

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: Governo e fiscalità immobiliare	1
L'assemblea supercondominiale	2
Voluntary disclosure	3
Il punto sulle immissioni acustiche	5
Il rumore svaluta la casa del 20%	6
Prestito con vitalizio ipotecario	7
Le detrazioni fiscali per le ristrutturazioni e il risparmio energetico	8
La distanza del condizionatore dal balcone altrui	9
A sette anni dal lancio del Piano Casa	10
Obbligo del libretto per i condizionatori fissi	11
Illecito arricchimento per chi "sfrutta" gli errori delle tabelle millesimali	12
Impianti per flussi informativi in condominio	12
Notiziario Utile	13



EDITORIALE: GOVERNO E FISCALITA' IMMOBILIARE

Secondo l'Agenzia delle Entrate, nel 2014, IMU e TASI insieme hanno garantito un maggiore gettito del 17,1% rispetto al 2013; un aumento di dimensioni analoghe lo avremo quasi sicuramente nel 2015, considerata la tendenza dei Comuni a spingere al massimo le aliquote; è stata una crescita esponenziale, anno dopo anno, che ci ha visti passare da una tassazione di circa 9 miliardi nel 2011 ai 25 miliardi attuali. A questo punto, Governo e Comuni devono avvertire con chiarezza che in assenza di una inversione di tendenza il consenso dei cittadini (già fortemente eroso) subirà un crollo: solo se si diffonderà questa consapevolezza le cose cambieranno.

Occorre perciò:
1° non superare le aliquote massime a disposizione dei Comuni che sono già oggi elevatissime;
2° garantire con norma nazionale un

congruo livello di detrazioni con riguardo al reddito e al valore catastale delle abitazioni principali, senza lasciare all'arbitrio dei Comuni la decisione in merito;

3° garantire con norma nazionale la fissazione di un'aliquota agevolata per gli immobili affittati a canone concordato;
4° abolire l'IRPEF sugli immobili che non si riesce ad affittare.

Si tratta di obiettivi minimi in attesa che il Governo realizzi davvero ciò che in passato era stato promesso e successivamente negato: una tassazione degli immobili equilibrata, che in linea di principio gravi sui redditi effettivamente prodotti dall'immobile e tenga conto dei servizi pubblici di cui effettivamente l'immobile può beneficiare.

Silvio Rezzonico
Presidente CONFAPPI

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

@ www.confappi.it

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

L'ASSEMBLEA SUPERCONDOMINIALE



A seguito della legge di riforma del condominio, Legge 220/2012, quando, in presenza di un supercondominio, i partecipanti sono complessivamente più di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza degli intervenuti oltre ai 2/3 dei millesimi, il proprio rappresentante all'assemblea, per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore. In mancanza, ciascun partecipante può richiedere che l'autorità giudiziaria nomini il rappresentante del proprio condominio. Quest'ultima provvede alla nomina, su ricorso anche di uno solo dei rappresentanti già nominati, previa diffida a provvedervi entro un congruo termine. La diffida ed il ricorso all'autorità giudiziaria, sono notificati al condominio cui si riferiscono, in persona dell'amministratore o, in mancanza, a tutti i condomini.

Ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante di un condomino risponde con le regole del mandato e comunica tempestivamente all'amministratore di ciascun condominio, l'ordine del giorno e le decisioni assunte dall'assemblea dei rappresentanti dei condomini, riferendone in assemblea (art. 67, disp. att. c.c.).

E, dunque, quando la totalità dei condomini del supercondominio superi le sessanta unità, a ciascun condominio è imposto di provvedere a nominare un proprio rappresentante per partecipare

all'assemblea del supercondominio, chiamata a decidere "per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore". Ciò significa che nel caso in cui il supercondominio sia composto da meno di sessanta condomini, deve valere la disciplina previgente, con la conseguenza che in tal caso ciascun condomino ha diritto di essere convocato e presenziare personalmente o per delega alle assemblee e di discutere sui vari punti posti all'ordine del giorno, prendendo diretta conoscenza delle problematiche della gestione.

Secondo la riforma, nel supercondominio con un numero di partecipanti superiore a sessanta, le delibere assembleari devono essere assunte con il voto favorevole della maggioranza dei rappresentanti intervenuti in assemblea e almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio.

Se l'assemblea non provvede per qualsiasi motivo alla nomina del rappresentante, ciascun condomino ha la facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria per la nomina.

Il voto espresso da ciascun rappresentante all'interno dell'assemblea supercondominiale sarà pari al totale delle teste del condominio che l'ha nominato e dei millesimi del condominio stesso, in rapporto a quello del supercondominio.

Va da sé che ai fini della nomina dei rappresentanti, ciascun condomino deve essere convocato all'assemblea del proprio condominio per la nomina del rappresentante del condominio all'assemblea supercondominiale, sicché possa conoscere gli argomenti all'ordine del giorno e le direttive dell'assemblea.

Vale la pena di evidenziare che, se il novellato art. 67 disp. att. c.c. nega efficacia esterna a qualsiasi limite posto al potere di rappresentanza e se il rappresentante risponde del suo operato verso i condomini che l'hanno nominato in

base alle regole sul mandato, ciò non toglie che le istruzioni sul voto devono essere rigorosamente specificate al rappresentante in sede di nomina, così da limitare se non escludere il suo potere discrezionale nell'esprimere il voto.

Anche l'assemblea supercondominiale è soggetta ad impugnazione per violazione di legge e/o per non conformità al regolamento condominiale.

A monte e prima della delibera supercondominiale, può essere impugnata anche la delibera del condominio che provveda a nominare il rappresentante. Si tenga presente, rispetto a quest'ultima impugnazione, che il suo accoglimento da parte del Giudice, può avere conseguenze anche sulla delibera supercondominiale, qualora da quest'ultima emerga che senza il voto del rappresentante irregolarmente nominato, la delibera avrebbe avuto un risultato diverso.

In merito alla impugnazione della delibera assembleare supercondominiale, potrà accadere che il condomino impugni il voto del proprio rappresentante, favorevole o contrario alle istruzioni del supercondominio. Si pensi al caso di scuola in cui la delibera supercondominiale decida in ordine al parcheggio delle autovetture in cortile, a favore di tutti i condomini. In questo caso, il singolo condomino, unico legittimato a farlo, sarà costretto a impugnare sia la delibera con cui il proprio condominio ha invitato il rappresentante a esprimere il voto favorevole per conto del suo condominio, sia quella del supercondominio che ha deliberato sui parcheggi, perché da lui ritenuti illegittimamente assunta.

Matteo Rezzonico

VOLUNTARY DISCLOSURE



Voluntary Disclosure per le attività detenute all'estero e per i relativi redditi non dichiarati.

E' stata pubblicata in G.U. Legge 15 dicembre 2014, n° 186 "Disposizioni in materia di emersione e rientro di capitali detenuti all'estero nonché per il potenziamento della lotta all'evasione fiscale. Disposizioni in materia di autoreciclaggio".

E' stata pubblicata dall'Agenzia delle Entrate la circolare 10/E del 13/03/2015 con i primi indirizzi esplicativi sulla medesima disposizione di legge.

Questo tipo di collaborazione volontaria è stato oggetto nel recente passato di analoghe leggi di regolarizzazione adottate da altri Stati occidentali tra cui USA, Germania, Gran Bretagna, Spagna.

La convenienza dell'utilizzo di tale possibilità deve essere valutata alla luce del fatto che stanno ormai cadendo le ultime barriere poste dai più comuni e noti "paradisi fiscali" (tra cui Svizzera, Lussemburgo, Isole Cayman, Isole del Canale, Bermuda, Hong Kong, Singapore, Liechtenstein) alle richieste di scambio

informazioni da parte delle autorità fiscali italiane.

A partire dal prossimo anno per il Fisco Italiano sarà relativamente facile trovare e perseguire i contribuenti italiani che abbiano fondi all'estero non dichiarati.

La contestuale introduzione del nuovo reato di autoriciclaggio rende penalmente rilevante qualsiasi utilizzo delle somme non regolarizzate a partire dal 1 gennaio 2015.

1. SCHEMA RIASSUNTIVO

Entrata in vigore: 1 Gennaio 2015.

Termine ultimo per aderire: 30 Settembre 2015.

Soggetti interessati: Persone fisiche intestatarie di beni ed attività finanziarie all'estero non dichiarate nel modello RW (anche procuratori e delegati di firma sono potenzialmente interessati).

Imposte da pagare: tutte quelle dovute per gli anni accertabili.

Anni accertabili: paesi black list dal 2006; paesi white list ovvero black list con accordo dal 2010; in caso di omessa dichiarazione rispettivamente 2004 e 2009.

Sanzioni tributarie: ridotte in misura considerevole ma è impossibile a priori indicare la percentuale a causa delle molteplici casistiche.

Calcolo forfettario: è possibile semplificare calcolo redditi finanziari prodotti in caso di giacenza media negli anni accertabili inferiore a 2.000.000 di Euro.

Copertura penale: la maggior parte dei reati penali tributari diventano non punibili.

Modalità: istanza telematica e successiva allegazione di apposita rela-

zione con tutta la documentazione a supporto. Necessità di svelare inderogabilmente tutte le situazioni presenti e passate. Si può presentare solo una volta.

Esclusione: impossibile aderire se sono già iniziati accessi; ispezioni; verifiche; procedimenti penali.

Pagamento: in unica soluzione o tre rate.

Rientro capitali: necessario ma è possibile lasciare all'estero le somme se si dà mandato all'intermediario finanziario di fornire al fisco tutte le informazioni.

Coinvolgimento terzi: esiste rischio che dichiarazioni presentate da un contribuente coinvolgano anche responsabilità di terzi. Estrema cautela e ove possibile coordinamento tra le parti interessate.

Autoriciclaggio: dal 1 gennaio 2015 qualsiasi utilizzo delle somme illegalmente detenute all'estero genera rischio di commettere reato di autoriciclaggio.

2. AMBITO OGGETTIVO

L'oggetto della collaborazione volontaria è individuato per tutti i periodi di imposta per i quali non sono decaduti i termini per l'accertamento in: investimenti ed attività di natura finanziaria costituiti o detenuti all'estero; redditi connessi a tali investimenti; redditi che servirono per costituire o acquistare tali investimenti; maggiori imponibili connessi.

Beni ricompresi Gli investimenti che contribuente ha omesso di dichiarare nel proprio modello RW: immobili situati all'estero o diritti reali immobiliari o quote di essi; oggetti preziosi e le opere d'arte che si trovano al

di fuori del territorio dello Stato (compresi quelli in cassette di sicurezza); imbarcazioni e navi da diporto o altri beni mobili detenuti all'estero e/o iscritti in pubblici registri esteri, nonché quelli che, pur non essendo iscritti ai predetti registri, avrebbero i requisiti per esserlo in Italia; le attività estere di natura finanziaria (obbligazioni estere e titoli simili, titoli pubblici italiani ed assimilati emessi all'estero, titoli non rappresentativi di merce, OICR esteri, valute estere, depositi e conti correnti esteri, contratti di natura finanziaria con non residenti, derivati esteri, polizze assicurazione estere, metalli preziosi esteri all'estero.

3. REDDITI CONNESSI CON GLI INVESTIMENTI E LE ATTIVITA' ESTERE DI NATURA FINANZIARIA .

La procedura deve riguardare tutti gli investimenti e le attività finanziarie illecitamente costituiti o detenuti all'estero dal contribuente e tutti i redditi connessi ovvero quelli che servono a costituirli od acquistarli.

I redditi evasi che servono per acquistare o costituire gli investimenti o le attività finanziarie illecitamente detenuti all'estero possono essere : fonte italiana; fonte estera, ed appartenere a qualsiasi categoria reddituale.

4. ASPETTI SANZIONATORI.

Specifici effetti premiali in materia sia di monitoraggio fiscale che di omessa o infedele dichiarazione di maggiori imponibili.

Monitoraggio Fiscale che in caso di adesione all'invito sono ridotte di 1/3.

Sanzioni omesse infedeli dichiarazioni reddituali

In questo caso occorre esaminare le singole leggi di imposta, ma anche in questo caso si ha la riduzione ad 1/3 in caso di adesione.

5. SANZIONI PENALI.

Per chi aderisce alla collaborazione volontaria limitatamente agli imponibili ed

imposte oggetto della collaborazione volontaria è esclusa la punibilità per i reati di : 1) dichiarazione fraudolenta mediante fatture o altri documenti per operazioni inesistenti; 2) dichiarazione fraudolenta mediante altri artifici; 3) dichiarazione infedele; 4) omessa dichiarazione; 5) omesso versamento ritenute certificate; 6) omesso versamento IVA; 7) reato di riciclaggio e di impiego beni denaro di provenienza illecita.

Si evidenzia tra l'altro che non è coperta la fattispecie di reato di emissione di fatture false.

6. PERFEZIONAMENTO DELLA PROCEDURA

La procedura si perfeziona con l'esatto ed integrale pagamento di quanto dovuto ad esito dell'attività dell'Agenzia delle Entrate.

7. NUOVO REATO DI AUTORICICLAGGIO

Contestualmente e significativamente, la medesima legge introduce il reato di autoriciclaggio, che prevede la reclusione da 2 a 8 anni e una multa da 5.000 euro a 25.000 euro per i soggetti che reimpiegano risorse derivanti da reati da loro stessi commessi, anche di natura fiscale, in attività economiche o finanziarie.

In tal modo, le attività illecitamente detenute all'estero, se non regolarizzate, utilizzano l'opportuna procedura offerta dalla L. 186/2014 e renderanno il titolare soggetto al rischio molto concreto di commettere tale reato, in occasione di qualsiasi utilizzo di tali somme (prelievo contanti, acquisto o rinnovo titoli, ecc.).

Roberto Quaranta



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

DUE ENERGIE
Un marchio del Gruppo Duferco
Via Paolo Imperiale, 4/14
16126 GENOVA
Numero verde
800 93 93 00

www.dueenergie.com
info@dueenergie.com

ADERISCI A

CASACONSUM
Lombardia

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

IL PUNTO SULLE IMMISSIONI ACUSTICHE

In materia di immissioni acustiche continua ad operare la norma civilistica di cui all'art. 844 c.c., cui ha fatto seguito una consistente legislazione speciale.

La legislazione speciale

Oltre al DPCM 1 marzo 1991 - limiti massimi di esposizione al rumore negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno - è intervenuta legge-quadro sull'inquinamento acustico, Legge 26 ottobre 1995, n° 447, che detta i principi fondamentali in tema di difesa dell'ambiente dall'inquinamento acustico, dovuto a sorgenti fisse e mobili.

A tali provvedimenti sono seguiti il DPCM 14 novembre 1997, il DPCM 5 dicembre 1997, nonché il D.Lgs. 31 marzo 1998, n° 112 che ha demandato alle Regioni le funzioni dello Stato in materia.

In base alle normative richiamate, i Comuni erano tra l'altro tenuti a dotarsi di un piano di zonizzazione acustica, adempimento peraltro mai attuato dalla più parte delle amministrazioni. In conseguenza di tale mancato adempimento, sin qui la giurisprudenza ha dovuto puntualizzare che *«in materia di limiti di inquinamento acustico, l'art. 8, primo comma, DPCM 14 dicembre 1997, sancisce in via transitoria che, in attesa che i Comuni provvedano agli adempimenti previsti dall'art. 6, comma 1, lettera "a", Legge 26 ottobre 1995, n° 447 (cosiddetta zonizzazione del territorio comunale), si applicano i limiti di cui all'art. 6, comma 1, DPCM 1° marzo 1991. Ne consegue l'illegittimità del provvedimento amministrativo che intima a un privato l'adozione di misure volte a ricondurre le proprie immissioni sonore al rispetto dei limiti del DPCM 14 novembre 1997 e non già del DPCM 1° marzo 1991, ove il Comune di residenza non abbia ancora effettuato la predetta zonizzazione del territorio e operi dunque ancora in regime transitorio»* (TAR Toscana, 22 febbraio 2002, n° 361).

Da ultimo sono intervenute le modifiche legislative di cui all'art. 11 della Legge 88/2009 e all'art. 15, comma cinque, della Legge 96/2010.

A norma del richiamato art. 11, comma cinque, la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti (art. 3, comma 1, lettera "e", della Legge 26 ottobre 1995, n° 447) non trova applicazione, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, sorti successivamente alla data di entrata in vigore della Legge 88/2009, con la successiva Legge 96/2010, in vigore dal 10 luglio 2010, il richiamato art. 11 è stato peraltro sostituito dall'art. 15, primo comma, lettera "c", che recita: *«in attesa dell'emanazione dei decreti legislativi di cui al comma 1, l'art. 3, comma 1, lettera "e", della Legge 26 ottobre 1995, n° 447, si interpreta nel senso che la disciplina relativa ai requisiti acustici passivi degli edifici e dei loro componenti non trova applicazione nei rapporti tra privati e, in particolare, nei rapporti tra costruttori-venditori e acquirenti di alloggi, fermi restando gli effetti derivanti da pronunce giudiziali passate in giudicato e la corretta esecuzione dei lavori a regola d'arte, asseverata da un tecnico abilitato»*.

Ad evidenza, l'art. 15 della Legge 96/2010, ha aggiunto un elemento pre-cettivo del tutto nuovo ed estraneo alla norma "interpretata" e cioè "la regola dell'arte", con efficacia retroattiva nei rapporti tra venditore-costruttore di immobili e privato acquirente antecedenti al luglio 2010. Con la conseguenza che per valutare la sussistenza di un vizio acustico dell'edificio può ritenersi legittima l'applicazione della "regola dell'arte", vigente al momento in cui la prestazione è stata resa.

Tra tali regole dell'arte possono tra l'altro farsi rientrare le norme UNI in materia di acustica edilizia e le stesse del DPCM 5 dicembre 1997, benché sospese nella loro efficacia.

Vincoli assoluti e criterio comparativo

La giurisprudenza si è comunque consolidata nel senso della non interferenza tra normativa speciale sull'inquinamento acustico e regola del criterio comparativo di cui all'art. 844 c.c. E' in questo senso pacifico l'orientamento per il quale le disposizioni dettate con riguardo alle modalità di rilevanza o all'intensità dei rumori, da leggi speciali o regolamenti, sono di natura pubblicistica e non regolano direttamente i rapporti tra privati, per i quali vige la disciplina dell'art. 844 c.c., la quale nel fissare i criteri cui il Giudice di merito deve attenersi, rimette al suo prudente apprezzamento il giudizio sulla tollerabilità delle stesse (Cassazione 18 gennaio 2006, n° 828). Deve quindi escludersi la possibilità di fare riferimento, in sede di applicazione dell'art. 844 c.c., ai rigidi parametri fissati dalle leggi speciali, che disciplinano determinate attività produttive (Cass. 11 novembre 1997, n° 11118).

Secondo la giurisprudenza richiamata, la non interferenza tra la normativa speciale in materia di tutela della salute e dell'ambiente e la regola generale dell'art. 844 c.c., discende dal fatto che la prima ha natura pubblicistica, sicché può trovare applicazione solo nei rapporti tra gli esercenti le attività disciplinate dalla normativa speciale e la collettività in cui tali attività si svolgono determinando precisi obblighi nei confronti degli enti preposti alla vigilanza. Si veda, in questo senso, Cass. 13 settembre 2000, n° 12080, per la quale *«il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri in data 1° marzo 1991 il quale fissa le modalità di rilevamento dei rumori al pari dei regolamenti comunali limitativi dell'attività rumorosa, essendo rivolto alla tutela della quiete pubblica, riguarda soltanto i rapporti fra l'esercente l'attività rumorosa e la collettività in cui esso opera, creando a suo carico precisi obblighi verso gli enti preposti*

alla vigilanza. Le disposizioni in esso contenute non escludono, pertanto, l'applicabilità dell'art. 844 c.c. nei rapporti fra i proprietari dei fondi vicini e richiede l'accertamento, caso per caso, della liceità o illiceità delle immissioni».

Ciò non toglie che i parametri fissati dalle richiamate normative speciali possano essere considerati come criteri minimali, al fine di stabilire la intollerabilità delle immissioni che li eccedono. Il Giudice può tuttavia discostarsene e pervenire ad un giudizio di intollerabilità delle immissioni, «ancorché contenute in quei limiti, sulla scorta di un prudente apprezzamento che consideri la particolarità delle situazione concreta e dei criteri fissati dalla norma civilistica invero posta preminentemente a tutela di situazioni soggettive privatistiche e segnatamente della proprietà» (Cass. 25 agosto 2005, n° 17281).

Può quindi condividersi il principio secondo cui i parametri fissati dalle norme speciali a tutela dell'ambiente, in quanto diretti alla protezione di esigenze della collettività, hanno rilevanza pubblicistica e non sono necessariamente vincolanti per il giudice civile, nello stabilire la tollerabilità o meno dei relativi effetti nell'ambito privatistico.

Sul punto, la dottrina ha puntualizzato che la regola della non interferenza appare giustificata dal rilievo che chi lamenta una immissione intollerabile deve provare che l'emissione vietata conserva i caratteri della nocività oltre gli standard ammessi, quando perviene nella sua sfera proprietaria. Viceversa, deve tenersi fermo che anche una emissione considerata non nociva ai fini della tutela dell'ambiente o della salute, può produrre effetti intollerabili in un ambito spaziale ristretto.

Silvio Rezzonico

IL RUMORE SVALUTA LA CASA DEL 20%



Chi vive in una casa di proprietà vicino a un pub o a una discoteca o nei pressi di una strada trafficata, oltre a scontare la pena di notti trascorse insonni, corre anche il rischio di essere danneggiato nel portafoglio. Gli alloggi "disturbati" dal rumore valgono, infatti, in media fra il 10 e il 20% in meno rispetto ad altri, ubicati nella medesima zona, ma lontani da chiasso e schiamazzi. Per venderli, inoltre, occorre attendere più tempo rispetto agli alloggi silenziosi: non di rado si arriva anche a superare i sei mesi.

A restituire il "polso del mercato" e indicare una tendenza sempre più marcata, specie nelle grandi aree urbane, sono le agenzie immobiliari specializzate in advisory & valuation, che hanno realizzato di recente un'indagine sul tema. La ricerca, condotta su un panel di agenti immobiliari che operano in tutta Italia, si è sviluppata su un doppio livello: da una parte, attraverso un'analisi puntuale effettuata sulle piazze di Roma e Milano a partire dai confronti dei prezzi reali inseriti in 68 atti di rogito; dall'altra, con un'inchiesta portata a termine mettendo a confronto il parere di diversi esperti su tutto il territorio nazionale. Con un focus sugli edifici di pregio di Roma, Milano e Napoli.

Il risultato, di entrambi i punti di osservazione scelti, non riserva sorprese. Il fatto di essere esposto a una fonte di inquinamento acustico riduce, in modo sensibile, l'appeal di un immobile. Sia che si tratti di una piccola unità inserita in un grande condominio di periferia, sia che si parli di un appartamento di

pregio, nel pieno centro storico di una città. Scendendo più nel dettaglio, a Milano una casa rumorosa in zona centrale e semicentrale può valere fra il 12 e il 17% in meno rispetto a una silenziosa, situata solo a pochi isolati di distanza. Lo dimostra il confronto fra i prezzi pattuiti nei rogiti: ovviamente i valori presi in esame, espressi in euro al metro quadrato, sono stati depurati (per essere confrontati in maniera corretta) da tutte le possibili variabili, come la presenza o meno di un posto auto o il piano di collocazione, e sono stati rivalutati ai valori correnti. A Roma, la forbice è ancora più ampia: la decurtazione dei costi varia fra il 13 e il 20 per cento.

Per ciò che riguarda le principali cause del disturbo, fra gli esercizi pubblici i maggiori problemi sono originati - secondo l'8,3% degli esperti interpellati in cento agenzie - dalla presenza di pub o di discoteche. A Napoli sono indicati anche i bar e a Roma i teatri. Sempre gli agenti spiegano che per vendere una casa rumorosa è necessario pattuire sconti almeno del 10% e mettere in conto tempi di vendita più lunghi della media, e che in genere superano i sei mesi.

Per ciò che concerne, infine, il mercato della residenze di pregio a Milano, Roma e Napoli, chi ha un budget superiore a 600mila euro e decide di puntare su case di fascia elevata sembra essere influenzato più di altri dal fattore "rumore". Nelle tre città campione, l'inquinamento acustico è tra i primi fattori che determinano il minore appeal sull'acquisto di un immobile. Anche qui lo scotto si paga sul valore della casa: con prezzi che sono costretti a contrarsi sotto il 10% a Milano e fra il 10 e il 20% a Roma e Napoli.

s.r.

PRESTITO CON VITALIZIO IPOTECARIO

Le persone non più giovani hanno un accesso al credito con molte restrizioni poiché oltre a dover dimostrare la propria capacità reddituale e di rimborso devono comprovarne la sostenibilità nel tempo. Molti over 65 passano infatti dal regime di stipendio a quello pensionistico e più in generale da una fase di accumulo ad una di smobilitazione dei risparmi.

Alla luce di tale situazione il legislatore ha introdotto con la L. 248/2005 una nuova forma di mutuo denominata prestito vitalizio ipotecario dedicato agli ultrasessantacinquenni che intendono integrare la propria pensione con una rendita vitalizia grazie alla casa di proprietà. Si tratta, di un finanziamento a medio e lungo termine con capitalizzazione annuale di interessi e spese e rimborso integrale in un'unica soluzione alla scadenza, assistito da ipoteca di primo grado su immobili residenziali, riservato a persone fisiche di età superiore ai 65 anni.

Per l'ottenimento del mutuo è necessario costituire sulla casa, che deve avere un valore di stima superiore ai 75.000 Euro, un'ipoteca di primo grado.

L'entità del prestito cresce con l'età del richiedente (esempio: 15% del valore se il richiedente ha 65-70 anni, 45% se ha 85-89 anni). Solitamente l'importo minimo del finanziamento è di Euro 32.000, mentre quello massimo è di Euro 350.000/400.000.

La gran parte dei contratti di prestito vitalizio consentono l'opzione di ricevere il capitale non in un'unica soluzione, ma con erogazioni periodiche annuali. La rendita non è vitalizia ma ha un numero di erogazioni prestabilito, di solito 20.

La somma effettivamente disponibile viene decurtata dai costi fissi: perizia tecnica sul valore dell'immobile, istruttoria, notaio, assicurazione su incendio o scoppio ecc. Si tratta di una rendita

ed il rimborso di capitale ed interessi avviene, di regola, alla morte del contraente da parte degli eredi.

Nel caso in cui questi ultimi non intendano o non possano procedere al rimborso l'immobile verrà venduto e con il ricavato si procederà all'estinzione del finanziamento. L'eventuale eccedenza tra il prezzo ricavato e l'entità del finanziamento verrà corrisposta agli eredi del soggetto richiedente il prestito. Infatti decorso un anno dalla morte del contraente il prestito, la banca sarà legittimata (con mandato a vendere) ad agire per il recupero del proprio credito. Per tutta la durata del prestito vitalizio il sottoscrittore deve osservare alcune obbligazioni contrattuali tra le quali quella di non affittare l'immobile e mantenerlo in buono stato di manutenzione.

In caso di vendita il finanziamento deve essere rimborsato integralmente.

Il prestito vitalizio ipotecario ha finora avuto scarso successo nel mercato italiano anche a causa di alcuni limiti legislativi.

Il primo è il rischio di perdita della casa da parte degli eredi nel caso di morte del soggetto richiedente il prestito. Infatti, poiché il debito deve essere rimborsato entro 12 mesi dalla morte del soggetto richiedente, se l'erede non dispone della somma necessaria, perderà la casa. L'istituto di credito procederà, infatti, alla vendita dell'immobile e verserà agli eredi solo l'eventuale eccedenza. Si tenga presente che per stipulare il prestito vitalizio ipotecario non è necessario il consenso degli eredi.

Il secondo limite consiste nell'autorizzazione dell'anatocismo, ovvero nella possibilità legislativamente prevista dell'istituto di credito di percepire interessi su interessi, a differenza di quanto avviene per i mutui rateali ordinari.

Il terzo limite è dato dall'indisponibilità dell'immobile: il richiedente il pre-

stito vitalizio non può, infatti, affittarlo, ristrutturarlo, né adibirlo a sede di un'attività imprenditoriale propria. In caso di vendita il finanziamento dovrà essere rimborsato in un'unica soluzione con una penale.

Infine, il prestito può essere concesso solo da parte di istituti di credito o da intermediari finanziari: solo le banche possono applicare al capitale prestato l'imposta sostitutiva dello 0,25%.

Se il prestito è erogato da un soggetto che non sia una banca l'imposta è del 2% del valore dell'iscrizione ipotecaria.

Alla Camera è comunque in discussione una proposta di legge per integrare la disciplina della Legge 248/2005.

Giovanni Tomassoli

CASACONSUM LOMBARDIA CLASS ACTION PENSIONI

**INCOSTITUZIONALE
IL BLOCCO DELLE PENSIONI
IL GOVERNO NON DEVE TOCCARE
LA SENTENZA DELLA CORTE
COSTITUZIONALE**

**parte subito
una diffida collettiva
affrettati anche tu a far valere i
tuoi diritti
con Casaconsum Lombardia**

per info:
info@casaconsumlombardia.it

LE DETRAZIONI FISCALI PER LE RISTRUTTURAZIONI E IL RISPARMIO ENERGETICO



Per sfruttare l'opportunità, garantendosi il massimo del vantaggio possibile, c'è tempo poco più di sei mesi. Fino al 31 dicembre 2015, l'aliquota ammessa per "scaricare" in dieci anni il costo degli interventi di ristrutturazione edilizia e di risparmio energetico è fissata, rispettivamente, al 50% e al 65% della spesa. Poi - salvo nuove dilazioni, concesse da Governo e Parlamento - si tornerà a un bonus unico al 36 per cento.

Utilizzare gli sconti fiscali conviene: moltissimi gli italiani che ne hanno già approfittato.

Tuttavia, non è sempre facile orientarsi e capire quali siano gli interventi che possono godere del sostegno economico e quale la detrazione corretta da richiedere. Anche perché uno stesso intervento può in teoria beneficiare di diversi incentivi, ma in realtà il cumulo tra i due benefici non è mai ammesso.

Le ristrutturazioni edilizie

E' possibile portare in detrazione il 50% della spesa sostenuta (massimo 96mila euro), nel caso di lavori che comportino un'innovazione e rientrino nella categoria edilizia della manutenzione straordinaria. Di conseguenza, l'importo massimo detraibile è di 48mila euro, pari a 4.800 euro l'anno. Solo per fare qualche esempio di lavori ammessi, parliamo del rifacimento di una facciata, dell'installazione o la sostituzione dell'ascensore, della riparazione o la nuova costruzione di un box auto pertinenziale, della tinteggiatura esterna di un palazzo, con modifica di intonaco

o colore, ma anche della sostituzione di infissi con modelli diversi.

Ci sono, tuttavia, una serie di interventi che - pur richiedendo un impegno anche economico rilevante - sono esclusi se eseguiti in una singola unità residenziale. E' il caso del rifacimento di un bagno o di una cucina: la semplice ripavimentazione, la sostituzione dei sanitari sono classificati come interventi di manutenzione ordinaria e non bastano a garantire la detrazione. Che invece scatta se all'interno dell'unità viene creato o spostato un tramezzo o si sostituisce l'intero impianto idraulico. Ma il principio generale è che i lavori di categoria "superiore" assorbono quelli di categoria inferiore: quindi se si sostituiscono pavimenti e sanitari del bagno (ordinaria) e, insieme, si sposta una parete e la porta cambiano il perimetro della stanza, tutto diventa manutenzione straordinaria e quindi si può detrarre l'intera spesa.

Il bonus al 65 per cento

La detrazione del 65% per il risparmio energetico si può utilizzare (con soglie diverse a seconda della tipologia di opere) per ciò che comporta un miglioramento delle prestazioni energetiche dell'immobile. Si va dalla sostituzione dei vecchi infissi all'installazione di pannelli solari termici, dal cambio di caldaia fino alla predisposizione di un cappotto termico e, da quest'anno, anche all'acquisto e alla posa di un sistema di schermatura solare, come una tapparella o una tenda da sole (si veda il Sole 24 Ore dello scorso 20 aprile). Non tutto, però, beneficia dello sconto massimo. Ad esempio, la sostituzione della caldaia con un impianto a condensazione non è ammessa, se non è prevista la contestuale installazione delle valvole termostatiche negli appartamenti. Chi cambia solo l'impianto deve allora optare per la detrazione Irpef del 50 per cento. Così anche non sono ammessi al 65% gli impianti a tecnologia

mista o quelli che non rispondono a determinati requisiti prefissati dalla norma.

La procedura per ottenere il riconoscimento dell'ecobonus (detrazione Irpef per persone fisiche e Ires per persone giuridiche), inoltre, prevede un passaggio in più rispetto al 50%: entro 90 giorni dalla fine dei lavori occorre trasmettere all'Enea, in via telematica, copia dell'attestato di certificazione o qualificazione energetica e la scheda informativa degli interventi realizzati.

Per questo, spesso c'è chi - a parità di lavoro, e anche se potrebbe ottenere il 65% - sceglie la via del 50 per cento. Ad esempio, per la sostituzione degli infissi: se non si raggiungono le performance di isolamento maggiori o se si preferisce evitare la procedura per il 65% - peraltro eseguibile anche con un semplice fai-da-te online sul sito dell'Enea - si può ottenere lo sconto minore.

Il conto termico

Infine, i privati che devono sostituire un vecchio impianto con uno nuovo alimentato a fonte rinnovabile possono ricorrere al conto termico. Il meccanismo funziona con l'erogazione di un contributo diretto da parte del GSE, calcolato sulla spesa sostenuta: in genere per questi interventi è possibile recuperare circa il 40% dei costi, con rate costanti spalmate da due a cinque anni. Tuttavia, forse perché poco conosciuta rispetto al meccanismo ormai collaudato della detrazione, questa possibilità è stata fino ad oggi poco utilizzata, tanto che ne è prevista una revisione.

In arrivo il nuovo certificato energetico

Il certificato di prestazione energetica, necessario per chi deve presentare all'Enea la documentazione per chiedere le detrazioni fiscali del 65%, sta per cambiare. Per effetto di due provvedimenti, che sono prossimi ad entrare in vigore: il nuovo decreto che detta i requisiti minimi degli edifici (fissa cioè le

metodologie di calcolo della prestazione energetica) e le linee guida per la redazione dell'APE (attestato di prestazione energetica), che ad oggi viene ancora compilato come fosse un vecchio attestato di certificazione energetica, pur avendo cambiato nome da mesi. Il provvedimento, dopo le ultime limature, attende la firma del Ministro.

Per i requisiti minimi, la novità più rilevante è la modalità di verifica delle prescrizioni di legge, che utilizza l'edificio di riferimento.

Ogni fabbricato verrà confrontato, per stabilirne i requisiti, con un immobile con più impianti identico in termini di geometria (sagoma, volumi, superficie calpestabile, superfici degli elementi costruttivi e dei componenti) orientamento, ubicazione, destinazione d'uso e situazione al contorno e avente caratteristiche termiche e parametri energetici predeterminati.

Nell'atto, sono inoltre contenuti elementi che riguardano gli impianti tecnologici di riscaldamento e condizionamento al servizio di questi edifici, visto che il provvedimento sostituirà completamente il DPR 59/2009.

Sul fronte dell'APE - il cui decreto è ancora all'esame della conferenza Stato Regioni - sarà invece abbandonata la strada del "federalismo energetico" per arrivare a compilare di un modello di targa unica a livello nazionale. Le Regioni avranno due anni per adeguarsi, ma già si stanno attrezzando: il sistema delle classi - dopo anni di differenze regionali - tornerà unico.

Nelle future targhe, la prestazione energetica sarà espressa in termini di energia primaria non rinnovabile e la classe energetica sarà determinata non più secondo il parametro dell'Epi limite, bensì in funzione del rapporto fra la prestazione energetica dell'edificio e quella dell'edificio di riferimento prevista per gli anni 2019-2021. le classi saranno dieci: dalla migliore (A4) alla peggiore (G).

L'APE esaminerà la prestazione energe-

tica dell'edificio per la climatizzazione estiva, oltre che per quella invernale. Per gli immobili terziari sarà preso in considerazione anche il fabbisogno di energia per l'illuminazione e quello per il funzionamento di scale mobili ed ascensori (non appena sarà approvata la parte sesta delle norme UNI 11300). L'attestato, oltre alla prestazione energetica globale, riporterà informazioni specifiche sulle prestazioni energetiche parziali, comprese quelle dell'involucro edilizio. Per facilitare la lettura agli utenti saranno utilizzati gli emoticon.

Infine, sarà indicata nell'attestato anche la classe energetica più elevata raggiungibile se si realizzano una serie di misure correttive e migliorative indicate nell'APE stesso e sarà istituita una banca dati nazionale degli attestati, per la raccolta aggregata di dati relativi agli APE rilasciati, agli impianti termici e ai relativi controlli e ispezioni effettuati.

Flavio Chiodini

LA DISTANZA DEL CONDIZIONATORE DAL BALCONE ALTRUI

Domanda

A che distanza si possono installare dei condizionatori sotto un balcone di altro proprietario? Uno dei quattro condizionatori, lo hanno quasi incollato sotto. Inoltre, li hanno collocati in una nicchia condominiale che a tutt'oggi, non è stato ancora possibile procedere alla costituzione di un condominio (super?), perché molti altri proprietari, all'infuori di me, hanno stipulato il rogito. I proprietari dei condizionatori, posseggono dei magazzini, che sembra abbiano avuto, durante i lavori, una variazione per consentire la trasformazione in abitazioni. Ho intenzione di diffidare il costruttore, perché avendo fatto presente che sino a quando non sarà possibile avere il regolamento condominiale e la sua approvazione, la costituzione formale del condominio, lui non deve dare la possibilità a nessuno di apportare modifiche o installazioni (anche canna fumaria, tende, ecc. ecc.) nelle parti comuni. Cosa mi consigliate? E, soprattutto, la distanza da tenere da sotto il mio balcone? Grazie.

Risposta

L'installazione dei condizionatori può configurare la violazione delle distanze dalle vedute in appiombato a norma dell'artt. 905-907 c.c., anche se si può discutere sulla configurazione del condizionatore come "sporto" rilevante ai fini delle distanze. A prescindere dalla norma richiamata, nella specie può configurarsi la violazione delle norme di cui all'art. 1102 c.c., per il quale "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa". Ciò in disparte, deve tenersi conto che la costituzione del condominio avviene con il primo atto di frazionamento della proprietà unica in una pluralità di proprietà divise, senza che occorra una formale costituzione del condominio. In tale contesto, il costruttore-venditore, dopo il primo frazionamento, non può attribuire diritti od obblighi ai condomini, in contrasto con quanto stabilito dal primo atto di frazionamento, a prescindere dalla esistenza o meno di un regolamento condominiale.

Silvio Rezzonico

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE
ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

A SETTE ANNI DAL LANCIO DEL PIANO CASA

La risposta alla legge promossa nel 2008 dall'allora premier Berlusconi è stata generale e articolata: tutte le Regioni hanno varato norme, aggiornate nel tempo, con le sole eccezioni di Emilia Romagna e Lombardia, che hanno lasciato decadere il piano. Quando il provvedimento del cosiddetto "Piano Casa" è stato varato, in pochi erano pronti a scommettere sul suo successo. Soprattutto gli amministratori locali si sono dimostrati estremamente sospettosi nell'accogliere l'idea dell'allora premier, Silvio Berlusconi, di concedere agli italiani, proprietari di una casa mono o bifamiliare, la possibilità di ingrandirsi, fruendo di premi volumetrici fino al 20% e in deroga alle previsioni del piano regolatore.

Eppure, quel modo per sfidare la crisi economica, per rilanciare l'edilizia e per consentire alle famiglie di realizzare quella "stanza in più" dove fare posto a figli o nipoti ormai cresciuti o a genitori anziani, magari non autosufficienti, in qualche modo ha funzionato. Perché, a distanza di sei anni dall'intesa Stato-Regioni del marzo del 2009, che ha dato il via all'applicazione del principio nelle diverse legislazioni regionali, ci sono Giunte e Consigli, come l'Umbria, che hanno scelto – fatto un bilancio della norma – di rendere permanente il "Piano Casa" accorpandolo nel Testo Unico dell'urbanistica, mentre sono moltissimi i territori in cui, di proroga in proroga, la possibilità di ampliare case fruendo di condizioni straordinarie è ancora operativa e lo sarà per tutto il 2016. Pur con un paio di distinguo importanti: l'Emilia Romagna e la Lombardia, dove la legge sul "Piano Casa" è scaduta e non è stata più rinnovata.

Per fare un corretto esame del "come è andata" fino a oggi, occorre però entrare più nel dettaglio nelle evoluzioni che le leggi hanno avuto sui differenti territori regionali. Regole, bonus, premialità e

durata temporale sono le variabili che hanno reso peculiare la disciplina di ogni Regione e che hanno portato a un "Piano Casa" non univoco nei differenti territori. A partire da un fatto. In quasi tutti i territori, le leggi originali (emanate subito dopo l'Intesa Stato-Regione del 2009) hanno subito nel tempo pesanti modifiche e riscritture. Così è avvenuto, solo per citare qualche caso, in Piemonte, in Calabria, nel Lazio o in Campania. Gli unici territori dove, stabilito il provvedimento, si è andati avanti mantenendo il testo quasi o del tutto inalterato sono la Valle d'Aosta, la Toscana e la Provincia di Trento (dove però il Piano Casa non è stato attuato in conseguenza dell'Intesa, ma era già contenuto in una norma precedente il 2009). In questa categoria rientra anche l'Emilia Romagna, dove la Legge 6/2009 arrivata alla prima scadenza è decaduta definitivamente.

Quasi ovunque, i processi di revisione delle prime versioni dei testi hanno portato a concedere maggiori opportunità per chi voleva fruire delle regole straordinarie: ad esempio, sono stati ridimensionati – come accaduto in Piemonte – gli standard energetici richiesti per poter ampliare le volumetrie oppure è stata concessa la possibilità di intervenire anche su villette a schiera e su immobili non residenziali. Rispetto alla prima versione del "Piano Casa", inoltre, è stato semplificato l'iter dei titoli abilitativi necessari per effettuare interventi di ampliamento; è stata posta maggiore attenzione al rispetto della legislazione in materia antisismica e al divieto di effettuare gli interventi nelle aree a rischio idrogeologico così come il recupero; sono state introdotte regole che puntano sulla bonifica dall'amianto delle strutture, sull'integrazione di soluzioni fotovoltaiche e sull'uso dei materiali locali per un migliore riutilizzo del patrimonio edilizio esistente.

Grande occasione mancata del provvedimento è stata senza dubbio l'assenza nei testi di legge di una previsione che obbligasse i Comuni a comunicare alle Regioni dati precisi sull'avvenuto utilizzo delle leggi. Questo comporta, a tutt'oggi, l'assenza di un monitoraggio nazionale che consenta di tracciare un bilancio univoco del "Piano Casa". Di certo, i numeri del successo del Piano sono stati comunque molto al di sotto delle previsioni annunciate dal Governo Berlusconi, che nel presentare l'accordo aveva parlato di 60miliardi di investimenti in arrivo in 12-18 mesi. E non c'è stato quell'effetto cementificazione paventato dagli ambientalisti.

La sensazione, più che altro, è che pur in assenza di certezze sul successo del provvedimento, le Regioni abbiano prorogato la norma di anno in anno un po' alla cieca, cedendo anche alle sollecitazioni delle associazioni di categoria e considerando il Piano Casa come un palliativo per compensare la drastica crisi del settore edile e la scarsità di risorse per il finanziamento delle opere pubbliche. Guardando all'orizzonte del prossimo futuro è difficile fare una previsione certa su quanto accadrà. La tendenza, comunque, pare divisa in due grandi categorie: da una parte le Regioni, in testa l'Umbria, ma così dovrebbe fare anche la Sardegna (che aveva annunciato una legge senza scadenza e solo all'ultimo ha aggiunto un termine al nuovo Piano Casa), che hanno valutato comunque positivamente gli effetti portati dalla legge e hanno deciso di integrarla a regime nella propria disciplina regionale.

Dall'altra, Giunte che sull'esempio della Lombardia, arrivate all'ennesima dilazione dei tempi, lasceranno decadere il provvedimento in via definitiva.

Silvio Rezzonico

OBBLIGO DEL LIBRETTO PER I CONDIZIONATORI FISSI



Dal 15 ottobre 2014 chi ha in casa un impianto di condizionamento fisso, di qualsiasi potenza esso sia, ha l'obbligo di compilare e predisporre il relativo "libretto d'impianto", una sorta di carta d'identità che serve a descrivere e censire l'apparato tecnico (con tanto di attribuzione di un numero identificativo, nelle Regioni che hanno un catasto attivo per la relativa mappatura). Questo, sulla carta del testo di legge (DPR 74/2013 e DM 10 febbraio 2014). Perché, nella pratica, i controlli (e le sanzioni) per verificare l'efficienza (e l'esistenza del libretto) scattano solo per gli impianti di climatizzazione sopra i 12 Kw (cioè per i multisplit più numerosi, installati in uffici o case di grandi dimensioni). Pena, in caso di mancata ottemperanza, una sanzione fra i 500 e i 3mila euro. Inoltre, il discorso di cui sopra non vale per chi abita in Lombardia: la Regione ha infatti cancellato l'obbligo di predisporre i libretti per i condizionatori a uso domestico.

Ma esaminiamo nel dettaglio la norma per quel che riguarda l'efficienza energetica dell'impianto (e non quindi i controlli sui gas). Come specificato sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico o del Comitato termotecnico italiano (www.cti2000.it), il libretto è obbligatorio per tutti gli impianti (eccetto quelli "plug", cioè a presa e non fissi). La re-

sponsabilità della compilazione ricade su chi abita l'unità immobiliare: il proprietario, ma anche l'inquilino (sia in affitto che in comodato, anche se ha ereditato un sistema già esistente). Se l'impianto è condominiale, l'onere spetta all'amministratore.

Grande novità del DM 10 febbraio 2014 è quello di aver varato un modello unico di libretto che accoglie, in schede differenti, tutti gli impianti di casa. Tuttavia, in un condominio con il riscaldamento centralizzato e il condizionamento a servizio del solo alloggio, i libretti saranno due, uno gestito dall'amministratore e l'altro da chi abita l'unità. Laddove, invece, la climatizzazione estiva e invernale sia autonoma, il libretto sarà uno con più schede, a cura di chi vive nella casa.

Se l'obbligo sulla carta è in vigore in tutta Italia, nella pratica tuttavia è quasi scontato che il singolo cittadino non sia al corrente delle disposizioni di legge. Tanto più che, al di sotto dei 12 Kw, la legge non prescrive la verifica dell'impianto (da effettuare, fino a 100 Kw, ogni 4 anni) e la successiva compilazione - in questo caso, a carico del manutentore - del rapporto di controllo sull'efficienza energetica. Tuttavia, anche quando il nostro sistema di condizionamento "familiare" funziona bene, è comunque buona norma farlo revisionare con una certa periodicità, anche per verificare la sicurezza le performance in termini di consumi. In questa occasione, è bene chiedere al tecnico un aiuto nel predisporre il libretto. Prima della compilazione, occorre infine controllare la normativa della propria Regione. Ciò vale per la Lombardia mentre in altri casi, come in Veneto o Emilia Romagna le modalità di compilazione variano secondo un modello regionale.

Nicola Crispino

**INVITIAMO
A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

www.confappi.it
www.fna.it
www.casacconsumlombardia.it

**CI TROVI ANCHE SU
facebook
CONFAPPI-FNA**

**e twitter con
twitter@confappi**

Piccolo Proprietario,
Amministratore

**RINNOVA
LA TUA TESSERA ASSOCIATIVA 2015***

con pagamento tramite bollettino postale n° 25252206 oppure con bonifico bancario Intestato a CONFAPPI IBAN IT 58 V 03268 20500 052862879771

* tessera CONFAPPI: € 75,00
* tessera FNA: - Elenco Speciale € 100,00
- Soci Ordinari € 300,00

ILLECITO ARRICCHIMENTO PER CHI "SFRUTTA" GLI ERRORI DELLE TABELLE MILLESIMALI



Quando nel condominio il proprietario di un immobile trae vantaggio da un errore presente nelle tabelle millesimali, non contribuendo, per esempio, alle spese per i lavori deliberati dall'assemblea, il condominio può procedere per indebito arricchimento (articolo 2041 del Codice Civile) e ottenere un rimborso dal proprietario che non ha pagato. E' quanto deciso dai giudici della Corte di Cassazione con la sentenza n° 5690 del 10 marzo 2011.

La questione, che ha condotto al pronunciamento, ha avuto origine dall'esame delle conseguenze di un caso pratico.

Un'infiltrazione d'acqua ha costretto i condomini di uno stabile a deliberare alcuni interventi di manutenzione straordinaria.

Come da regolamento, il costo dei lavori è stato ripartito in base alle tabelle millesimali, che però a causa di un errore non contemplavano uno degli immobili danneggiati. Ciò ha fatto sì che il proprietario di quell'appartamento, pur giovandosi dei lavori, non abbia sborsato un soldo.

La Corte d'Appello ha accolto la domanda di indebito arricchimento promossa dal condominio nei confronti del condomino non pagante. Secondo i giudici di secondo grado, il condomino, infatti, ha tratto vantaggio dalla permanenza di un'errata tabella millesimale, risparmiando sulla spesa straordinaria, che è stata così sostenuta dagli altri condomini i quali, rifacendosi a una

tabella errata, hanno approvato il riparto.

Non pagando i lavori, il condomino si è quindi ingiustamente arricchito e lo ha condannato a pagare la parte spettante dei lavori, secondo quanto disposto dalle tabelle millesimali modificate, oltre agli interessi e alla rivalutazione monetaria.

La decisione è stata confermata dalla Suprema Corte, ma non era sufficiente che il condomino, una volta accertato l'errore, intraprendesse un'azione giudiziaria per la modifica delle tabelle? Nulla lo vietava, ma il procedimento di revisione necessitava di tempo e in molti casi di un'accurata indagine tecnica.

Inoltre, qualsiasi modifica non avrebbe avuto portata retroattiva e gli effetti si sarebbero concretati soltanto con il passaggio in giudicato della decisione.

Infatti, secondo la pronuncia della Cassazione n° 7696/1994 *«la sentenza che accoglie la domanda di revisione o modifica dei valori proporzionali di piano nei casi previsti dall'articolo 69 delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, non ha natura dichiarativa ma costitutiva, avendo la stessa funzione dell'accordo raggiunto all'unanimità dai condomini, con la conseguenza che l'efficacia di tale sentenza, in mancanza di specifica disposizione di legge contraria, inizia a decorrere solo dal passaggio in giudicato»*.

Nella specie, la decisione dei giudici supremi ha preferito, all'azione di indebito, quella di illecito arricchimento, riconoscendo la irretroattività della sentenza o delibera che dispone la revisione delle tabelle.

Nella sentenza, inoltre, i giudici hanno riconosciuto la legittimazione dell'amministratore di condominio a proporre l'azione di indebito arricchimento.

Matteo Rezzonico

IMPIANTI PER FLUSSI INFORMATIVI IN CONDOMINIO

Anche tali impianti rientrano nella presunzione di comunione a seguito del novellato art. 1117, n° 3, c.c., tenuto conto del sempre più rilevante utilizzo di internet, della crescita del traffico di tipo digitale e dei servizi multimediali, nonché della convergenza di reti e servizi fissi e mobili, che hanno portato a un crescente sviluppo delle reti di nuova generazione, strettamente connesse alle nuove realtà del mondo delle telecomunicazioni. Tutto ciò ha comportato un incremento dell'utenza connessa agli impianti, tanto che nei complessi residenziali si sono create difficoltà di collegamento per via di tubazioni ormai congestionate, con la conseguenza che si è dovuto ricorrere al cablaggio in fibra. Quest'ultima risulta essere la migliore e la più efficiente soluzione, anche se ai fini di consentire la diffusione della rete di nuova generazione, è indispensabile - accanto al reimpiego delle tubazioni preesistenti - prevedere la realizzazione di nuove infrastrutture. Il passaggio alla fibra ottica non comporta la sostituzione totale dell'impianto, ma richiede l'efficace integrazione tra la soluzione ottica e il cavo coassiale in rame, per compensare tutte le carenze della connessione convenzionale e per favorire la distribuzione dei segnali laddove risulti oggettivamente difficile l'adeguamento dell'impianto esistente. Di qui il principale vantaggio di disporre di un impianto in fibra ottica, che risulta installabile nella quasi totalità dei casi, per le dimensioni ridotte dei cavi. Il novellato art. 1117, n° 3, c.c., parlando di flussi informativi, a evidenza ha voluto riferirsi a internet e agli impianti satellitari o via cavo. L'ampliamento della nozione di "flussi informativi" è stata tra l'altro resa necessaria dall'entrata in vigore del D.L. n° 179 del 18 ottobre 2012, che mira a ridurre il divario digitale, mediante una serie di semplificazioni procedurali, al fine di favorire la diffusione della banda ultralarga, connessioni wireless e nuove tecnologie di connessioni (cosiddetto pacchetto TLC). Anche per tali impianti vale ovviamente il principio della loro comunione sino alle condotte degli impianti che si diramano verso la proprietà esclusiva dei singoli condomini ovvero, in caso di impianti unitari, fino al punto di utenza, "salvo quanto disposto dalle normative di settore in materia di reti pubbliche".

NOTIZIARIO UTILE



IL RECORD NAZIONALE SPEZZINO: CENTINAIA DI APPARTAMENTI IN VENDITA

VENTISEI abitazioni in vendita ogni mille registrate al catasto. E' un record nazionale, quello "conquistato" dalla provincia spezzina, che ben fotografa la situazione del mercato immobiliare e del settore edile locale. Una diapositiva, quella scattata da Scenari Immobiliari, istituto indipendente di studi e di ricerche sui mercati immobiliari, che fa il paio con un'altra da ... alta classifica: quello sulle case sfitte. Ce ne sono 1640 solo nella zona urbane del capoluogo "un dato che rispecchia la realtà dei fatti, anche se fortunatamente sulla compravendita delle abitazioni c'è un leggero risveglio, che speriamo possa continuare", spiega Antonio Parmigiani, titolare di agenzie immobiliari, e presidente provinciale della Federazione Italiana Mediatori e Agenti d'Affari, e di CONFAPPI, la Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare.

IL DISSENSO DALLA LITE NELLE CAUSE CONDOMINIALI

Con la sentenza n° 13885 del 18/06/2014 la Corte ha preso in considerazione il problema del dissenso dalle liti nel caso di controversia tra condomini. La sentenza ha richiamato una pronuncia risalente (Cass. Sent. n° 801 del 25.03.70) ed ha affermato che in tema di lite tra condominio e condomino non trova applicazione, nemmeno in via analogica, la disposizione dell'art. 1132 c.c., che disciplina la materia delle spese processuali del condomino che abbia ritualmente dissentito dalle deliberazioni di promuovere una lite o di resistere ad una domanda rispetto ad un terzo estraneo e neppure l'art. 1101 c.c., richiamato dall'art. 1139 c.c."

VEDUTA IN CONDOMINIO

Secondo la sentenza della Cassazione (n° 7269/14). "Il proprietario del piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture (nella specie, finestra e non balcone aggettante) la veduta in appiombio, sicché può imporre al vicino di non costruire una veranda, seppur nei limiti del perimetro del sottostante balcone, a meno di tre metri".

LE TASSE SUI CANONI NON PERCEPITI PER GLI IMMOBILI AD USO DIVERSO DALL'ABITATIVO

La sentenza della Corte Costituzionale n° 864 del 26/07/2000, era già intervenuta sull'argomento. Pur non avendo effetti vincolanti in quanto sentenza "interpretativa", la sentenza ha affermato un principio molto importante e tuttora valido: la risoluzione del contratto, anche per le locazioni ad uso non abitativo - per qualsiasi motivo avvenga - comporta che i canoni di locazione non percepiti non vengano tassati (dal momento della risoluzione) e che la tassazione debba essere fatta sulla base della sola rendita catastale; e inoltre che, anche nel caso gli stessi dovessero essere successivamente percepiti dal locatore, non potranno essere assoggettati a tassazione, avendo essi natura risarcitoria (art. 1591 c.c.) e non reddituale.

CONTRATTO LOCATIZIO AD USO TRANSITORIO

"Nella vigenza della Legge 09/12/1998, n° 431, la possibilità per le parti di stipulare un valido ed efficace contratto locatizio ad uso transitorio è subordinata all'adozione delle modalità e alla sussistenza dei presupposti stabiliti dall'art. 5 della Legge n° 431 cit. e dal D.M. 30/12/2002, che costituisce normativa secondaria di attuazione giusta il disposto di cui all'art. 4, comma 2, della medesima legge. A tal fine, è necessario che l'esigenza transitoria, del conduttore o del locatore, sia specificamente individuata nel contratto, al quale deve essere allegata documentazione idonea a comprovare la stessa, e che i contraenti, prima della scadenza del termine contrattuale, ne confermino, con lettera raccomandata, la persistenza" (Cassazione, n° 4075/2014).

PROTOCOLLO CASAConsum LOMBARDIA / TRENORD

Insieme ad altre associazioni di consumatori anche Casaconsum Lombardia ha sottoscritto il protocollo con Trenord per la conciliazione paritetica delle vertenze con l'utenza. La procedura di conciliazione ha per oggetto le domande presentate, secondo le modalità ed i termini previsti dagli utenti che abbiano già promosso un reclamo scritto relativo al medesimo fatto e non abbiano ricevuto da parte di Trenord una risposta soddisfacente o non abbiano ricevuto risposta alcuna decorsi 30 giorni dalla data in cui il reclamo pervie-

DAL GARANTE DELLA PRIVACY: VADEMECUM ANTISPAM

Il Garante della protezione dei dati personali ha pubblicato sul suo sito il nuovo vademecum "VIVA I CONSIGLI, ABBASSO LO SPAM. Dal telefono al supermercato: il marketing a prova di privacy". Il vademecum analizza in maniera specifica i problemi ricorrenti legati alle promozioni telefoniche e al funzionamento del Registro delle Opposizioni, ma pure quelli posti dalle nuove frontiere della comunicazione (come le promozioni tramite e-mail, la messaggistica istantanea e i social network). L'opuscolo può essere scaricato dal sito dell'Autorità (www.garanteprivacy.it).

SOTTOSCRITTO A MILANO L'ACCORDO TERRITORIALE PER I CONTRATTI CONCORDATI

E' stato sottoscritto dai Sindacati inquilini (escluso il SICET) e dalle associazioni della proprietà, tra cui CONFAPPI, il nuovo accordo territoriale per i contratti concordati, con effetto dall'08.06.2015.

A parte la rivalutazione ISTAT dei canoni di cui all'accordo 05.07.1999 e gli ulteriori aumenti dei canoni, preme segnalare la seguente clausola contenuta nel nuovo contratto tipo: *"ciascuna parte potrà adire per ogni controversia che dovesse sorgere in merito alla interpretazione ed esecuzione del presente contratto, nonché in ordine all'esatta applicazione dell'Accordo locale, anche a riguardo del canone di locazione, una Commissione di Conciliazione stragiudiziale formata, quanto a due componenti - scelti fra appartenenti alle rispettive organizzazioni firmatarie dell'Accordo, sulla base delle destinazioni rispettivamente del locatore e del conduttore - e, quanto a un terzo, che svolgerà eventualmente funzioni di presidente, sulla base della scelta operata dai due componenti come sopra designati ove gli stessi, di comune accordo, ritengano di nominarlo"*.

MILANO: L'ORDINANZA SINDACALE 2015 PER LA LOTTA CONTRO LA "ZANZARA TIGRE"

Secondo la richiamata ordinanza sindacale gli amministratori dei condomini hanno la responsabilità di affiggere l'ordinanza negli spazi condominiali e di applicarla per quanto di loro competenza.

Il fondamentale presupposto per evitare le infestazioni di zanzare è quello di prevenirle, impedendo il formarsi di qualsiasi ristagno d'acqua, dove esse si producono, in particolare nei tombini e nei punti di raccolta delle acque reflue dei condomini. E' di estrema importanza effettuare i trattamenti larvicidi programmati a calendario con prodotti chimico-biologici idonei e reperibili in commercio. Peraltro presso le Farmacie comunali sono disponibili articoli specifici utilizzabili anche da persone non specializzate che possono operare con semplici accorgimenti manuali.

I trattamenti adulticidi sul verde pertinenziale devono essere realizzati solo a scopo repressivo, ovvero a seguito di una presenza effettiva e manifesta delle zanzare alate in forma adulta, con le dovute precauzioni di ordine igienico e di sicurezza, secondo le modalità e la tempistica descritte dettagliatamente nell'Ordinanza.



GIU' LE MANI DALLA CASA

**proprietari
spremuti come limoni**

Contattaci

**STOP
alla tassazione sulla casa**

**Unisciti
al nostro movimento**



GIU' LE MANI DALLA CASA

per info: telefono 02/ 33105242 - e-mail: info@confappi.it

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc
 27100 - PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 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 G. Corazzin, 3
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 35
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

MARCHE

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

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 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.le 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

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 V ia XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

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 - Via Livello, 24; **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



CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

- **CORSO FRONTALE CONFAPPI MILANO**

Costo €. 400,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015, per chi non sia già iscritto alla FNA

- **CORSO UNIVERSITARIO ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI**

Organizzato da FNA-Federamministratori di Milano e da Università degli Studi E-Campus, con rilascio di attestato universitario (costo €. 200,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015).

Esami presso l'Università E-Campus

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

- **SEMINARI FRONTALI DI 3 ORE CAD.**

5 sessioni di 3 ore cad. tenute da FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad.

- **SEMINARI UNIVERSITARI ON LINE DI AGGIORNAMENTO**

Organizzati da FNA-Federamministratori con l'Università E-Campus, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 250,00. Per il riconoscimento dei crediti formativi, è necessario rispondere positivamente ad appositi questionari.

Per informazioni:

CONFAPPI-FNA Sede Nazionale
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano
Telefono 02/ 33105242 fax. 02/ 316641
e-mail: segreteria@confappi.it - segreteria@fna.it
www.confappi.it - www.fna.it