetto dei principi di cui agli artt. 3 e 53 della Costituzione. L'art. 2 della richiamata Legge 23/2014, prevede la delega al Governo ad attuare una revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto fabbricati, in tutto il territorio nazionale attribuendo a ciascuna unità immobiliare il relativo valore patrimoniale e la rendita, applicando, in particolare, per le unità immobiliari urbane censite nel catasto dei fabbricati, una serie di principi e criteri direttivi elencati in quattro commi, a loro volta seguiti da ulteriori sottocommi. Il primo Decreto Legislativo che si attende a brevissimo, riguarderà le Commissioni censuarie. Anche la CONFAPPI è chiamata a dire la sua sulla riforma, mediante l'indicazione di esperti di statistica e di econometria, in punto di commissioni censuarie (cfr. art. 2, comma tre, lettera "a", Lg. 23/2014).

Nuove categorie catastali

L'art. 2, comma 1, lettera "h" prevede la modifica delle categorie catastali secondo la seguente divisione: immobili a destinazione ordinaria; immobili a destinazione speciale; immobili a destinazione particolare e categorie catastali fittizie, alle quali non è associabile alcuna rendita catastale.

Gli immobili a destinazione ordinaria, corrispondono alle attuali categorie catastali da A1 ad A11 (esemplificativamente: abitazioni di tipo signorile, di tipo civile, di tipo economico, etc.); alle attuali categorie catastali da B1 a B8 (esemplificativamente: collegi e convitti, educantati, ricoveri, case di cura, prigioni, uffici pubblici, etc.); alle attuali categorie catastali da C1 a C7 (esemplificativamente: negozi e botteghe, magazzini e locali deposito, laboratori, autorimesse e box, etc.).

Costituiscono immobili a destinazione speciale le attuali categorie catastali da D1 a D12 (esemplificativamente: opifici, alberghi, pensioni e residence, con fini di lucro; teatri e cinematografi, sale per concerti e spettacoli, arene, discoteche e parco giochi, case di cura e ospedali con fine pubblico, etc.).

Costituiscono immobili a destinazione particolare, le attuali categorie catastali da E1 a E9 (esemplificativamente: stazioni per servizi di trasporto, terrestri, marittimi e aerei, impianti di risalita, cioè funivie o sciovie, ponti comunali, etc.).

Costituiscono invece categorie catastali fittizie o entità urbane di tipo F (cioè immobili ai quali non

è associabile alcuna rendita catastale), gli immobili classificati con la attuale categoria catastale da F1 a F6 (es. aree urbane, unità collabenti, cioè fabbricati diroccati, pericolanti, in disuso, ruderi, unità in corso di costruzione, etc.).

Valore di mercato

Per le unità immobiliari a destinazione ordinaria 1, cioè per i fabbricati classificati attualmente nei gruppi A, B e C, la revisione della disciplina del sistema estimativo tiene conto del metro quadro come unità di consistenza, specificando i criteri di calcolo della superficie dell'unità immobiliare e utilizza funzioni statistiche idonee a esprimere la relazione tra il valore di mercato, la localizzazione e le caratteristiche edilizie dei beni per ciascuna destinazione catastale e per ciascun ambito territoriale, anche all'interno di uno stesso comune.

Per le unità immobiliari a destinazione speciale, invece, cioè per i fabbricati classificati attualmente nel gruppo catastale D, le rendite sono determinate mediante un processo estimativo che opera sulla base di procedimenti di stima diretta, con l'applicazione di metodi standardizzati e di parametri di consistenza, specifici per ciascuna destinazione.

Qualora non si possa fare riferimento ai valori di mercato, si attingerà alternativamente: al criterio del costo, per i fabbricati a carattere prevalentemente strumentale; al criterio reddituale, per i fabbricati per i quali la redditività costituisce l'aspetto prevalente.

Nuova rendita catastale

La nuova rendita catastale partirà

dai valori locativi annui, al metro quadro, reperibili come dati dell'Omi (cioè l'Osservatorio sul mercato immobiliare dell'ex Territorio), cui si applicherà una riduzione derivante dalle spese di manutenzione straordinaria, amministrazione, assicurazioni, adeguamenti tecnici di legge, ecc. Il valore annuo al metro quadro deve essere poi moltiplicato per la superficie, e il risultato darà luogo alla nuova rendita catastale.

Il federalismo catastale

La revisione della disciplina relativa al sistema estimativo del catasto fabbricati ha previsto il coinvolgimento dei Comuni, nonché delle unioni o delle associazioni degli stessi, sul cui territorio sono ubicati gli immobili (articolo 2, comma 1, lettera "a" e ss., della Legge 23/2014).

La partecipazione di questi enti locali, che sono interessati anche alla tassazione degli immobili ancora non censiti (cosiddetti fabbricati fantasma), dovrà assicurare il coordinamento con il processo di attivazione delle funzioni catastali decentrate.

Va da sé che tali enti opereranno congiuntamente con l'Agenzia delle Entrate e l'Agenzia del Territorio.

Fabbricati storico-artistici

Per i fabbricati storici o artistici ex D.Lgs. 42/2004, sono previste adeguate riduzioni sia del valore patrimoniale ordinario, sia della rendita media ordinaria (art. 2, comma 1, lettera "m", Legge 23/2014).

Tali riduzioni dovranno tenere conto dei gravosi oneri di manutenzione e conservazione, compreso il restauro, nonché della complessità dei vincoli e della particolare circolazione giuridica dei fabbricati stessi.

Le commissioni censuarie

L'art. 2, comma tre, della Legge 23/2014, ha previsto anche la emanazione di un provvedimento legislativo, volto a ridefinire le competenze e il funzionamento sia delle commissioni censuarie provinciali, sia della commissione censuaria centrale.

Tale provvedimento, che avrà cura di prevedere altresì la validazione delle funzioni statistiche e le procedure deflattive del contenzioso, dovrà modificare la composizione di dette commissioni assicurando comunque la presenza di rappresentanti dell'Agenzia delle Entrate / Territorio; rappresentante; degli enti locali, i cui criteri di nomina saranno fissati di intesa con la conferenza Stato/Città e Autonomie locali; dei professionisti tecnici e docenti qualificati in materia di economia e di estimo urbano rurale; di esperti di statistica e di econometria anche indicati dalle associazioni di categoria del settore immobiliare (tra cui anche la CONFAPPI); di magistrati appartenenti alle giurisdizioni ordinarie (ad esempio Giudice del Tribunale), e amministrativa (Giudici del TAR e del Consiglio di Stato); di rappresentanti delle Province Autonome di Trento e Bolzano per le commissioni censuarie provinciali di Trento e di Bolzano.

Il valore di mercato

Nella Legge-delega, di sicuro interesse ci sembra la revisione del sistema estimativo del catasto dei fabbricati che, secondo i principi dettati dalla stessa legge delega, deve essere determinato partendo dal valore di mercato al metro quadrato per la tipologia immobiliare relativa, specificando i criteri di calcolo della superficie della

unità immobiliare. Poi si determina una serie di coefficienti in successione: l'anno di costruzione, il piano, l'esposizione, il riscontro d'aria, l'affaccio, l'ascensore (se presente), il riscaldamento centrale o autonomo, lo stato di manutenzione. In base a tali coefficienti verrà determinato un algoritmo che, applicato al valore al metro di partenza, lo rettifica.

Il risultato deve essere moltiplicato per i metri quadrati della casa, così da ottenere il valore patrimoniale catastale.

Matteo Rezzonico



CLASSAMENTO E RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Contro errori e inesattezze negli avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nell'applicazione dei parametri e dei criteri di legge adottati per la riclassificazione

la CONFAPPI-FNA

di Milano

offre ai propri associati la sua consulenza gratuita

il giovedì dalle 17,30 alle 19,00, per il controllo dell'avviso ricevuto e per esprimere eventuali opportune azioni di tutela

Per informazioni telefonare al n° 02/ 33105242

CONFAPPI-FNA, Via Ruggero di Lauria, n° 9, 20149 - MILANO

IL PIGNORAMENTO DEL CONTO BANCARIO CONDOMINIALE



Anche la legge di riforma del Condominio ha ribadito la parziarietà delle obbligazioni dei condomini verso i terzi, per la quale le obbligazioni condominiali non sono soggette al regime della solidarietà ma a quello della parziarietà.

In questo senso, l'art. 63, secondo comma, disp. att. c.c., dispone che *«i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini»*.

In tale contesto ci si è domandato se il conto bancario o postale intestato al Condominio abbia una sua autonomia e sia aggredibile per intero dal creditore ovvero se anche esso sia soggetto alla regola della parziarietà, nel senso che il conto potrà essere pignorato solo in ragione della obbligazione parziaria di ciascun condomino.

Sul tema, di grande attualità, è intervenuto di recente il Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Milano che, con ordinanza 27.05.2014, ha accolto le difese del creditore in danno del condominio.

Nella specie, quest'ultimo aveva proposto opposizione contro il pignoramento del conto corrente bancario, eccependo la mancata applicazione del criterio di parzia-

rietà delle obbligazioni condominiali. Il creditore aveva invece contestato tutto quanto dedotto dal condominio, eccependo che il credito pignorato era un credito relativo alla restituzione delle somme depositate in banca, a nulla valendo le ragioni per le quali le somme erano confluite sul conto corrente condominiale. Il Tribunale Milanese ha respinto le eccezioni e l'istanza di sospensione dell'esecuzione, da parte del condominio, accogliendo le difese del creditore e affermando il principio della aggredibilità per intero del conto bancario condominiale.

La motivazione dell'ordinanza fonda su due condivisibili affermazioni: a) il conto bancario è autonomo rispetto al patrimonio dei condomini, in forza dell'art. 1129, settimo comma, c.c.; b) il saldo del conto bancario condominiale è ad immediata disposizione del correntista condominio, a norma dell'art. 1852 c.c., per il quale qualora il deposito, l'apertura di credito o altre operazioni bancarie siano regolate in conto corrente, il correntista può disporre in qualsiasi momento delle somme risultanti a suo credito, salva l'osservanza del termine di preavviso eventualmente pattuito. In ordine alla prima affermazione il Tribunale ha motivato che la recente riforma della disciplina del condominio con l'art. 1129, comma 7, c.c., obbliga "l'amministratore a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle di qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corren-

te, postale o bancario, intestato al condominio". L'art. 1129, precisa anche che costituisce grave irregolarità "la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini" (art. 1129, comma dodici, nn° 3 e 4, c.c.), facendo esplicito riferimento alla nozione di "patrimonio del condominio", in modo da tenerlo separato da quello dell'amministratore e dei singoli condomini. Da ciò deriva l'obbligatorietà di un'apertura di conto corrente del condominio le cui somme, che sullo stesso confluiscono, costituiscono patrimonio autonomo del condominio. Sulla seconda affermazione il Tribunale ha motivato che *«tutti i contributi versati dai partecipanti si confondono con le altre somme già ivi esistenti andando perciò ad integrare quel saldo che è ad immediata disposizione del correntista "condominio", secondo l'art. 1852 c.c., senza che mantenga alcun rilievo lo specifico titolo dell'annotazione a credito, né la provenienza della provvista dall'uno o dall'altro condomino. Da ciò deriva che il credito pignorato è il credito alla restituzione delle medesime somme depositate, il quale trova causa, appunto, nel rapporto di conto corrente; rimanendo del tutto prive di significato le ragioni per le quali le singole rimesse siano state effettuate, come la provenienza delle stesse dall'uno o dall'altro condomino»*.

Matteo Rezzonico

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E PAGAMENTO CON CARTA DI CREDITO



L'onere di accettare, sopra i 30 euro, i pagamenti con carta bancaria coinvolge (almeno in teoria) anche gli amministratori di condominio. Che, al pari degli altri professionisti, di fronte a esplicita richiesta da parte di un cliente, non potrebbero rifiutarsi di incassare tramite pos le rate di pagamento. Sia quelle che comprendono il compenso professionale vero e proprio, sia quelle relative alla "prestazione di servizi", avendo l'amministratore un ruolo di esattore dei contributi condominiali come mandatario del condominio.

In caso di rifiuto, non è prevista per legge una specifica sanzione. Tuttavia - ben consapevoli che si sta ragionando su situazioni marginali e che potrebbero non accadere - il diniego potrebbe essere considerato "illegittimo" e far scattare la mora del creditore. Ma ripercorriamo il quadro. L'art. 15, comma 4, del D.L. 179/2012 dispone, nella sua ultima versione, che "a decorrere dal 30 giugno 2014 i soggetti che effettuano la vendita di prodotti e di prestazioni di servizi, anche

professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito".

Tale disciplina si applica a tutte le professioni.

Comprese quelle non organizzate in ordini o collegi, di cui all'art. 1, secondo comma, della Legge 4/2013; quindi anche agli amministratori.

Che, per deduzione, in linea di principio dovrebbero dotarsi di pos per l'incasso dei propri compensi.

Anche se solitamente l'amministratore paga da sé il proprio compenso, con bonifico dal conto condominiale che ha in gestione.

Siccome la legge parla di pagamenti elettronici anche per "prestazioni di servizi", in teoria nel suo ruolo di esattore delle quote dovute dai condomini, l'amministratore dovrebbe accettare il pagamento anche con carta per le rate delle spese condominiali, incassando le somme sul conto condominiale. Ovviamente, i dubbi restano. E discendono da una norma che già di per sé non appare del tutto chiara. A iniziare dal fatto che il decreto 179 non fissa alcuna specifica sanzione a fronte di un diniego. Tuttavia, volendo leggere le nuove disposizioni sotto tutti i risvolti teorici che comportano, un qualche rischio residuale esiste.

Ove infatti il professionista non sia dotato di pos e il condominio lo richieda, potrebbe configurarsi un "illegittimo rifiuto" a ricevere una prestazione, a norma dell'art. 1206 del codice civile, che recita: "il

creditore è in mora quando, senza motivo legittimo, non riceve il pagamento offertogli nei modi indicati o non compie quanto necessario affinché il debitore possa adempiere l'obbligazione". E che, nel successivo art. 1207, parla anche di interessi aboliti e risarcimento danni.

Stando così le cose, occorre ribadire che per essere certi di non incorrere nel rischio, sarebbe buona norma per l'amministratore dotarsi di uno strumento (pur non obbligatorio) per i pagamenti elettronici. Oppure, in alternativa al pos e secondo una strada più pratica, che mette al riparo da qualsiasi problema di illegittimo rifiuto della prestazione, potrebbe far deliberare dall'assemblea con una decisione (preferibilmente assunta all'atto della nomina), che stabilisca una volta e per sempre che tutti i pagamenti di condominio all'amministratore si effettuano a mezzo mav bancario, bonifico bancario, contante o altre modalità, nel rispetto del D.Lgs. 231/2007. Il quorum per legittimare tale decisione sarà quello dei 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti in seconda convocazione ove la decisione sia presa successivamente alla nomina.

Flavio Chiodini

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

CEDOLARE SECCA AL 10% PER I CONTRATTI CONCORDATI

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale 73 del 28 marzo scorso, l'atteso provvedimento del Governo volto ad affrontare l'emergenza abitativa causata dalla crisi economica. Si tratta, del cosiddetto "Piano Casa" di cui al D.L. 47 del 28 marzo 2014 che, oltre alle numerose misure in materia di edilizia sociale e detrazioni per i conduttori di alloggi sociali, reca un nuovo intervento a favore della cosiddetta "cedolare secca" sugli affitti. L'art. 9, comma 1, dell'anzidetto decreto dispone, infatti, che, per il quadriennio 2014-2017, l'aliquota prevista per l'applicazione della cedolare secca sulle locazioni relative a contratti a canone concordato è ridotta alla misura del 10%, rispetto a quella del 15% in vigore per il 2013.

Il comma 2, dell'art. 9 del D.L. 47/2014, inoltre, estende l'ambito applicativo della cedolare secca, che può ora essere adottata anche in relazione a unità immobiliari abitative - locate nei confronti di cooperative o enti senza scopo di lucro - che sublochino tali unità immobiliari a studenti universitari, con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.

Come noto, la scelta del regime della cedolare secca, in quanto regime opzionale da parte del locatore, deve essere comunicata al conduttore tramite raccomandata postale, con rinuncia all'aggiornamento ISTAT del canone.

I canoni assoggettati al regime opzionale non rientrano nel reddito complessivo e, quindi, non incidono sulla progressività dell'aliquota IRPEF. L'opzione per il regime della cedolare secca può essere esercitata alla registrazione del

contratto o nelle annualità successive. Alla registrazione del contratto, l'opzione deve essere effettuata con il mod. RLI utilizzato per la registrazione del contratto stesso. L'opzione, nelle annualità successive, va esercitata entro 30 giorni dalla scadenza dell'annualità precedente, utilizzando sempre il mod. RLI.

Il nuovo mod. RLI può essere reperito gratuitamente sul sito internet dell'Agenzia delle entrate e può essere scaricato in formato pdf per la successiva stampa e



compilazione. Deve essere presentato soltanto per via telematica, direttamente o mediante gli intermediari abilitati; tuttavia, coloro che non sono tenuti all'obbligo di presentazione telematica, possono esibirlo agli Uffici dell'Agenzia delle entrate, che provvederanno essi stessi alla trasmissione elettronica.

L'opzione vincola il locatore all'applicazione del regime della cedolare secca per l'intero periodo di durata del contratto o della proroga o per il residuo periodo nei casi in cui l'opzione venga esercitata per le annualità successive.

Il locatore ha la facoltà di revocare l'opzione durante ciascuna annualità contrattuale successiva

a quella in cui è stata esercitata l'opzione. La revoca deve essere effettuata, utilizzando il mod. RLI, entro il termine previsto per il pagamento dell'imposta di registro relativa all'annualità di riferimento (30 giorni dalla scadenza di quella precedente) e obbliga al versamento della stessa, salva la facoltà di esercitare l'opzione nelle annualità successive.

Commissione Legale
FNA-CONFAPPI



La riforma
del condominio
valorizza
gli amministratori
del proprio
condominio
La FNA è vicina
agli amministratori
per ogni necessità
condominiale

Informati presso
FNA e CONFAPPI

www.fna.it
www.confappi.it

LA FONOREGISTRAZIONE DELL'ASSEMBLEA DI CONDOMINIO



Il verbale di assemblea costituisce elemento essenziale della delibera condominiale. In particolare, poiché la redazione del verbale dell'assemblea costituisce una delle prescrizioni di forma che devono essere osservate al pari delle altre formalità richieste dal procedimento assembleare, una volta che l'assemblea sia stata convocata, occorre dar conto - mediante verbalizzazione - di tutte le attività compiute, anche se le stesse non siano perfezionate o non siano state adottate deliberazioni, allo scopo di permettere a tutti i condomini - compresi i dissenzienti e gli assenti - di controllare lo svolgimento del procedimento assembleare e di assumere le opportune iniziative (Cass. 22 maggio 1999, n° 5014).

Il verbale di assemblea offre tuttavia solo una prova presuntiva, sicché spetta al condomino, che impugni la delibera - contestando la rispondenza a verità di dette indicazioni - di fornire la relativa dimostrazione (Cass. 11 novembre 1992, n° 12119).

E' tuttavia difficile, nella pratica, dare la prova contraria al contenuto del verbale assembleare, alla stregua della giurisprudenza secondo cui, essendo il condominio un ente di gestione senza personalità distinta da quella dei singoli condomini, i singoli condomini non hanno la capacità di testimoniare in giudizio, a norma dell'art. 246 C.P.C., per il quale non possono essere assunte come testimoni le persone aventi nella causa un interesse che potrebbe legittimare la loro partecipazione al giudizio

16 luglio 1997, n° 6483). Di qui la sempre più pressante richiesta dei condomini di potersi avvalere di registrazioni fonografiche dell'assemblea, al fine di documentare la corrispondenza tra quanto accaduto e quanto verbalizzato.

Nella specifica materia non risultano precedenti giurisprudenziali editi, salvo che in materia societaria. Si veda sul punto la sentenza della Cassazione 17 gennaio 2001, n° 560, che affrontando il caso di un socio di una società per azioni - che aveva richiesto l'acquisizione in giudizio di un nastro di registrazione, allo scopo di contestare la veridicità delle attestazioni effettuate dal notaio nel verbale assembleare - ha avuto buon gioco nel ritenere inammissibile la richiesta, perché intesa a contestare in modo improprio un atto notarile a fede privilegiata - quale è il verbale notarile di assemblea - contro il quale si sarebbe invece dovuto fare ricorso alla querela di falso.

Occorre dunque esaminare sotto altri profili le implicazioni che la registrazione fonografica dell'assemblea può comportare, distinguendo tra registrazioni occulte e registrazioni autorizzate.

Registrazione occulta

In termini generali e in materia di registrazioni occulte o clandestine, l'ufficio delle indagini preliminari di Roma (14 febbraio 2000) ha avuto modo di puntualizzare che "la registrazione di una conversazione telefonica eseguita da uno degli interlocutori, all'insaputa dell'altro, è inutilizzabile ex art. 191, primo comma, C.P.P., in quanto acquisita in violazione del divieto di ingerenza nelle comunicazioni, previsto e regolato dall'art. 8 della Convenzione europea dei diritti dell'uomo". La pronuncia richiamata si è peraltro collocata in controtendenza rispetto all'indirizzo giurisprudenziale prevalente, secondo cui deve ritenersi pienamente ammissibile, e quindi lecita e utilizzabile come

prova, la registrazione fonografica di colloqui telefonici effettuata segretamente da uno dei soggetti partecipanti al colloquio (Cass. Pen. Sez. Un., 28 maggio 2003, n° 36747).

In realtà, l'art. 8, comma 2, della Convenzione europea ammette anche delle eccezioni e restrizioni al diritto alla riservatezza. E, dunque, il diritto alla riservatezza deve essere bilanciato con altri diritti fondamentali quali, per esempio, il diritto alla prova, che pure deve essere garantito nell'ambito di un giusto processo.

Il principio può valere - negli stessi termini - anche in ordine ai diritti costituzionali di tutela della personalità, previsti dagli artt. 14 (domicilio) e 15 Cost. (libertà e segretezza della corrispondenza e di ogni altra forma di comunicazione).

Tanto più che, nell'ordinamento italiano, l'art. 8 della Convenzione europea, pur ponendosi come sostanzialmente rispondente al principio di legalità, appare nettamente in contrasto con l'art. 234 C.P.P., in base al quale la registrazione fonografica è ritenuta ammissibile.

Registrazione autorizzata

Al di fuori dell'ipotesi precedente, per essere legittima la registrazione dell'assemblea condominiale deve essere autorizzata dal presidente.

E' noto che la figura del presidente dell'assemblea condominiale è figura assai evanescente nella normativa condominiale, cui accenna incidentalmente l'art. 67 disp. att. c.c., laddove - in materia di intervento in assemblea di più comproprietari pro indiviso - dispone che se gli interessati non provvedono a designare un rappresentante, alla designazione provvede il presidente dell'assemblea per sorteggio. Da tale disposizione si è derivato, in termini generali, che l'assemblea debba sempre essere diretta da un presidente. Secondo qualche pronuncia (cfr. Trib. Trani 22 novembre 1984, n° 962), la mancata nomina del presidente - quando non si verifichi

l'ipotesi indicata nell'art. 67 disp. att. c.c. - non comporterebbe peraltro alcuna nullità o annullabilità delle delibere assembleari.

Tuttavia, per l'analogia che da sempre si riconosce sussistente tra normativa condominiale e normativa societaria, si ritiene applicabile all'assemblea condominiale la disposizione dell'art. 2371 c.c. - dettato in materia di società per azioni - per il quale "l'assemblea è presieduta dalla persona indicata nell'atto costitutivo o in mancanza da quella designata dai convenuti".



Ove si accolga tale interpretazione, l'autorizzazione alla registrazione dell'assemblea deve allora essere data dal presidente, sia pure alla condizione, per esempio, che la registrazione su nastro magnetico venga allegata al verbale e trascritta al termine dell'assemblea (Trib. Bologna, 25 marzo 1999, n° 596).

Rimane però dubbio, in assenza di puntuali disposizioni del regolamento contrattuale, se il presidente possa discrezionalmente negare la registrazione.

Sul punto, la miglior dottrina ritiene che il presidente non possa immotivatamente respingere la richiesta di registrazione, stante il diritto del singolo condomino di controllare il procedimento di formazione della volontà assembleare.

Al punto che il rifiuto del presidente può essere impugnato ex art. 1137 c.c., per vizio del procedimento assembleare.

Registrazione e privacy

La registrazione autorizzata deve in ogni caso avvenire nel rispetto dei principi dettati, a tutela della privacy, dalla Legge n° 675/1996.

In quest'ottica, vale la pena di ricordare che - dal punto di vista della normativa sulla protezione dei dati personali - i singoli condomini sono considerati contitolari di un medesimo trattamento delle informazioni, delle quali l'amministratore ha la gestione completa.

Da ciò deriva che ciascun condomino può legittimamente venire a conoscenza dei dati condominiali riguardanti gli altri condomini.

Con la conseguenza che l'amministratore può comunicare ai condomini i dati degli altri condomini, posto che le disposizioni della Legge n° 675/1996 e s.m.i non precludono l'applicazione delle norme codicistiche in tema di condominio e, in particolare, di quelle sulla costituzione dell'assemblea e sulla validità delle sue deliberazioni.

E, dunque, la documentazione acquisita in sede condominiale - in essa compresa la registrazione fonografica - può essere messa a disposizione dei condomini che ne facciano richiesta, allo scopo di riscontrare la legittimità della procedura assembleare e di proporre eventuali impugnazioni.

Fermi restando i principi di pertinenza e non eccedenza, di cui all'art. 9 della Legge n° 675/1996 e successive modificazioni.

Entro questi ultimi limiti - anche alla stregua del provvedimento del Garante 20 maggio 2000 - l'amministratore del condominio può mettere a disposizione dei condomini tutte le informazioni riguardanti la gestione condominiale - comprese le registrazioni fonografiche - adottando le cautele necessarie a evitare che ai dati accedano anche terzi estranei al condominio.

Matteo Rezzonico



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

IL PUNTO SULLA TRASFORMAZIONE DEL RISCALDAMENTO CENTRALE IN IMPIANTI AUTONOMI A GAS



QUESITO

Abito in un condominio di 25 famiglie, ed abbiamo l'onere quest'anno di cambiare la caldaia condominiale dovendo passare da gasolio a gas, tutti i condomini presenti alle riunioni (e siamo di solito sui 550 millesimi) sono favorevoli a passare al riscaldamento autonomo, tranne l'amministratore che nell'ultima riunione ci ha portato alcuni preventivi con contratti di calore per rifare completamente l'impianto di riscaldamento centralizzato, la mia domanda è la seguente: quanti presenti e quanti millesimi sono necessari a noi condomini per passare al riscaldamento autonomo? seconda domanda, se in fase di votazione dovesse esserci un solo condomino contrario al passaggio all'autonomo e 550 millesimi favorevoli, cosa succede? può un solo contrario inficiare la delibera all'autonomo?

G.F. Milano

RISPOSTA

Prima dell'entrata in vigore dell'art. 26, comma 2, della Legge 10/1991, la delibera di soppressione del servizio centralizzato di riscaldamento, richiedeva la maggioranza per le innovazioni (art. 1136, quinto comma, c.c.) mentre la eliminazione dell'impianto richiedeva il consenso unanime di tutti i condomini (Cass., 06/12/1986, n° 7256).

Il regime originario della Legge 10/1991

L'art. 26, secondo comma, della Legge 10/1991, disponeva che «per gli interventi in parti comuni di edifici ... ivi compresi quelli dell'art. 8 della legge medesima, sono valide le relative decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali». L'art. 8, lettera "g", si riferiva espressamente alla «trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione di consumi per singole unità immobiliari, escluse quelle situate nelle aree individuate dalle Regioni e dalle Province autonome di Trento e di Bolzano ... ».

Per la trasformazione dell'impianto centralizzato è stato dunque previsto un abbassamento del quorum deliberativo a 501 millesimi, indipendentemente dal numero di condomini favorevoli. Come puntualizzato da Cassazione, 01/07/1997, n° 5843, l'abbassamento del quorum riguardava tuttavia la sola ipotesi della sostituzione dell'impianto centralizzato con impianti autonomi a gas, aventi le caratteristiche indicate dalla legge (Cassazione, sent. N° 5117 del 26/05/1999). In tutte le altre ipotesi, compresa quella in cui la delibera assembleare prevedesse la soppressione del servizio centralizzato senza alcuna indicazione per gli impianti autonomi, oppure la sostituzione con impianti autonomi che non funzionassero a gas e comunque non producessero anche acqua calda sanitaria, si ritornava alle regole vigenti prima della Legge 10/91, relative alle maggioranze per le innovazioni o all'unanimità dei condomini (Cassazione, sent. N° 4652 del 27/04/1991). In particolare, per Cassazione 18/08/2005, n° 16980, era da considerare illegittima la delibera con cui l'assemblea approvasse con la maggioranza prevista dall'art. 26, comma 2,

della Legge n° 10/1991, la soppressione dell'impianto centralizzato, lasciando liberi i singoli condomini di attivarsi per l'eventuale installazione degli impianti autonomi.

Se in un condominio si formava la maggioranza necessaria per la delibera di trasformazione e la minoranza dissenziente optava per la continuazione dell'impianto di riscaldamento centrale, si poneva la questione se la minoranza, che pur aveva accettato la trasformazione con la installazione di impianti individuali, potesse continuare ad usufruire del vecchio impianto, accollandosi tutte le spese per il mantenimento e il funzionamento del nuovo impianto centralizzato.

Ciò a parte, l'amministratore doveva comunicare ai condomini l'avvenuta cessazione del funzionamento della caldaia centralizzata e provvedere a far inertizzare e bonificare il serbatoio del combustibile da una ditta abilitata, comunicando alla ASL l'avvenuta cessazione dell'uso del serbatoio interrato, con attestazione della prova di tenuta del serbatoio ad una atmosfera.

Il regime vigente

Dal 02/02/2007 è entrato in vigore il D.Lgs. 29/12/2006, n° 311 che all'art. 7, comma 1-bis, ha modificato l'art. 26, comma 2, della Legge n° 10/1991. La disposizione del D.Lgs. 311/2006 è stata ulteriormente emendata dall'art. 27, comma 22, della Legge 23/07/2009, n° 99, nei termini seguenti: «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, 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 semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea».

Ad evidenza, il nuovo testo dell'art. 26, secondo comma, della Legge 10/91, non fa più riferimento agli artt. 1 e 8 della Legge n° 10/1991, ma solo genericamente agli interventi su edifici e su impianti volti al contenimento del consumo energetico e alla utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia. Tali interventi devono essere individuati da un attestato di certificazione energetica o da una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato.

Sulla base di tali presupposti, le decisioni dell'assemblea possono ora essere adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali, rappresentate dagli intervenuti in assemblea. Per completezza occorre precisare che l'art. 4, comma nono, del successivo D.P.R. 02/04/2009, n° 59 – che disciplina espressamente la trasformazione degli impianti centralizzati, con esclusione del distacco unilaterale del singolo condomino - ha disposto che *«in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw, appartenenti alle categorie E1 e E2, così come classificati in base alla destinazione d'uso all'art. 3, del D.P.R. 26 agosto 1993, n° 412, è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere ad eventuali interventi finalizzati alla trasformazione degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25»*.

Il che sta a significare che solo in caso di impedimenti tecnici, attestati da un tecnico abilitato, è possibile passare dalla caldaia unica a quelle singole.

A tali condizioni, la delibera assembleare deve ritenersi legittima e obbligatoria per tutti i condomini, a norma dell'art. 1137, primo comma, c.c.

Silvio Rezzonico

LA PROCEDURA PER LA REVOCA GIUDIZIALE DELL'AMMINISTRATORE

QUESITO

Alcuni condomini, tra cui il sottoscritto, hanno ripetutamente chiesto all'amministratore in carica di convocare una assemblea con all'ordine del giorno: revoca dell'amministratore e nomina di un nuovo amministratore. L'amministratore in carica non ha mai preso in considerazione la nostra richiesta, sicché pensiamo di farlo revocare dal Giudice. Mi sembra che la riforma del condominio preveda tale eventualità quando l'amministratore non convochi l'assemblea per deliberare sulla sua revoca e sulla nomina del nuovo amministratore.

Gradirei conoscere modalità e tempi della procedura.

S.F. Bologna

RISPOSTA

L'amministratore può anche essere revocato dall'autorità giudiziaria, in sede di volontaria giurisdizione.

In particolare, secondo la legge di riforma, tra le condotte che legittimano la revoca giudiziale dell'amministratore, a norma dell'art. 1129, dodicesimo comma, n° 1, c.c., rientra anche *«il ripetuto rifiuto dello stesso a convocare l'assemblea che debba deliberare sulla sua revoca e sulla nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge»*.

Il ricorso può essere presentato da ciascun condomino che può chiedere la revoca anche senza aver prima sottoposto la questione all'assemblea. Stante la natura del procedimento, il ricorso del singolo condomino è ammissibile anche senza l'assistenza di un difensore (Trib. Napoli 21 novembre 2007). E invero, il patrocinio di un procuratore è obbligatorio solo nell'ipotesi di procedimento di natura contenziosa, che involge la cognizione di controversie su diritti soggettivi (Cass., 30 giugno 1996, n° 6900).

Il provvedimento giudiziale di revoca deve essere adottato sentito l'ammi-

nicorrente, a norma dell'art. 64, primo comma, disp. att. c.c. L'obbligo di sentire le parti non è però atto dovuto, ma solo una facoltà del condomino ricorrente e dell'amministratore, di richiedere la propria audizione, sicché quest'ultima non è preclusiva dell'ulteriore svolgersi della procedura. In ogni caso, l'assenza o il comportamento non collaborativo dell'amministratore può essere apprezzato dal giudice come indice presuntivo della veridicità delle doglianze del ricorrente. All'esito di una cognizione sommaria il Tribunale, con decreto motivato, decide sulla revoca accogliendola o respingendola, con condanna alle spese del giudizio, tenendo conto di tutti gli elementi che consentono di apprezzare in concreto la lesione del vincolo fiduciario tra amministratore e condominio. Il Tribunale, a norma del secondo comma dell'art. 741 c.p.c., può anche disporre che il decreto abbia efficacia immediata, quando vi siano ragioni di urgenza (Cass., 1° febbraio 1990, n° 666).

Avverso il provvedimento del Tribunale può essere proposto reclamo alla Corte d'Appello, nel termine di 10 giorni non dalla notifica del provvedimento – come accadeva in passato – ma dalla sola comunicazione (modifica aggiunta dall'art. 64, disp. att. c.c., dalla legge di riforma, all'art. 739, penultimo comma c.p.c.). Il ricorso per Cassazione ex art. 111 Cost., avverso il decreto di revoca dell'amministratore pronunciato della Corte d'Appello, è precluso mentre è ammesso avverso la statuizione relativa alla condanna alle spese giudiziali relative al procedimento di revoca dell'amministratore e al successivo reclamo. Quanto alle spese della procedura, in forza del novellato art. 1129, comma 11, c.c., in caso di accoglimento della domanda di revoca, il ricorrente – per le spese legali – ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio, che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato.

Giovanni Tomassoli

NOTIZIARIO UTILE



PRIVACY ED ESTRATTO CONTO CONDOMINIALE

Con nota del 31.03.14 (prot. 10221/88074), il Garante della Privacy ha ritenuto che a seguito della chiara previsione contenuta nell'art. 1129 c.c., "per effetto della stipula del contratto di conto corrente bancario o postale da parte dell'amministratore, i condomini, pur non essendo formalmente intestatari del conto (in ragione del fatto che il conto corrente è comunque intestato al condominio nel suo complesso), divengono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e soprattutto l'operato dell'amministratore in merito all'intera gestione condominiale". Conseguenza che "rispetto alla fattispecie in esame possa trovare applicazione una disciplina analoga a quella di cui all'art. 119 del D.Lgs. N° 385/1993 (recante il Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia)", che riconosce al cliente il "diritto di ottenere" senza alcuna limitazione "copia di atti o documenti bancari (sia che essi contengano dati personali relativi all'interessato, sia nel caso ciò non accada)". Alla luce di quanto precede, l'Autorità per la protezione dei dati ha evidenziato che non si ravvisa "la sussistenza di alcuna limitazione - neanche nelle forme di un parziale oscuramento - rispetto all'ostensibilità delle informazioni indicate nella rendicontazione (ivi compresi i dati personali relativi a terzi che dovessero esservi contenuti), richiesta da un condomino alla banca nell'esercizio del diritto introdotto nell'art. 1129 c.c. dal legislatore della riforma".

PRIMO CORSO PER AMMINISTRATORI A LA SPEZIA

Si è chiuso il 25 Giugno u.s., il primo corso formativo per amministratori condominiali organizzato dalla Sede FNA di La Spezia. Nell'occasione, presenti il Presidente della FNA di La Spezia, Christian Orlandi e il Presidente CONFAPPI La Spezia, Antonio Parmigiani, si è tenuto un convegno sul tema: "La riforma del condominio, un anno dopo", relatore il Presidente della CONFAPPI, Avv. Prof. Silvio Rezzonico. Alla fine della manifestazione il Presidente Nazionale della FNA, Giovanni Tomassoli, ha distribuito gli attestati di partecipazione al corso.



DIRITTI DEI CONSUMATORI

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale dell'11.03.14, n° 58, il D.Lgs. 21.02.14, n° 21 che attua la Direttiva 2011/83/UE sui diritti dei consumatori, modificando le vecchie direttive 93/13/CE e 1999/44/CE e abrogando la n° 85/577/CE e la n° 97/7/CE. A partire dal 13.06.14 - data di entrata in vigore della maggior parte delle nuove disposizioni - sono previste maggiori informazioni precontrattuali per i consumatori, in particolare nei contratti a distanza e negoziati al di fuori dai locali commerciali. Sul proprio sito, il Ministero dello sviluppo economico evidenzia il termine più ampio per il diritto di ripensamento che il consumatore può esercitare (dagli attuali 10 giorni a 14 giorni). Nel caso in cui, il consumatore non sia stato preventivamente informato sul diritto al ripensamento, il termine per recedere viene esteso dagli attuali 60 a 90 giorni - rispettivamente dalla conclusione del contratto o dalla consegna del bene - a dodici mesi. In caso di recesso, il venditore, dal canto suo, ha meno giorni (dagli attuali 30 a 14 giorni) per restituire le somme versate dal consumatore: quest'ultimo disporrà di più tempo (14 giorni anziché 10) per restituire il bene.

E' previsto anche il divieto di applicare al consumatore aumenti di costi per acquisti effettuati con carte di credito o bancomat; analogo divieto è previsto per la tariffa telefonica su linee dedicate e messe a disposizione del consumatore da parte del venditore, in caso di vendite dirette o a distanza.

IL NUOVO REGOLAMENTO EDILIZIO DI MILANO

Il nuovo regolamento edilizio in discussione al Consiglio Comunale di Milano, consentirà al Comune di controllare il buon uso e la manutenzione di aree e edifici privati e, nel caso in cui accerti uno stato di incuria e abbandono da almeno cinque anni, di avviare una procedura che obbliga il privato proprietario a effettuare interventi di ripristino, pulizia e manutenzione del bene. Se non dovesse provvedere, dovrà rimborsare l'intervento sostitutivo del Comune.

Il Comune di Milano potrà anche, decidere di superare il privato riottoso e malcurate, conferendo gli edifici in questione a una destinazione pubblica, di interesse pubblico e generale.

RISARCIMENTO DANNI IN CONDOMINIO

Secondo la Cassazione 24 giugno 2014, n° 14316, in tema di comunione e condominio, la privazione di un proprio bene comporta un danno in re ipsa, suscettibile di valutazione quanto meno equitativa, poiché il godimento del bene stesso comporta vantaggi dei quali può essere quantificato l'equivalente monetario e la circostanza della permanenza degli effetti del danno non esclude che la prescrizione del diritto al risarcimento decorra dal momento della condotta che ha dato luogo al pregiudizio, salvo il caso di ulteriori lesioni nuove o autonome (controversia relativa all'azione di risarcimento del danno conseguente al rifacimento della scala comune e alla errata collocazione di una canna fumaria sulla facciata dello stabile).

RIPARTIZIONE SPESE DELLA TERRAZZA A LIVELLO

“In tema di condominio negli edifici, il criterio di ripartizione fra i condomini delle spese di riparazione o di ricostruzione delle terrazze a livello che servano di copertura dei piani sottostanti, fissato dall'art. 1126 c.c. (un terzo a carico del condomino che abbia l'uso esclusivo del lastrico o della terrazza; due terzi a carico dei proprietari delle unità abitative sottostanti), è applicabile in ogni caso di spesa, ordinaria o straordinaria, di manutenzione o di rifacimento, che riguardi la struttura delle terrazze stesse e la loro finalità di copertura, escluse le spese dirette unicamente al miglior godimento delle unità immobiliari di proprietà individuale di cui le terrazze siano il prolungamento” (Cass., 16583/12).

CONDOMINIO, VEDUTA IN APPIOMBO

Per Cassazione n° 955/13, “il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombo fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino (nella specie, un pergolato realizzato a copertura del terrazzo del rispettivo appartamento) che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c. il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita”.

DATI PERSONALI, COMUNICABILI AI CONDOMINI

Secondo la decisione del Garante della Privacy, n° 1593/13, “ai sensi dell'art. 4 del D.Lgs. 30 giugno 2003, n° 196, “dato personale”, oggetto di tutela, è “qualunque informazione” relativa a “persona fisica, giuridica, ente o associazione”, che siano “identificati o identificabili”, anche “indirettamente mediante riferimento a qualsiasi altra informazione” ed in tale nozione sono riconducibili i dati dei singoli partecipanti ad un condominio, raccolti ed utilizzati per le finalità di cui agli artt. 1117 ss. c.c. Tuttavia ragioni di buon andamento e di trasparenza giustificano una comunicazione di questi dati a tutti i condomini, non solo su iniziativa dell'amministratore in sede di rendiconto annuale, di assemblea, o nell'ambito delle informazioni periodiche trasmesse nell'assolvimento degli obblighi scaturenti dal mandato ricevuto, ma anche su richiesta di ciascun condomino, il quale è investito di un potere di vigilanza e di controllo sull'attività di gestione delle cose, dei servizi e degli impianti comuni, che lo facoltizza a richiedere in ogni tempo, all'amministratore, informazioni sulla situazione contabile del condominio, comprese quelle che riguardano eventuali posizioni debitorie degli altri partecipanti”.

CONDOMINIO E DISTANZE LEGALI

Secondo la Cassazione, 30 giugno 2014, n° 14822, in tema di condominio negli edifici, l'applicazione della normativa sul rispetto delle distanze non è automatica, dovendosi sempre valutare la sua compatibilità con il principio disciplinante il diritto d'uso delle cose comuni (nella specie, la Corte ha ritenuto legittima la collocazione sul muro perimetrale di tubazioni del gas anche se l'installazione violava quanto stabilito dall'art. 889 c.c. in materia di distanze delle tubazioni dal confine).

DIRITTO DI RISCATTO E COMUNIONE LEGALE DEI CONIUGI

Secondo la Cassazione, 16 maggio 2014, n° 10846, in tema di locazioni di immobili adibiti ad uso non abitativo, il riscatto previsto dall'art. 39 della legge 27 luglio 1978, n. 392, va tempestivamente esercitato dall'avente diritto alla prelazione anche nei confronti del coniuge dell'acquirente, che sia in regime di comunione legale al momento dell'acquisto, e a tal fine l'integrazione del contraddittorio nel giudizio intrapreso tempestivamente nei confronti del solo acquirente non è idoneo ad impedire la decadenza dal diritto di riscatto, se sia già inutilmente decorso il termine di sei mesi dalla trascrizione del contratto.

ACQUISTO DI CASE SULLA CARTA: E' NULLA LA RINUNCIA ALLA FIDEIUSSIONE

Chi acquista un'abitazione in costruzione non può più rinunciare alle garanzie che le società e le cooperative devono rilasciare per tutelare il futuro compratore dai rischi di un loro eventuale fallimento. L'ipotesi è quella del promissario acquirente che ha già pagato una parte del prezzo ma non ha ancora stipulato il rogito e che - in caso di insolvenza del costruttore - potrebbe perdere sia l'immobile che gli importi versati. L'impossibilità di rinunciare alle garanzie è contenuta in un emendamento approvato in sede di conversione del "decreto casa" (D.L. 47/2014, convertito con Legge 80/2014), il cui articolo 10-quater modifica il D.Lgs. 122/2005, contenente le disposizioni la tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire. In particolare, nell'articolo 5 del D.Lgs. 122/2005 è stato inserito un comma 1-bis, che recita: *"l'acquirente non può rinunciare alle tutele previste dal presente decreto; ogni clausola contraria è nulla e deve intendersi come non apposta"*.

IMPIANTO FOTOVOLTAICO E IMMOBILE STORICO

"Integra il reato previsto dall'art. 181 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n° 42, l'installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura degli immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistico-ambientale senza il preventivo rilascio del prescritto nulla osta dell'autorità preposta alla tutela del vincolo" (Cassazione Penale n° 11850/13).

REVISORI CONTABILI IN CONDOMINIO

Per la nomina
di revisori contabili
in condominio
rivolgiti a

CASACONSUM

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

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
20096 - LIMITO PIOLTELLO	Via D. Alighieri, n° 148
26900 - LODI	Via De Lemene, n° 2
21100 - VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047 - SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058 - ROMANO DI LOMB.	Via Del Commercio snc
27100 - PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, 7/B
27058 - VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, 25
26013 - CREMA	Via S. Chiara, n° 9
25121 - BRESCIA	Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138 - TORINO	Via Villarbasse, n° 16
14100 - ASTI	Corso Alfieri, n° 188
12100 - CUNEO	Via Fossano, n° 6

LIGURIA

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

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso	Via Garibaldi, n° 17
34074 - MONFALCONE-GORIZIA	Via XXV Aprile, n° 35
34125 - TRIESTE	Via Timeus, n° 16
31015 - CONEGLIANO	Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA	Via Marconi, n° 9
-----------------	-------------------

TOSCANA

50018 - SCANDICCI-FIRENZE	Via Pisana, n° 250/A-B
---------------------------	------------------------

MARCHE

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

ABRUZZO

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

LAZIO

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

CAMPANIA

80134 - NAPOLI	Via Armando Diaz, n° 8
81100 - CASERTA	V.e Dei Bersaglieri, n° 11
80056 - ERCOLANO	Via Panoramica, n° 60
82030 - DUGENTA	Via Nazionale, n° 46

PUGLIA

70122 - BARI	Via Beata Elia di S. Clemente, 220
--------------	---------------------------------------

SARDEGNA

07041 - ALGHERO	Via Genova, n° 10
-----------------	-------------------

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 - MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20145 - MILANO	Via Rossetti, n° 17
20017 - RHO	Via Livello, n° 24
20025 - LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
21100 - VARESE	Via Rainoldi, n° 5
27100 - PAVIA	Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058 - VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10138 - TORINO	Via Villarbasse, n° 16
12100 - CUNEO	Via Fossano, n° 6
14100 - ASTI	Corso Alfieri, n° 188
28883 - VERBANIA-GRAVELLONA	P.zza Della Resistenza, 2/A

LIGURIA

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

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

40126 - BOLOGNA	Via Marsala, n° 31
41014 - CASTELVETRO DI MODENA	Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

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

LAZIO

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

CAMPANIA

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

PUGLIA

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

Sedi CASACONSUM Lombardia

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



**LA PROPRIETA'
E' IN PERICOLO
SALVIAMOLA !**

LA PROPRIETÀ PRIVATA E' ATTACCATA:

- DA UNA INTOLLERABILE PRESSIONE FISCALE**
- DA UNA LEGISLAZIONE PUNITIVA**
- DA UNA CRESCENTE COMPRESSIONE DELLA
LIBERTA' CONTRATTUALE**

**DIFENDERE LA PROPRIETA'
E' DIFENDERE
LA LIBERTA'**

CONFAPPI



20149 - Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9

telefono 02/ 33105242 - fax. 02/ 316641

e-mail: info@confappi.it

www.confappi.it