

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: Cinque richieste a Governo e Parlamento	1
Decoro architettonico e aspetto architettonico in condominio	2
APE: la targa dell'efficienza energetica	3
Ordinanza del Sindaco di Milano per la lotta alle zanzare tigre	4
L'APE: il nuovo attestato di certificazione energetica	5
Il nuovo decreto energia (D.L. 63/2013)	6
Le tabelle millesimali nella riforma del condominio	8
La modifica delle destinazioni d'uso nella legge di riforma del condominio	9
Tassati anche i canoni di locazione impagati	10
Il supercondominio nella Legge 220/2012	11
NOTIZIARIO UTILE	13



Editoriale: Cinque richieste a Governo e Parlamento

Nel settore edilizio preoccupa l'abbandono, nell'ultimo ventennio di una qualsiasi politica governativa della casa e dell'infrastrutturazione del territorio, che ha portato l'industria delle costruzioni al tracollo, certificato dai dati incontrovertibili della chiusura delle imprese.

Alla stregua della premessa, la CONFAPPI, attraverso il Coordinamento della Proprietà, ha avanzato a Governo e Parlamento alcune precise proposte:

1. Riordino immediato della fiscalità immobiliare nel quadro dell'auspicata riforma tributaria, a partire dall'abolizione dell'IMU sulla prima casa e dalla rimodulazione della serie di imposte da destinare agli enti locali (Tares compresa).
2. Rilancio dell'industria delle costruzioni attraverso la puntuale definizione delle competenze Stato-Regioni; interventi mirati di edilizia residenziale pubblica e sociale per le fasce deboli da finanziarsi anche con la dismissione del patrimonio pubblico.
3. Programmazione a livello regionale e locale di interventi di trasformazione urbana fondati su iniziative pubbliche e private di recupero.
4. Rilancio del mercato delle locazioni anzitutto con il ripristino delle detrazioni dai redditi dei conduttori con l'aliquota almeno del 15%, ma anche con una maggiore incentivazione al ricorso alla c.d. cedolare secca per i redditi da locazione

dei proprietari, costituita in primis dall'eliminazione delle pastoie burocratiche e dal ripristino degli adeguamenti Istat, nonché con un'appropriata azione promozionale e incentivi per il canale concordato, che rappresenta la vera alternativa al libero mercato.

5. Riattivazione dell'Osservatorio nazionale della condizione abitativa legislativamente previsto da un quindicennio e purtroppo funzionante soltanto per un breve periodo: si tratta di un indispensabile strumento con la duplice funzione di organismo, da un lato inteso a garantire costantemente al Governo gli elementi per una seria politica della casa e dall'altro, come sede appropriata per adeguate forme di partecipazione degli operatori e delle associazioni di categoria.

In questo senso, con lettera 10.04.2013, firmata da Massimo Anderson (ARPE-FEDERPROPRIETÀ), Gabriele Bruyere (UPPI), Silvio Rezzonico (CONFAPPI) e Giuseppe Bonura (Movimento per la difesa della casa), il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari ha richiamato l'attenzione dei presidenti del Senato della Repubblica e della Camera dei Deputati, Pietro Grasso e Laura Boldrini, sulla gravissima crisi che investe un settore di primaria importanza come quello dell'edilizia. Copia della nota è stata poi inviata anche al Presidente del Consiglio, Enrico Letta.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale 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

DECORO ARCHITETTONICO E ASPETTO ARCHITETTONICO IN CONDOMINIO



Il condominio può ottenere la demolizione di opere realizzate dal singolo proprietario qualora contrastino con il decoro o l'aspetto dell'edificio. Lo ha stabilito la Corte di Cassazione dando ragione ai condomini di uno stabile di Udine che avevano citato in giudizio il proprietario dell'appartamento all'ultimo piano colpevole di aver costruito sulla terrazza una struttura definita dagli stessi ricorrenti esteticamente brutta.

La valorizzazione di un parametro estetico, per valutare la legittimità dell'intervento del condomino, costituisce un appiglio fondamentale per i ricorsi di simile natura. La sentenza (Cassazione n° 10048/2013) apre nuove possibilità per combattere opere non gradite anche quando l'edificio non sia sottoposto a vincolo o classificato come immobile di pregio storico.

Come specifica il testo della decisione, il singolo proprietario che voglia eseguire interventi di sopraelevazione sul terrazzo o lastrico solare o costruire nuove strutture rispetto a quelle già esistenti non deve solo rispettare le norme condominiali, ma è obbligato a tenere conto sia dell'aspetto architettonico sia del decoro architettonico dell'edificio. "E' vero - spiegano i giudici - che i due concetti esprimono due fenomeni diversi, ma in qualche modo, come in questo caso, l'uno non può

prescindere dall'altro: trattasi infatti di un manufatto di discreta volumetria che occupa gran parte dell'originario terrazzo dell'ultimo piano, dunque ben visibile dall'esterno, che è stato aggiunto alla preesistente costruzione con in qualche modo inevitabile alterazione delle linee originarie dell'intero stabile".

Una soluzione, quella adottata dalla Corte, che nel bilanciare gli interessi in gioco fa prevalere il principio estetico difeso dai condomini sul diritto del singolo proprietario a eseguire lavori nel rispetto delle norme di legge. Una posizione che ricalca quanto stabilito per l'installazione dei condizionatori sulle facciate dei palazzi, ammessa a patto che non danneggi il decoro dell'edificio (Cass. n° 1286/10). Allo stesso modo ogni manufatto che cambi l'originario decoro anche soltanto di singoli elementi o punti del fabbricato è da considerarsi a rischio demolizione.

Nel caso di Udine, i giudici di ultimo grado hanno ritenuto impossibile scindere i concetti di decoro architettonico e di aspetto architettonico, regolati rispettivamente dagli articoli 1120 e 1127 del codice civile. La precedente pronuncia in appello, infatti, aveva invece dato ragione al proprietario sostenendo che l'opera realizzata, pur alterando il decoro dell'edificio, ne avesse in ogni caso rispettato lo stile architettonico. Un ragionamento che il condominio aveva ritenuto del tutto illogico sostenendo che, se così fosse, ogni singolo potrebbe far costruire opere brutte seppur rispettose dello stile liberty piuttosto che neoclassico di un palazzo. Posizione condivisa anche dalla Cassazione che ha ritenuto non sostenibile il ragionamento, motivandolo con il concetto di disarmonia estetica all'interno di uno stabile.

In particolare, secondo i giudici, "la nozione di aspetto architettonico di cui all'art. 1127 c.c., non coincide con quella di decoro di cui all'art. 1120 c.c. (che è più restrittiva): l'intervento edi-

ficatorio quindi dev'essere decoroso (rispetto allo stile dell'edificio), e non deve rappresentare comunque una rilevante disarmonia rispetto al preesistente complesso tale da pregiudicare le originarie linee architettoniche, alterandone la fisionomia e la peculiarità impressa dal progettista". Stabilire quando un manufatto o un'opera non rispetti tali parametri, tuttavia, rischia di dare adito a pronunce caratterizzate da una forte impronta soggettiva. Il rischio è che tali decisioni non possano dettare un indirizzo obiettivo nella regolazione di un tema delicato come il contenimento del diritto di proprietà con le esigenze di rispetto estetico di un edificio condominiale.

Flavio Chiodini



PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO

ISCRIVI
UN TUO AMICO
ALLA CONFAPPI

UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE

APE: LA TARGA DELL'EFFICIENZA ENERGETICA

Dal 6 giugno la targa energetica che viene rilasciata in caso di nuova costruzione, ristrutturazione, compravendita o affitto di un immobile non si chiama più ACE (Attestato di prestazione energetica), ma APE (Attestato di prestazione energetica).

Tuttavia, fino a che il D.L. 63/2013 non sarà convertito in legge e non saranno emanati dal ministero dello Sviluppo economico i relativi decreti attuativi, il documento continuerà a essere compilato con le vecchie modalità dell'ACE. Eccetto nelle regioni che hanno una propria normativa locale sull'attestazione energetica, dove continuerà a essere valido il sistema messo a punto dal territorio. Al termine di settimane di dubbi e per scongiurare il rischio di un vuoto normativo, è arrivato un chiarimento da Roma su come devono essere trattate le novità contenute nel decreto legge che recepisce la direttiva europea 2010/31/UE.

Le delucidazioni sono affidate al testo di una circolare, a firma di Rosaria Romano direttore del Dipartimento per l'energia del Ministero per lo Sviluppo Economico. Ecco le novità.

L'APE

Dal 6 giugno la targa che attesta i consumi e le prestazioni energetiche di un edificio si chiama APE, attestato di prestazione energetica. Come già l'ACE, potrà essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, che non abbiano conflitti di interessi rispetto al fabbricato che devono certificare. E' richiesto nel caso di immobili nuovi o ristrutturati o in caso cessione o di affitto, anche di una singola unità (nulla viene specificato però sull'obbligo di allegazione agli atti nel caso di cessione a titolo oneroso). L'APE sarà valido per dieci anni, a meno che nel frattempo l'immobile non venga sottoposto a una riqualificazione tale da cambiarne le caratteristiche di consumo (ad esempio, con la sostituzione degli infissi) o che non vengano eseguite le manutenzioni e i

controlli degli impianti fissati dalla legge. Il nuovo attestato è inoltre più completo dell'ACE perché, nella versione a regime, terrà conto non solo delle prestazioni della casa per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, ma anche per la climatizzazione estiva, la ventilazione e, per gli uffici, l'illuminazione naturale. Inoltre la nuova targa comprenderà tutti i dati di efficienza energetica di un edificio e le raccomandazioni per migliorare la performance, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti, da quelli di riqualificazione, al fine di abbattere i consumi.

Il transitorio

Per poter redigere il documento così come delineato nel D.L. 63/2010 (che modifica il D.Lgs. 192/2005 e recepisce l'ultima direttiva europea 2010/31/UE) sarà, tuttavia, necessario attendere l'emanazione da parte del Ministero di uno o più decreti, per l'aggiornamento della disciplina tecnica oggi in vigore. Per questa ragione, nel transitorio, continueranno a essere valide le disposizioni già in vigore, che discendono dal D.P.R. 59 del 2 aprile 2009 (attuativo del 192/2005) e che, nella pratica, si traducono nelle norme UNI/TS 11300 (peraltro nella revisione 2013 aprono già ai nuovi parametri, anche se mancano gli applicativi rilasciati dalle software house) e nella raccomandazione CTI 14/2013.

La situazione nelle Regioni

Nelle Regioni che hanno varato propri sistemi locali per il rilascio dell'ACE continua a valere e prevalere la norma locale, per effetto dalla clausola di cedevolezza, contenuta nell'art. 17 del D.Lgs. 192/2005. Con una serie di conseguenze non da poco. Primo perché in Regioni come Liguria, Lombardia o Piemonte, l'APE continuerà a chiamarsi ACE (anche se, ad esempio in Emilia Romagna

nella disciplina locale c'è già scritto che ACE e APE sono equivalenti). In secondo luogo perché la compilazione tecnica dell'attestato continuava a rispondere al sistema di calcolo locale (ad esempio in Provincia di Bolzano si usa Casaclima o in Lombardia il software Cened+). Infine, anche le sanzioni aderiranno a quanto stabilito dalle singole amministrazioni.

Un sistema unico

Per cercare di mettere un punto fermo all'attuazione della disciplina energetica a macchia di leopardo e così come richiesto in modo esplicito nello stesso D.L. 63/2013, è comunque partito un lavoro di confronto fra lo Stato e le Regioni, per arrivare a un'unica normativa sull'APE. Il primo incontro si è svolto lo scorso 18/06 e, in vista di un nuovo tavolo previsto per l'11/07 e della conversione in legge del D.L. 63, le autonomie stanno elaborando un documento in cui sono contenute alcune proposte di miglioramento della disciplina sull'attestato di prestazione energetica. Fra i temi all'esame, spiegano i tecnici e nello specifico quelli della Lombardia, occorrerà "capire anche come e quando verranno emanati i decreti che dovrebbero definire gli standard per gli edifici ad emissioni quasi zero". Un tema su cui l'amministrazione Maroni ha una certa premura, dal momento che con Legge Regionale 7/2012 è stato previsto che il nuovo standard diverrà operativo sul territorio dal 31 dicembre 2016 per tutti i nuovi edifici.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

ORDINANZA DEL SINDACO DI MILANO PER LA LOTTA ALLE ZANZARE TIGRE

Milano



Comune
di Milano

Settore Politiche Ambientali

ORDINANZA PER LA LOTTA CONTRO LA AEDES ALBOPICTUS "ZANZARA TIGRE" E LE ALTRE SPECIE DI ZANZARE

IL SINDACO

PREMESSO che il Comune di Milano effettuerà, anche nel 2013, gli interventi di lotta contro le zanzare sulle aree pubbliche;
CONSIDERATO che la "Aedes albopictus" (zanzara tigre) può causare problemi di carattere sanitario, per la sua capacità di trasmettere agenti patogeni responsabili di malattie infettive;
RILEVATO che alcuni fattori ambientali, quali principalmente la presenza di piccole raccolte d'acqua, sono in grado di favorire l'insediamento della "Aedes albopictus" (zanzara tigre);
VISTA la nota della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, in data 02.04.2012, avente per oggetto "Misure di lotta per il contenimento delle zanzare e delle zecche. Prevenzione degli eventuali focolai di malattie trasmesse da vettori";
VISTA la nota del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL Città di Milano, in data 10.01.2008, che evidenzia l'opportunità di emettere, annualmente, una Ordinanza al fine di contrastare il radicamento sul territorio del Comune di Milano della "Aedes albopictus" (zanzara tigre);
DATO ATTO che la Lombardia, per quanto riguarda la sorveglianza entomologica, è considerata AREA B, ai sensi della Circolare del Ministero della Salute 15.06.2011 "Sorveglianza dei casi umani delle malattie trasmesse da vettori con particolare riferimento alla Chikungunya, Dengue e West Nile Disease";
DATO ATTO che è opportuno provvedere ad eseguire idonei interventi di disinfestazione anche contro le altre specie di zanzare presenti sul territorio del Comune di Milano;
VISTI gli articoli 1.4.9, 1.4.10, 1.4.13, 1.4.15 e 1.4.16 del Regolamento Locale d'Igiene; gli articoli 1.4.9, 1.4.10, 1.4.13, 1.4.15 e 1.4.16 del Regolamento Locale d'Igiene;

ORDINA

- a **tutta la cittadinanza:**
 - di **non abbandonare** oggetti e contenitori di qualsiasi natura e dimensioni dove possa raccogliersi l'acqua piovana (barattoli, copertoni, rifiuti, materiale vario sparso);
 - di **svuotare giornalmente** qualsiasi contenitore di uso comune con presenza d'acqua e, ove possibile, di lavarli o capovolgerli (bacinelle, bidoni, secchi, annaffiatoi);
 - di **coprire ermeticamente** i contenitori d'acqua inamovibili (bidoni, cisterne);
- a **tutti i condomini e ai proprietari di edifici:**
 - di **trattare in forma preventiva e periodica** le caditoie e i tombini presenti in giardini, cortili e nelle aree esterne di pertinenza, con prodotto disinfestante larvicida, già dal mese di marzo/aprile fino al mese di ottobre, ogni 20 giorni circa;
 - di **procedere alla disinfestazione repressiva adulti-cida** nel periodo tra aprile e ottobre, in caso di manifeste condizioni di infestazione, della vegetazione a basso fusto e delle aree verdi non oltrepassando i 4 metri di altezza;
 - di **provvedere al taglio periodico** dell'erba nelle aree verdi di pertinenza;
 - di **tenere sgombri** i cortili e le aree esterne da erbacce, sterpi e rifiuti di ogni genere ed evitare il ristagno delle acque meteoriche o di qualsiasi altra provenienza;
 - di **effettuare due cicli di trattamenti adulti-cida** contro le zanzare svernanti, ognuno distinto in due fasi da eseguire a distanza di 20 gg., uno nel periodo invernale tra ottobre/novembre, l'altro nel periodo primaverile tra marzo e aprile, nei locali caldaia, solai, vani ascensore, camere di ispezione della rete fognaria, vespai, cantine e ambienti similari, eseguibili, in rapporto ai volumi degli ambienti, attraverso l'utilizzo di comuni bombole insetticide spray e/o avvalendosi di ditte di disinfestazione autorizzate;
- ai **proprietari o detentori, ovvero a coloro che hanno la responsabilità o l'effettiva disponibilità di scarpate ferroviarie, scarpate e cigli stradali, corsi d'acqua, aree incolte e aree dismesse:**
 - di **mantenere le aree libere** da sterpaglie, rifiuti o altri materiali che possano favorire il formarsi di raccolte d'acqua stagnanti;
- ai **Consozi, alle Aziende agricole e zootecniche e a chiunque detenga animali per allevamento:**
 - di **curare il perfetto stato di efficienza** di tutti gli impianti idrici allo scopo di evitare raccolte, anche temporanee, di acqua stagnante, di procedere autonomamente, dal mese di aprile al mese di ottobre, ad eseguire disinfestazioni periodiche dei focolai larvali e degli spazi verdi;
- ai **responsabili dei cantieri:**
 - di **avere particolare cura**, per quanto riguarda le raccolte idriche temporanee, ad eliminare tutti i ristagni d'acqua occasionali, di procedere alla disinfestazione larvicida e adulti-cida periodica, dal mese di aprile al mese di ottobre, delle aree interessate dall'attività di cantiere;
- a **coloro che detengono, anche temporaneamente, copertoni di auto o assimilabili:**
 - di **conservare i copertoni in aree rigorosamente coperte o, in alternativa, di disporli a piramide**, dopo averli svuotati da eventuale acqua, ricoprendoli con telo impermeabile fisso e teso, di eliminare o stoccare in luoghi chiusi gli pneumatici fuori uso e non più utilizzabili, dopo averli svuotati da ogni contenuto di acqua, di provvedere alla disinfestazione larvicida e/o adulti-cida, con cadenza quindicinale, dal mese di aprile al mese di ottobre, degli pneumatici privi di copertura;
- a **coloro che conducono impianti di gestione rifiuti e attività quali la rottamazione, la demolizione auto, giardini botanici, vivai e ai conduttori di orti urbani:**
 - di **procedere** ad una periodica disinfestazione larvicida e ad una costante disinfestazione adulti-cida, da effettuare tra aprile e ottobre, delle aree interessate da dette attività, di coprire ermeticamente tutti i contenitori per la raccolta dell'acqua (bidoni, annaffiatoi, secchi bacinelle ecc.), di avere cura nell'evitare la formazione e di provvedere all'eliminazione di tutti i ristagni d'acqua occasionali;

AVVISA CHE

la presente Ordinanza diverrà immediatamente esecutiva con la pubblicazione all'Albo Pretorio e ne sarà data ampia diffusione alla cittadinanza mediante il sito internet comunale e negli spazi riservati alle affissioni, nonché, a mezzo posta, ai soggetti destinatari del presente provvedimento quali: gli Amministratori di stabili, i gruppi di proprietari di immobili, i detentori di vaste aree di ragione privata e pubblica, i gestori di aree che possano essere potenziali fonti di infestazioni.

La sanzione per l'inosservanza alle presenti norme, prevista dall'art. 1 delle Norme Finali del Regolamento Locale d'Igiene, è determinata in un **minimo di Euro 150,00 ed un massimo di Euro 500,00**. Il Corpo di Polizia Locale di Milano, l'ASL - Città di Milano e chiunque altro spetti in base alle disposizioni vigenti in materia, cureranno l'osservanza del presente provvedimento.

Avverso il presente provvedimento è ammesso:

ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia entro 60 giorni ai sensi del D. Lgs. 2 luglio 2010 n°104;
ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199.

Tutti i termini di impugnazione decorrono dalla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio.

Milano, 24.05.2013

IL DIRETTORE DEL SETTORE
POLITICHE AMBIENTALI
Laura Peroncin

IL SINDACO
Giuliano Pisapia

L'APE: IL NUOVO ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA

Vecchio ACE, o attestato di certificazione energetica: addio. Dal 6 giugno il documento che mette, nero su bianco, i consumi di una casa o di un appartamento si chiama APE, cioè "attestato di prestazione energetica".

La differenza non è da poco: il nuovo strumento è più completo e tiene conto di parametri come la climatizzazione estiva, la ventilazione e, per gli uffici, l'illuminazione naturale. Se - a norma di legge - l'APE ha già preso il posto dell'ACE, mancano però le regole operative. In attesa che il ministero dello Sviluppo economico provveda alla riedizione delle linee guida predisposte con il D.M. 26 giugno 2009. Per compilare l'APE si utilizzeranno le norme UNI/TS 11300 (che nella revisione 2013 aprono già ai nuovi parametri, ma per cui è necessario attendere che le software house adeguino i propri strumenti) oltre alla raccomandazione CTI 14/2013.

Quindi, di fatto, cambia per ora il nome dell'attestato ma non la sostanza.

La normativa

Nessuna pace, insomma, per i certificatori energetici. Anche perché, dopo anni di panchina, il Governo era appena riuscito a mettere a fuoco il quadro complessivo delle norme necessarie all'emanazione dell'ACE, che di nuovo si cambia. A mutare è stata la normativa comunitaria: l'Italia ha concluso il recepimento completo della direttiva 2002/91/CE, ma a Bruxelles si ragiona ormai secondo le disposizioni della 2010/31/UE. E, per sanare i richiami e una procedura di infrazione da parte dell'Europa, è arrivato il D.L. 63/2013.

L'APE

Il nuovo attestato, come già l'ACE, potrà essere rilasciato da esperti qualificati e indipendenti, che non abbiano conflitti di interesse rispetto al fabbricato. Sarà valido per dieci anni, a meno che nel frattempo l'immobile non venga sottoposto a una riqualificazione tale da cambiarne le caratteristi-

che di consumo (ad esempio, con la sostituzione degli infissi) o che non vengano eseguiti le manutenzioni e controlli degli impianti fissati dalla legge. Il rilascio dell'APE spetta, nel caso di immobili nuovi o ristrutturati, alla società o impresa che ha effettuato i lavori; tocca invece a chi vende o affitta, in caso cessione o locazione.

Le prestazioni

Per prestazione energetica, spiega il decreto, s'intende "la quantità annua di energia primaria (che non ha subito un processo di trasformazione) effettivamente consumata o che si prevede sia necessaria per soddisfare un uso standard dell'immobile". Se il vecchio ACE tiene conto solo delle prestazioni per la produzione di riscaldamento e acqua calda sanitaria, l'APE, invece, si occupa anche di climatizzazione estiva, ventilazione e - per il terziario - di illuminazione.

Come specifica, ancora meglio, l'art. 6 del D.L. 63/2013, l'APE dovrà comprendere tutti i dati di efficienza energetica di un edificio: la prestazione energetica globale; la classe energetica; i requisiti minimi di efficienza energetica vigenti a norma di legge; le raccomandazioni per migliorare la performance, separando la previsione di interventi di ristrutturazione importanti da quelli di riqualificazione energetica.

Per quanto riguarda, infine, il rapporto fra la norma nazionale e quelle delle Regioni che hanno un proprio sistema locale di certificazione, quest'ultimo dovrebbe restare in vigore. Anche se lo sforzo va verso l'uniformazione a un unico modello nazionale.

Il vecchio ACE

Il vecchio attestato di certificazione non va, però, ancora in pensione. Innanzitutto perché resta valido (fino alla scadenza del decimo anno senza lavori) per tutti quegli immobili che hanno ottenuto la certificazione secon-

do le vecchie regole della direttiva 2002/91/CE. Ciò significa che se un proprietario ha appena fatto certificare con ACE un appartamento da dare in locazione non deve rifare il documento. Inoltre, nel transitorio e in assenza di regole specifiche per il rilascio dell'APE, le metodologie di calcolo applicate sono ancora quelle del vecchio ACE e cioè le norme UNI/TS 11300 e la raccomandazione CTI 14/2003. Che si estenderanno sulle parti che già si occupano di climatizzazione, ventilazione o illuminazione degli spazi.

Franco Pagani

**INVITIAMO A
CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

www.confappi.it
www.fna.it
[www.casaconsum
lombardia.it](http://www.casaconsum
lombardia.it)

**CI TROVI ANCHE SU
facebook
CONFAPPI-FNA
e twitter
con twitter@confappi**

IL NUOVO DECRETO ENERGIA (D.L. 63/2013)



Con la pubblicazione sulla G.U. 05/06/2013, n° 130 è entrato in vigore, con decorrenza 06/06/2013, il D.L. n° 63/2013 "Decreto Energia".

Obiettivo: promozione del miglioramento della prestazione energetica degli edifici nonché di favorire lo sviluppo, la valorizzazione ed integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici, al fine di recepire la Direttiva comunitaria 2010/31/UE.

Il decreto dispone tra l'altro:

- proroga al 31/12/2013 detrazione spettante spese riqualificazione energetica degli edifici ovvero 30/06/2014, se relative ad interventi su parti comuni dei condomini;
- aumento della detrazione dal 55% al 65% per le spese effettuate dal 06/06/2013 al 31/12/2013 (ovvero 30/06/2014);
- proroga al 31/12/2013 della detrazione IRPEF del 50% per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, nonché estensione della detrazione alle spese sostenute per acquisto di mobili.

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE ENERGETICA

- Il D.L.83/2012 "Decreto Crescita" aveva prorogato la detrazione IRPEF/IRES del 55% per interventi di riqualificazione energetica degli edifici esistenti per le spese sostenute nel periodo 01/01-30/06/2013, fermi restando i requisiti ed i valori massimi di spesa.

- Il nuovo "Decreto Energia" all'art. 14 proroga ulteriormente la detrazione, incrementando la misura della stessa al 65%.

- La detrazione spetta per le spese di riqualificazione energetica degli edifici previsti dalla norma iniziale, con esclusione delle spese relative a:

1) interventi di sostituzione di impianti di riscaldamento con pompe di calore ad alta efficienza e di impianti geotermici a bassa entalpia;

2) sostituzione scaldacqua tradizionali con scaldacqua a pompa di calore dedicati alla produzione di acqua calda sanitaria.

• Spetta alle spese sostenute nel periodo 06/06/2013 - 31/12/2013 ovvero al 30/06/2014, se effettuate su parti comuni di edifici condominiali o che interessano tutte le unità immobiliari di cui si compone il condominio.

• E' usufruibile in 10 quote annuali di pari importo.

- La detrazione può essere utilizzata sia da persone fisiche che da soggetti operanti in regime di impresa.

E' confermata la soglia massima di detrazione spettante. Ciò ha come conseguenza che si riduce il limite massimo di spesa agevolabile.

Detrazione per acquisto arredi

Il Decreto Energia prevede all'art. 16, comma 2:

"... ai contribuenti che fruiscono della detrazione ... (per interventi di recupero del patrimonio edilizio) è altresì riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, nella misura del 50% delle ulteriori spese documentate per l'acquisto di mobili finalizzati all'arredo dell'immobile oggetto di ristrutturazione...". E dunque:

- spetta la detrazione IRPEF 50% per acquisto mobili.

- l'importo massimo di spesa è di Euro 10.000.

- è usufruibile in 10 quote annuali di pari importo.

- cessa il 31/12/2013.

- non rilevano i soggetti che partecipano alla spesa.

- nel caso di spese relative a più immobili oggetto di ristrutturazione spetta su un importo massimo di spesa non superiore a Euro 10.000,00, con riferimento a ciascuna unità abitativa.

- il pagamento dovrà avvenire a mezzo bonifico bancario/postale certificato.

RISTRUTTURAZIONI EDILI

La detrazione dell'imposta IRPEF è calcolata sulle spese sostenute per la ristrutturazione delle abitazioni e di parti comuni edifici residenziali site nel territorio dello stato come segue:

- Periodo imposta 2013: detrazione pari al 50% delle spese sostenute con un limite massimo di spesa Euro 96.000,00 per ogni unità immobiliare tenendo conto, in caso di prosecuzione dei lavori, delle spese sostenute negli anni precedenti.

- Dal 01/01/2014 la detrazione è pari al 36% e il limite spesa a Euro 48.000,00 per ogni unità immobiliare.

- L'ammontare delle spese è da suddividere fra tutti i soggetti che l'hanno sostenuta e che hanno diritto alla detrazione.

- Vale il criterio di cassa.

- Per le spese condominiali il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione condominiale al fornitore ed in tale ipotesi, la detrazione spetta al singolo condomino nel limite della quota allo stesso imputabile, a condizione che questa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione annuale dei redditi.

- Non è ammesso il rimborso di somme eccedenti l'imposta.

La detrazione deve essere ripartita in 10 quote annuali di pari importo.

SOGGETTI CHE POSSONO USUFRUIRE DELLA DETRAZIONE

Contribuenti assoggettati a IRPEF, residenti o meno sul territorio Stato.

Spetta non solo ai proprietari degli immobili ma anche ai titolari di diritti reali/personali di godimento sugli immobili oggetto di interventi e che ne sostengono le spese:

- Proprietari o nudi proprietari
- Titolari di diritti reali di godimento (usufrutto, uso, abitazione o superficie)
- Locatari o comodatari
- Soci di cooperative divise o indivise
- Imprenditori individuali, per immobili non rientranti fra i beni strumentali
- Soci di società di persona alle stesse condizioni di cui al punto precedente
- Familiare convivente del possessore o detentore purché sostenga le spese e siano a lui intestati i bonifici e le fatture
- Se è stato stipulato preliminare di vendita, il promissario acquirente ha diritto all'agevolazione se:
 - stato immesso nel possesso dell'immobile
 - esegue interventi a proprio carico
 - è stato registrato il preliminare.

ACQUISTO BOX PERTINENZIALE

La detrazione spetta limitatamente alle spese sostenute per la sua realizzazione, sulla base di apposita attestazione rilasciata dal venditore.

E' condizione la sussistenza di un vincolo di pertinenzialità tra abitazione e box.

ADEMPIMENTI

- In luogo della comunicazione preventiva di inizio lavori al C.O. di Pescara, ora è sufficiente indicare nella dichiarazione dei redditi i dati catastali identificativi dell'immobile e, se i lavori sono effettuati dal detentore, gli estremi di registrazione dell'atto che ne costituisce titolo e gli altri dati richiesti per il controllo della detrazione.
- Conservare ed esibire a richiesta degli uffici i seguenti documenti:
 - domanda di accatastamento (se immobile non censito)
 - ricevute ICI se dovuta

- delibera assemblea condominiale di approvazione dei lavori e tabella millesimale di ripartizione delle spese

- dichiarazione di consenso del possessore dell'immobile all'esecuzione dei lavori, per interventi effettuati dal detentore

- autorizzazioni amministrative richieste dalla vigente legislazione edilizia

- la comunicazione all'ASL, quando obbligatoria, deve essere inviata con le seguenti informazioni:

- generalità committente
- natura intervento da realizzare
- dati dell'impresa esecutrice dei lavori con impegno al rispetto degli obblighi della vigente normativa in materia di sicurezza sul lavoro e contribuzione

data inizio lavori

- Pagamento con bonifico bancario (per interventi condominiali è necessario inserire il codice fiscale condominio + quello dell'amministratore ovvero del condomino che effettua il pagamento)

- Conservare ed eventualmente esibire ricevuta bonifico, fatture e/o ricevute fiscali relative alle spese effettuate (per le spese condominiali il contribuente può utilizzare apposita attestazione rilasciata dalla amministrazione condominiale).

CESSIONE IMMOBILE

In caso di cessione di immobile, il diritto alla detrazione è trasferito al nuovo acquirente salvo diverso accordo tra le parti (nel silenzio si trasferisce).

In caso di decesso dell'avente diritto, il beneficio si trasmette per intero esclusivamente all'erede che conserva la detenzione materiale e diretta dell'immobile. Se cessa contratto di locazione o comodato, locatario e comodatario potranno usufruire della detrazione anche dopo.

ACQUISTO IMMOBILI RISTRUTTURATI

E' prevista la detrazione IRPEF 36% anche per acquisto di fabbricati ad uso abitativo ristrutturati.

La detrazione si applica per interventi di ristrutturazione riguardanti interi fabbricati eseguiti da imprese di costruzione o ristrutturazione immobiliare o da coop edilizie che provvedono entro 6 mesi dalla ultimazione dei lavori alla vendita o alla assegnazione.

La detrazione è calcolata indipendentemente dal valore degli interventi eseguiti su un importo forfettario del 25% del prezzo di vendita o di assegnazione risultante dal rogito.

La detrazione è ammessa quando sono stati effettuati gli interventi di cui al comma 1 lettere c) e d) dell'art. 3, D.P.R. 380/2001.

Spesa max € 48.000,00, ripartita in 10 rate annuali di pari importo.

Il limite di spesa deve calcolarsi per immobile e per persona.

RISPARMIO ENERGETICO IN CONDOMINIO

L'agevolazione comporta una detrazione di imposta pari al 65% (prima era il 55%) delle spese sostenute, da ripartire in rate annuali di pari importo entro un limite massimo di detrazione, a seconda dei differenti interventi sino al 31/12/2013 ovvero 30/06/2014 su parti comuni condominiali.

Per le spese sostenute nei periodi di imposta successivi a quello in corso al 31 dicembre 2008, i contribuenti fermi restando i requisiti di legge, devono inviare all'Agenzia delle Entrate una apposita comunicazione:

- In via telematica con riferimento ai soli interventi in cui i lavori proseguono oltre il periodo di imposta, per comunicare le spese sostenute nei periodi d'imposta precedenti a quello in cui i lavori sono terminati.

- Per interventi i cui lavori proseguono in più periodi di imposta, inviando un modello per ciascun periodo di imposta.

Il mancato invio non determina la decadenza, ma la sanzione da 258 a 2.065 Euro

Roberto Quaranta
Consulente Fiscale FNA-CONFAPPI

LE TABELLE MILLESIMALI NELLA RIFORMA DEL CONDOMINIO

Il novellato art. 69 disp. att. c.c., ha ridisciplinato la materia della modifica o revisione delle tabelle millesimali di proprietà, disponendo che “i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all’art. 68 possono essere rettificati o modificati all’unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell’interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall’art. 1136, secondo comma c.c., quando risultino conseguenza di un errore; e quando per incremento di superfici o diminuzione delle unità immobiliari sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell’unità immobiliare anche di un solo condomino”.

Si badi che la norma non si occupa espressamente della formazione ex novo delle tabelle millesimali, anche se è ragionevole ritenere che l’art. 69 abbia voluto indirettamente disciplinare anche tale materia, nel senso che anche le nuove tabelle devono essere approvate all’unanimità. In quest’ottica, la Legge 220/2012 sembra essere tornata a ribadire che le nuove tabelle, così come la loro rettifica o modifica, devono essere di regola approvate all’unanimità, salvo che sussistano le ipotesi di cui ai numeri 1 e 2 dell’art. 69 disp. att. c.c. (errore o incremento o diminuzione o alterazione oltre un quinto del valore proporzionale dell’unità immobiliare anche di un solo condomino). Con una disposizione del tutto inaspettata, il novellato art. 69, disp. att. c.c., ha disposto anche che ai fini della revisione dei valori proporzionali, “può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell’amministratore. Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all’assemblea dei condomini”, sotto pena di revoca del mandato e di risarcimento degli eventuali danni.

La disposizione, che persegue un intento pratico apprezzabile e condivisibile, è tuttavia assai ambigua, se si tiene conto che l’amministratore ha solo poteri di gestione delle parti comuni e non anche delle proprietà esclusive, sicché in astratto egli non dovrebbe aver titolo per intervenire nel giudizio per la modifica della tabella millesimale, conseguente alla alterazione di una unità immobiliare. Salva ovviamente l’ipotesi in cui, per l’intervento in giudizio, gli sia stato conferito un mandato ad hoc da parte dei condomini interessati.

Anche in passato, la tabella millesimale di proprietà poteva essere modificata o revisionata per errore o per innovazioni di vasta portata, a norma dell’art. 69 disp. att. c.c., occorrendo, peraltro, tener distinte le tabelle millesimali di proprietà da quelle di gestione. Le prime sono finalizzate alla determinazione della quota di comproprietà del condomino sulle parti comuni e, quindi, alla misura dei diritti reali di ciascun condomino. Le seconde attengono, invece, alla sola ripartizione delle spese condominiali, senza incidere sull’entità e sulla misura dei diritti reali di ciascun condomino sulle parti comuni.

Quanto in particolare alla modifica per errore (art. 69, n° 1, disp. att. c.c.), le Sezioni Unite della Cassazione – con sentenza 24 gennaio 1997, n° 6222 – avevano stabilito che *«l’errore il quale, ai sensi dell’art. 69 disp. att. c.c., giustifica la revisione delle tabelle millesimali, non coincide con l’errore vizio del consenso, disciplinato dagli artt. 1428 e ss. c.c., ma consiste nell’obiettivo divergenza tra il valore effettivo delle singole unità immobiliari e il valore proporzionale a esse attribuito nelle tabelle, senza che in proposito rilevi il carattere negoziale della formazione delle stesse»*.

In sostanza, le Sezioni Unite avevano risolto le contrapposte interpretazioni dell’art. 69, n° 1, disp. att. c.c.,

talvolta intese a ritenere producenti, ai fini della revisione delle tabelle millesimali, i soli errori essenziali rilevanti come vizi del consenso (Cass. 17 ottobre 1980, n° 5593); tal’altra, intese a ritenere sufficiente, ai fini della revisione per errore delle tabelle, l’obiettivo divergenza tra valore effettivo delle singole unità immobiliari e valore proporzionale attribuito nelle tabelle (Cass., 21 luglio 1988, n° 473-4).

Tuttavia, contro il richiamato orientamento delle Sezioni Unite, altra Sezione della Suprema Corte ha continuato a riproporre il proprio precedente orientamento. Ad avviso della Cassazione, Sez. II, 1° marzo 2000, n° 2253, ad esempio, *«l’errore non rileva nella sua oggettività, ma solo in quanto abbia determinato un vizio del consenso»*.

Nonostante gli orientamenti altalenanti della Cassazione dovrebbero potersi configurare come errori, tutti quelli obiettivamente verificabili, in quanto causa di apprezzabile discrasia tra il valore attribuito nella tabella alle unità immobiliari e il valore effettivo delle stesse, indipendentemente dal carattere negoziale o meno della determinazione delle tabelle millesimali.

Quanto alle tabelle di gestione, il novellato art. 69 della legge di riforma, dispone che la nuova disciplina si applica anche “per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese, redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali”. E dunque, anche per la rettifica delle tabelle di gestione a carattere contrattuale, è richiesta l’unanimità dei consensi di tutti i condomini e solo in caso di rettifica per errore o per alterazione dei valori millesimali per più di un quinto – al di sotto del quinto l’innovazione è irrilevante – occorre la maggioranza degli intervenuti oltre a 500 millesimi.

Matteo Rezzonico

LA MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO NELLA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO

Prima della legge di riforma, la modifica delle destinazioni d'uso – salvo che il regolamento contrattuale richiedesse l'unanimità dei consensi – era consentita con le maggioranze per le innovazioni (maggioranza dei condomini oltre ai due terzi dei millesimi). Si pensi al cambio di destinazione dei locali della portineria e dell'alloggio del portiere, quando sia soppresso il servizio di portierato: il cambio era considerato come innovazione, per il fatto che i locali comuni venivano adibiti ad altre esigenze dei condomini. Si pensi anche al cambio di destinazione del locale caldaia, una volta soppresso l'impianto di riscaldamento centrale.

Modifica delle destinazioni d'uso

In tale contesto è sopravvenuta la nuova disposizione di cui all'art. 1117 ter, per la quale – al fine di soddisfare non precisate esigenze di interesse condominiale – l'assemblea con i quattro quinti dei condomini e i quattro quinti dei millesimi, può modificare la destinazione d'uso delle parti comuni, a condizione che non sia arrecato pregiudizio alla statica, alla sicurezza e al decoro architettonico del fabbricato: in tal caso occorre infatti l'unanimità dei consensi.

Per comprendere l'inedito innalzamento delle maggioranze, rispetto a quelle previste per le innovazioni ordinarie, occorre tener presente che, nel corso dei lavori parlamentari, la norma originaria accorpava in sé anche l'ipotesi della "sostituzione delle parti comuni". Con la nuova disposizione è stata però espunta a furor di popolo la previsione della sostituzione, a maggioranza, delle parti comuni (anche mediante cessioni), sospettata di configurare un vero e proprio esproprio senza indennizzo. Nella nuova norma è dunque residua la sola fattispecie delle modifiche di destinazione, con la stessa maggioranza speciale già prevista anche per la sostituzione delle parti comuni.

Sta di fatto che le modifiche delle destinazioni d'uso sono ora configurate come innovazioni a sé stanti, che derogano alla disciplina delle innovazioni ordinarie e delle innovazioni cosiddette agevolate, ancorché non sia semplice distinguere in

concreto tra modifiche delle destinazioni e altre innovazioni: si pensi che anche l'installazione di un ascensore comporta inevitabilmente delle modifiche delle destinazioni d'uso della tromba delle scale e dei pianerottoli.

Tanto più che, nel nuovo regime, il cambio di destinazione d'uso sembra consentito – quantomeno non è escluso – con le nuove maggioranze, anche in contrasto con il regolamento contrattuale.

In quest'ottica, la nuova disposizione solleva seri dubbi di ragionevolezza rispetto alla disciplina delle innovazioni ordinarie e delle cosiddette innovazioni agevolate.

L'assemblea

L'assemblea per la modifica delle destinazioni d'uso è convocata mediante avviso affisso per non meno di trenta giorni consecutivi, nei locali di maggior uso comune o negli spazi a tal fine destinati, mediante lettera raccomanda o telematicamente, in modo da pervenire almeno 20 giorni prima della data di convocazione.

L'ordine del giorno dell'assemblea deve indicare, a pena di nullità, le parti comuni oggetto di modifica, con la precisa individuazione delle nuove destinazioni mentre la convocazione deve contenere la dichiarazione espressa che sono stati effettuati gli adempimenti di cui si è detto. Con la conseguenza che la mancata indicazione delle parti comuni oggetto di modifica, comporterà la nullità non della delibera, ma della convocazione. Si tratta dunque di una nullità del tutto peculiare, per non dire anomala, del procedimento assembleare i cui vizi, come è noto, danno invece luogo a sola annullabilità (Cassazione, 05/01/2000, n° 31).

Tutela delle destinazioni d'uso

Per l'art. 1117 quater c.c., della legge di riforma, in caso di attività "che incidono negativamente e in modo sostanziale sulle destinazioni d'uso delle parti comuni", l'amministratore e i condomini – anche singolarmente – possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione di un'assemblea per far cessare la violazione anche mediante azioni giudiziarie. Il che deroga alla disciplina dell'art. 66 disp. att. c.c., secondo cui per la

convocazione dell'assemblea ad istanza dei condomini, occorre la richiesta di due condomini che rappresentino il sesto dei millesimi.

La nuova disposizione è anche criptica quantomeno in ordine alla non precisata incidenza negativa e sostanziale delle attività influenti sulle destinazioni d'uso in atto. Che cosa si è inteso dire?

A nostro giudizio, la violazione delle destinazioni d'uso tale da consentire la tutela assembleare e giudiziale delle parti comuni, non può che riguardare i comportamenti illegittimi del condomino che con le proprie violazioni trasforma l'uso comune di una parte condominiale in un uso esclusivo a suo profitto, escludendo gli altri condomini dal compossesso. E ciò in forza del principio generale in materia di comunione, per il quale il condomino non può estendere il suo diritto sulla cosa comune in danno degli altri condomini.

In ogni caso, quando si sia in presenza di una attività pregiudiziale alle destinazioni dei beni comuni, da parte del singolo condomino, l'amministratore o i condomini possono diffidare l'esecutore e chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione anche mediante azione giudiziaria: in tal caso, l'assemblea delibererà la cessazione delle attività non consentite e l'avvio della procedura giudiziaria, con le maggioranze degli intervenuti oltre ai 500 millesimi. Anche quest'ultima previsione sembra peraltro incomprensibile, se si tiene conto che l'amministratore è tenuto di per sé a far rispettare il regolamento condominiale e ad esercitare i propri poteri conservativi.

Silvio Rezzonico

TASSATI I CANONI DI LOCAZIONE IMPAGATI



Ai sensi dell'art. 26 del TUIR, il reddito imponibile degli immobili locati è quello risultante dal contratto di locazione, senza che a nulla rilevi la concreta percezione dei canoni.

Questo il principio di diritto ribadito dalla Cassazione, con la sentenza 111-58 del 10 maggio, ancora una volta investita di una questione tanto rilevante quanto di oramai chiara lettura interpretativa. La questione riguarda l'esatta applicazione del citato art. 26 del TUIR, secondo cui *"i redditi derivanti da contratti di locazione di immobili ad uso abitativo, se non percepiti, non concorrono a formare il reddito dal momento della conclusione del procedimento giurisdizionale di convalida di sfratto per morosità del conduttore"*.

Il giudizio di merito

L'Agenzia delle Entrate propone ricorso per cassazione avverso una sentenza della Commissione tributaria del Lazio che, in accoglimento del gravame proposto dal contribuente, aveva annullato un accertamento di maggior reddito da fabbricati emesso in relazione all'omessa denuncia, da parte del contribuente stesso, dei canoni di due contratti di locazione commerciali.

Per i giudici di appello, invece, l'ammontare delle pigioni non doveva essere dichiarato in quanto i canoni stessi non erano stati percepiti, stante l'inadempimento del conduttore.

Nel ricorso, l'Amministrazione finanziaria lamenta la violazione dell'art. 26 del TUIR, nella considerazione della

legittimità dell'accertamento basato, in generale, sull'imponibilità dei canoni di locazione, in vigenza del relativo contratto, ancorché gli stessi di fatto non vengano percepiti.

La decisione della Corte Suprema

Per i giudici della Cassazione, il ricorso è fondato e merita accoglimento. In particolare, la Corte inizia ricordando che, dagli atti di causa, risulta come durante il periodo di vigenza dei contratti, i canoni di locazione non erano stati corrisposti, tanto da dare luogo a decreti ingiuntivi, finalizzati al recupero del credito maturato.

Sulla base di tale argomentazione, i giudici di appello hanno erroneamente desunto che, per il periodo in questione (vale a dire prima della risoluzione dei rapporti), doveva rimanere applicabile la regola generale della rendita catastale.

Invece, in virtù del principio di diritto affermato dai giudici di legittimità *"... la mancata percezione del canone locativo, per morosità del conduttore, non ne impedisce l'assoggettamento a imposta sui redditi fintantoché non sia intervenuta la risoluzione del contratto di locazione (v. Cass. n° 651/12)"*.

In sostanza, secondo la Corte Suprema, *"... i canoni non corrisposti, finché il contratto è in essere, sono comunque rilevanti ai fini del computo della base imponibile laddove si discuta, come nella specie, del reddito fondiario, il quale concorre alla formazione del reddito globale in correlazione con la mera titolarità del diritto reale sul bene immobile locato ..."*.

Osservazioni

La pronuncia in esame, uniformandosi all'attuale orientamento prevalente, prende le distanze dal principio, di segno opposto, affermato sempre dalla Corte Suprema nella sentenza 6911-/2003.

Nel tempo, poi, la Cassazione ha fornito ulteriori chiarimenti in materia.

Nella sentenza 12905/2007, per esempio, si è precisato che il solo fatto dell'intervenuta risoluzione consensuale del contratto di locazione - unito alla circostanza del mancato pagamento dei canoni relativi a mensilità anteriori alla risoluzione - non è idoneo di per sé a escludere che tali canoni concorrano a formare la base imponibile, dal momento che il contribuente ha comunque acquisito un diritto di credito, occorrendo a tal fine che risulti l'inequivoca volontà delle parti di attribuire alla risoluzione stessa efficacia retroattiva.

Come pure, i canoni corrisposti dal conduttore di un immobile sottoposto a pignoramento concorrono alla formazione del reddito dell'esecutato, atteso che, sotto il profilo tributario, è indifferente che il debitore versi il dovuto al creditore o ai suoi creditori (Cassazione, sentenza 20764/2006).

E ancora, con la sentenza 19166-/2003, la Corte ha puntualizzato che i canoni percepiti in base al contratto di locazione di un immobile costituiscono reddito fondiario solo laddove il contratto sia stipulato dal proprietario o dal titolare di un diritto reale sul bene immobile, in quanto solo nei confronti di tali soggetti può operare il meccanismo di tassazione in base alla rendita catastale (sostituita, se dal caso, dal canone di locazione). Ne consegue che il reddito derivante dalla locazione di un immobile stipulata dal promissario acquirente non costituisce reddito fondiario (ma reddito occasionale).

Giovanni Tomassoli

IL SUPERCONDominio NELLA LEGGE 220/2012



1. Il cosiddetto condominio orizzontale

I principi del passato, relativi al supercondominio e ai complessi a schiera, risultano ora riconosciuti e codificati dall'art. 1117 bis c.c., aggiunto dalla Legge 220/2012, la quale ha istituzionalizzato la figura del condominio orizzontale.

Per l'art. 1117 bis c.c., le disposizioni sul condominio si applicano, in quanto compatibili, in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici abbiano parti comuni ai sensi dell'art. 1117.

Ad evidenza, la nuova disposizione ha inteso applicare la normativa condominiale anche al cosiddetto condominio orizzontale, sulla scorta della dottrina e della sentenza della Cassazione 8066/2005, per la quale, "in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 c.c. alle proprietà singole delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nella ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale, ma anche nel caso di costruzioni adiacente orizzontalmente (come in particolare le cosiddette case a schiera), in quanto siano adottate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c."

La nuova disciplina dettata dall'art. 1117 bis c.c., è peraltro applicabile se ed in quanto compatibile con la regolamentazione pattizia del complesso.

In questo senso, l'inciso "in quanto compatibile", contenuto nell'art. 1117 bis, sta a significare che la compatibilità deve essere accertata non solo con riferimento alle regolamentazioni pattizie precedenti, ma anche con riferimento alle tipologie edilizie previste dall'art. 1117 bis, e cioè, "in tutti i casi in cui più unità immobiliari o più edifici ovvero più condomini di unità immobiliari o di edifici, abbiano parti comuni". In tale ultimo ambito possono dunque rientrare, non solo i complessi di villette a schiera, ma anche le proprietà inserite negli edifici delle cosiddette corti comuni e in altre tipologie edilizie.

Ai fini della sussistenza del rapporto di accessorietà tra parti comuni e proprietà esclusive, nell'ambito della disciplina del supercondominio e dei complessi con villini a schiera, occorre distinguere tra parti comuni suscettibili di godimento autonomo e parti comuni strumentali al godimento delle proprietà esclusive.

Solo rispetto alle seconde può sussistere un vero rapporto di condominalità mentre, rispetto alle parti comuni in godimento autonomo, deve ritenersi applicabile la normativa sulla comunione ordinaria.

In tema, si riporta la richiamata sentenza della Cassazione 8066/2005, per la quale, «in considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'art. 1117 c.c. alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le c.d. "case a schiera"), in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato art. 1117 c.c.; peraltro, anche quando manchi un così stretto nesso strutturale, materiale e funzionale, non può essere esclusa la condominalità neppure per un insieme di edifici indipendenti, giacché, secondo quanto si desume dagli artt. 61 e 62 disp. att. c.c. – che consentono lo scioglimento del condominio nel caso in

cui un gruppo di edifici si possa dividere in parti che abbiano le caratteristiche di edifici autonomi – è possibile la costituzione ab origine di un condominio tra fabbricati a sé stanti, aventi in comune solo alcuni elementi, o locali, o servizi o impianti condominiali; dunque, per i complessi immobiliari, che comprendono più edifici, sempre autonomi, è rimessa all'autonomia privata la scelta se dare luogo alla formazione di un unico condominio, oppure di distinti condomini per ogni fabbricato, cui si affianca in tal caso la figura di elaborazione giurisprudenziale del supercondominio, al quale sono applicabili le norme relative al condominio in relazione alle parti comuni, di cui all'art. 1117 c.c., come ad esempio le portinerie, le reti viarie interne, gli impianti dei servizi idraulici o energetici dei complessi residenziali, mentre restano soggette alla disciplina della comunione ordinaria le altre eventuali strutture, che sono invece dotate di una propria autonomia, come, per esempio, le attrezzature sportive, gli spazi d'intrattenimento, i locali di centri commerciali inclusi nel comprensorio comune (nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza impugnata che, nell'escludere l'applicabilità delle norme sul condominio, aveva ritenuto costituita fra i vari supercondomini una comunione ordinaria di natura convenzionale per la gestione delle parti comuni relative ad un complesso residenziale, formato da un insieme di edifici, distinti in vari blocchi, ciascuno dei quali era a sua volta formato da vari fabbricati costituiti in condominio)».

E, dunque, solo in presenza di una comunione di beni caratterizzata da strumentalità con la proprietà esclusiva, si può parlare di un rapporto di accessorietà, tale da configurare un supercondominio o un condominio orizzontale, posto che tale rapporto ha ad oggetto le parti necessarie per l'esistenza o l'uso delle unità abitative, così come previsto dall'art. 1117, n° 1 c.c.

2. L'assemblea supercondominiale

A norma del novellato art. 67, terzo comma, disp. att. c.c., "nei casi di cui all'art. 1117 bis del Codice, quando i partecipanti sono complessivamente più

di sessanta, ciascun condominio deve designare, con la maggioranza di cui all'art. 1136, quinto comma del Codice, 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. Qualora alcuni dei condomini interessati non abbiano nominato il proprio rappresentante l'autorità giudiziaria 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".

Dispone ulteriormente il quarto comma del richiamato art. 67: "ogni limite o condizione al potere di rappresentanza si considera non apposto. Il rappresentante 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. L'amministratore riferisce in assemblea".

E, dunque, in base al novellato art. 67, disp. att. c.c., a ciascun condominio è imposto l'obbligo - e non la mera facoltà ("ciascun condominio deve designare") - di nominare un proprio rappresentante, che partecipi all'assemblea del supercondominio, chiamata a decidere "per la gestione ordinaria delle parti comuni a più condomini e per la nomina dell'amministratore".

Alla condizione che il supercondominio sia formato da più di sessanta condomini. Nel caso invece in cui il supercondominio sia composto da meno di sessanta condomini, non potrà che valere la giurisprudenza del regime previgente, per la quale ciascun condomino ha diritto di presenziare personalmente o per delega alla assemblea supercondominiale e di votare su tutti i vari punti posti all'ordine del giorno, relativi alla gestione. Si veda, in questo senso, Cassazione 13/06/1997, n° 5333, per la quale «poiché l'art. 1138, ultimo comma, c.c., dispone che "le norme del

regolamento", senza distinguere se contrattuale o maggioritario, "... in nessun caso possono derogare ... all'art. 1136 c.c. - a norma del quale (comma 6) "tutti i condomini" devono esser invitati alla riunione per deliberare - è nulla la delibera adottata in un cosiddetto supercondominio, pur se in conformità al regolamento, dagli amministratori dei singoli condomini, sia per la normale inderogabilità delle norme che tutelano le minoranze negli organi collegiali, sia perché la volontà maggioritaria in tal modo espressa può non corrispondere a quella dei condomini».

In particolare, nel supercondominio con un numero di condomini superiore a sessanta, la delibera assembleare, adottata da ciascun condominio, deve essere assunta con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno i due terzi del valore millesimale dell'edificio. Se l'assemblea non vi provvede per qualsiasi motivo, ciascun condomino ha facoltà di ricorrere all'autorità giudiziaria, che deciderà in camera di consiglio, a norma dell'art. 737 c.p.

Il voto espresso dal rappresentante di ciascun condominio all'assemblea supercondominiale sarà pari al numero totale delle teste del condominio che l'ha nominato e al valore millesimale di tale condominio, nell'ambito dei valori millesimali del supercondominio.

In tale contesto, sembra ragionevole ritenere che i condomini di ciascun condominio - in ragione dell'obbligatorietà della nomina del rappresentante - non possano partecipare personalmente o per delega all'assemblea supercondominiale.

Ciascun condomino dovrà ovviamente essere convocato all'assemblea del proprio condominio per votare la nomina del rappresentante all'assemblea supercondominiale e dovrà essere informato sugli argomenti all'ordine del giorno dell'assemblea supercondominiale - al fine di concorrere alla formazione della volontà assembleare - fornendo direttive al rappresentante nominato.

Quanto ai poteri di quest'ultimo: è vero che il novellato art. 67 disp. att. c.c., nega efficacia esterna a qualsiasi limite imposto ai poteri del rappresentante e che quest'ultimo risponde del suo operato verso i condomini che l'hanno nominato in base alle regole sul mandato, ma

ciò non toglie che il voto da lui espresso debba essere rigorosamente conforme alle istruzioni impartite dall'assemblea, che l'ha nominato, così da limitare o escludere ogni suo potere discrezionale nella manifestazione del voto. In tale contesto, la delibera del supercondominio deve ritenersi obbligatoria per tutti i condomini, a norma dell'art. 1137, primo comma, c.c.

Vale la pena di evidenziare che la delega al rappresentante, di cui al richiamato art. 67, è limitata alla sola materia della "gestione ordinaria delle parti comuni e la nomina dell'amministratore". Ove sia travalicata la materia della gestione ordinaria e della nomina dell'amministratore supercondominiale, la nomina del rappresentante dovrà ritenersi illegittima e la delibera del singolo condominio - così come la delibera supercondominiale - potrà essere impugnata da ciascun condomino quantomeno per annullabilità, a norma dell'art. 1137 c.c. o addirittura per nullità, ove si deduca che la delibera è stata adottata in carenza di poteri dell'assemblea.

Alla stregua di tali premesse, l'assemblea supercondominiale deve essere convocata e svolgersi secondo le regole ordinarie del regime previgente e, quindi, nel rispetto dell'art. 1136, penultimo comma, per il quale "l'assemblea non può deliberare se non consta che tutti i condomini sono stati invitati alla riunione".

3. Impugnazione della delibera supercondominiale

Così come le delibere di ciascun condominio, anche le delibere dell'assemblea supercondominiale sono soggette ad impugnativa per contrarietà alla legge o al regolamento, a norma dell'art. 1137 c.c. Con la conseguenza che anche l'annullamento giudiziale della delibera, ottenuta dal singolo condominio, potrà avere effetto sulla delibera supercondominiale, qualora dall'esito del giudizio emerga che senza il voto del rappresentante nominato, la delibera supercondominiale avrebbe avuto un risultato diverso.

Silvio Rezzonico

NOTIZIARIO UTILE



COMODATO E SPESE

Secondo la Cassazione 1216/12, "Il comodatario che, al fine di utilizzare la cosa, debba affrontare spese di manutenzione può liberamente scegliere se provvedervi o meno, ma, se decide di affrontarle, lo fa nel suo esclusivo interesse e non può, conseguentemente, pretenderne il rimborso dal comodante. Ne consegue che, se un genitore concede un immobile in comodato per l'abitazione della costituenda famiglia, egli non è obbligato al rimborso delle spese, non necessarie né urgenti, sostenute da uno dei coniugi comodatari durante la convivenza familiare per la migliore sistemazione dell'abitazione coniugale". Nella specie, la Suprema Corte, ha confermato la sentenza impugnata che aveva respinto la domanda di rimborso avanzata da un coniuge separato nei confronti dei genitori dell'altro coniuge, proprietari dell'appartamento datogli in comodato.

LOCAZIONE DI AREE NUDE

"La disciplina normativa relativa alla locazione degli immobili ad uso non abitativo si applica anche alle cosiddette aree nude, qualora esse siano destinate allo svolgimento delle attività contemplate nei primi due commi dell'art. 27 della Legge 27 luglio 1978, n° 392. Ne consegue che il recesso previsto dal successivo art. 29, lett. c), della medesima legge trova applicazione anche quando il locatore di un terreno inedificato sul quale il conduttore abbia costruito un immobile intenda edificare un nuovo immobile previa demolizione di quello esistente, ferma restando l'applicazione della disciplina, tuttora vigente, sui miglioramenti e le addizioni dettata dagli artt. 1592 e 1593 cod. civ.". Nella specie, si trattava di area destinata alla distribuzione commerciale di carburanti, sulla quale erano stati edificati dal conduttore due piccoli edifici ad uso bar e ricovero gestore (Cassazione, n° 29729/11).

OPERE INTERNE E RISTRUTTURAZIONE

Secondo la Cassazione Penale, 21.12.2011, n° 47438, «le cosiddette "opere interne" non sono più previste nel D.P.R. 6 giugno 2001, n° 380, come categoria autonoma di intervento edilizio sugli edifici esistenti, e rientrano negli interventi di ristrutturazione edilizia quando comportino aumento di unità immobiliari o modifiche dei volumi, dei prospetti e delle superfici ovvero mutamento di destinazione d'uso». La fattispecie riguardava la realizzazione di un soppalco all'interno di un'unità immobiliare nella quale la Corte ha affermato che per la sua esecuzione è necessario il permesso di costruire o, in alternativa, la denuncia di inizio attività.

SCARICHI E COLONNA CONDOMINIALE

Secondo Cassazione n° 778/12, "in tema di condominio negli edifici, ai sensi dell'art. 1117, terzo comma, cod. civ., la proprietà dei tubi di scarico dei singoli condòmini si estende, fino al punto del loro raccordo con l'innesto nella colonna verticale, all'altezza di ciascun piano dell'edificio. Ne consegue che la parte della colonna di scarico che, all'altezza dei singoli piani dell'edificio condominiale, funge da raccordo tra tale colonna e lo scarico dei singoli appartamenti (braga) va qualificato come bene condominiale, proprio in relazione alla sua funzione e in quanto strutturalmente collegata al tratto verticale dello scarico, del quale costituisce parte essenziale".

SOSTITUZIONE DI PRECEDENTE DELIBERA CONDOMINIALE

Secondo la sentenza della Cassazione 4 luglio 2013, n° 16774, "In tema di condominio negli edifici, la sostituzione di delibera, utile a sanare eventuali vizi e far cessare la materia del contendere (salvo prosecuzione per la cosiddetta soccombenza virtuale), deve avvenire attraverso una nuova decisione che ribadisca quanto già deciso in precedenza. In questo contesto non può dirsi avvenuta la sostituzione se non v'è identità o somiglianza tra gli ordini del giorno della delibera che si voleva sostituire e quella che si assume l'abbia fatto".

ROVINA DI IMMOBILI

Secondo Cassazione, 2238/2012, "l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669 cod. civ., può essere esercitata non solo dal committente contro l'appaltatore, ma anche dall'acquirente contro il venditore che abbia costruito l'immobile sotto la propria responsabilità, allorché lo stesso venditore abbia assunto, nei confronti dei terzi e degli stessi acquirenti, una posizione di diretta responsabilità nella costruzione dell'opera, e sempre che si tratti di gravi difetti, i quali, al di fuori dell'ipotesi di rovina o di evidente pericolo di rovina, pur senza influire sulla stabilità dell'edificio, pregiudichino o menomino in modo rilevante il normale godimento, la funzionalità o l'abitabilità del medesimo".

IL DOSSIER ECONOMIA DEL MOVIMENTO 5 STELLE

In data 3 maggio, il Movimento 5 Stelle ha presentato un dossier di una trentina di pagine sul documento di economia e finanza in cui, partendo dal fallimento delle politiche di austerità fiscale, si chiede di rinegoziare le misure del trattato di Maastricht e del Fiscal Compact. In merito alle tasse, quanto meno alla maggior parte di esse, l'idea comune dei "5 Stelle" è quella di abolirle. La TARES, la nuova imposta sui rifiuti, sicuramente andrebbe eliminata visto che viene ritenuta un dop-pione dell'IMU. Si dicono contrari all'aumento dell'IVA di un punto a luglio e naturalmente favorevoli all'abolizione dell'IMU sulla prima casa.

LA CEDOLARE SECCA TRAINA L'AFFITTO

La locazione si sta spegnendo sotto il peso di una tassazione che le ha tolto ogni redditività ma, nonostante questo, i contratti di locazione sono in incessante aumento considerato l'ultimo triennio, al punto che, rispetto al 2010, le locazioni sono cresciute del 7% nel 2011 e del 15% nel 2012. La cedolare secca sembra dunque trainare le locazioni.

I dati sono contenuti in una nota del ministero dell'economia e delle finanze, con la quale è stata data risposta a un'interrogazione parlamentare dell'onorevole Canzi.

IN VIGORE AUMENTI DELL'IMPOSTA DI BOLLO SUI CANONI

Dopo la pubblicazione sull'ultima G.U. (n. 147) della Legge 24.06.2013, n° 71 di conversione del decreto legge n° 43/13, le misure dell'imposta di bollo fissate in 1,81 Euro e in 14,62 Euro sono state rideterminate, rispettivamente, in 2 Euro e in 16 Euro. Gli aumenti, in vigore dal 26 giugno, interessano tutti gli atti giuridici sottoposti a imposta di bollo, anche i contratti di locazione di qualsiasi tipologia (compresi quelli ad uso villeggiatura, brevi vacanze, e weekend) e i contratti di comodato. Atti per i quali l'imposta si applica ora nella misura di 16 Euro ogni 4 facciate (100 righe). Tale maggiorazione interessa anche la marca da bollo (pari a 2 Euro) da applicarsi sulle ricevute relative al canone di locazione di importo superiore a 77,47 Euro se non soggette ad IVA. Le ricevute degli oneri condominiali restano esenti dal bollo, ai sensi dell'art. 13 della tariffa allegata al D.P.R. 26.10.1972, n° 642.

L'Avvocato può continuare a esercitare l'attività di amministratore di condominio

Nella seduta del 20 febbraio scorso, la commissione consultiva del Consiglio Nazionale forense ha adottato un parere relativo alla compatibilità tra l'attività di amministratore di condominio e la professione di avvocato, alla luce del nuovo ordinamento professionale forense (Legge 247/2012) e della legge di modifica della disciplina del condominio degli edifici (Legge 220/2012). Il parere è stato sollecitato da un quesito posto dal Consiglio dell'Ordine degli avvocati di Napoli.

Il CNF ha ritenuto che l'avvocato possa esercitare l'attività di amministratore di condominio non sussistendo questioni di incompatibilità.

La nuova interpretazione è in linea con quanto sostenuto dall'Associazione nazionale avvocati italiani secondo la quale è errata qualsiasi interpretazione restrittiva.

CONSEGNA DELLA DOCUMENTAZIONE AL NUOVO AMMINISTRATORE

Secondo Cassazione n° 8498/2012, "Il nuovo amministratore di un condominio, se non autorizzato dai partecipanti alla comunione, non ha il potere di approvare incassi e spese condominiali risultanti da prospetti sintetici consegnatigli dal precedente amministratore e, pertanto, l'accettazione di tali documenti non costituisce prova idonea del debito nei confronti di quest'ultimo da parte dei condòmini per l'importo corrispondente al disavanzo tra le rispettive poste contabili, spettando, invece, all'assemblea dei condòmini approvare il conto consuntivo, onde confrontarlo con il preventivo ovvero valutare l'opportunità delle spese affrontate d'iniziativa dell'amministratore". In applicazione dell'enunciato principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che la sottoscrizione del verbale di consegna della documentazione, apposta dal nuovo amministratore quand'era già immesso nell'esercizio delle sue funzioni, non integrasse una ricognizione di debito fatta dal condominio in relazione alle anticipazioni di pagamenti ascritte al precedente amministratore e risultanti dalla situazione di cassa registrata.

COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Vostro indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI. 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.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145	MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, n° 17
20149	MILANO	Via Ruggero 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 San Bassiano, n° 19
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047	SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058	ROMANO DI LOMBARDIA	Via Del Commercio snc
27100	PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 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 Fossa, n° 6

LIGURIA

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

TRIVENETO

31046	ODERZO-Treviso	Via Garibaldi, n° 17
35124	PADOVA	Via P. Bembo, n° 63/E
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

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

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

TRIVENETO

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

TOSCANA

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

EMILIA ROMAGNA

41014	CASTELVETRO DI MODENA	Via Montefiorino, n° 12
-------	-----------------------	-------------------------

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 CASA CONSUM 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

2013

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI
offre ai propri iscritti:**

- assistenza alle locazioni, compresa registrazione telematica e gestione;
- assistenza ai condomini;
- assistenza in materia di esproprio e di edilizia residenziale pubblica;
- tutela del consumatore immobiliare;
- assistenza in materia di multiproprietà;
- assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- assistenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- invio gratuito della rivista "Il Piccolo Proprietario";
- corsi di formazione e di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- tenuta del registro degli amministratori a garanzia della professionalità e tenuta dei regolamenti condominiali;
- elaborazione paghe e contributi portieri e badanti.

UNITI E NUMEROSI PER CONTARE