

# 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: FNA-CONFAPPI entra in Confcommercio	1
Locazioni abitative: il riforma- to art. 13, Legge 431/98	2
La modifica per fatti conclu- denti delle tabelle millesimali	5
Manutenzione e sicurezza ascensori, nessuna "tassa" nel decreto che modifica il DPR 162/99	6
Fotovoltaico, i primi passi del nuovo modello unico	7
Coniugi separati e spese con- dominiali	8
La cessione della detrazione del 65% ai fornitori	9
Climatizzazione con il bonus	11
<i>Notiziario Utile</i>	12



## EDITORIALE: FNA-CONFAPPI ENTRA IN CONFCOMMERCIO

Grazie all'interessamento del Presidente e del prezioso supporto del Vice Presidente Nazionale Confappi, Enrico Fenoglio nonché del Consigliere Nazionale, Antonio Parmigiani, è stata stipulata una convenzione CONFAPPI / FIMAA (Federazione Nazionale Agenti Immobiliari), aderente a Confcommercio, finalizzata ad una incisiva collaborazione nel settore della proprietà immobiliare e, in particolare, in quello delle locazioni.

Allo stesso modo è stato anche possibile affiliare la FNA alla Confcommercio Nazionale, con gli onori e gli oneri che può comportare l'iniziativa.

E' dunque ora possibile concordare protocolli di collaborazione presso le ASCOM territoriali di Confcommercio, sia per quanto attiene alla scelta di sedi comuni, sia per quanto attiene alle iniziative e alle attività da svolgere in

sinergia (consulenze ai proprietari, corsi di formazione per amministratori condominiali e quant'altro).

La Direzione Nazionale FNA - CONFAPPI si tiene a disposizione dei responsabili delle nostre Sedi per agevolare ed avviare rapporti con i responsabili delle singole Sedi ASCOM.

L'iniziativa assunta dalla Direzione, che porterà nuova linfa alle nostre associazioni - se ben gestita - potrà anche portare a risultati di eccellenza, sicché invitiamo tutti i responsabili delle nostre Sedi a cooperare per il buon successo della iniziativa intrapresa e per la crescita delle nostre Associazioni. Non rimane che augurarci Ad maiora !

Silvio Rezzonico  
Presidente Confappi

*I numeri di questa rivista  
possono essere  
estratti e stampati dalle Sedi FNA e  
CONFAPPI, nonché dai loro asso-  
ciati, accedendo a [www.confappi.it](http://www.confappi.it)*

**[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)**  
20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

### LOCAZIONI ABITATIVE: IL RIFORMATO ART. 13, LEGGE 431/98



L'art. 1, comma 59, della Legge 208/2015 – disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato, Legge di Stabilità 2016, entrata in vigore il 1 gennaio 2016 – ha sostituito l'art. 13 della Legge 431/98, nei termini di cui al testo che riportiamo: «1. E' nulla ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. E' fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni, dandone documentata comunicazione, nei successivi sessanta giorni, al conduttore ed all'amministratore del condominio, anche ai fini dell'ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, numero 6), del codice civile (periodo aggiunto dall'art. 1, comma cinque, Legge 208/2015). 2. Nei casi di nullità di cui al comma 1 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può chiedere la restituzione delle somme corrisposte in misura superiore al canone risultante dal contratto scritto e registrato. 3. E' nulla ogni pattuizione volta a derogare ai limiti di durata del contratto stabiliti dalla presente legge. 4. Per i contratti di cui al comma 3 dell'art. 2 è nulla ogni pattuizione volta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello massimo definito dagli accordi conclusi in sede locale per immobili aventi le medesime caratteristiche e appartenenti alle medesime tipologie. Per i contratti stipulati in base

al comma 1 dell'art. 2, è nulla, ove in contrasto con le disposizioni della presente legge, qualsiasi pattuizione diretta ad attribuire al locatore un canone superiore a quello contrattualmente stabilito (periodo aggiunto dall'art. 1, comma cinque Legge 208/2015). 5. Per i conduttori che, per gli effetti della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n. 23, prorogati dall'art. 5, comma 1-ter, del Decreto Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato, nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del Decreto Legislativo n. 23 del 2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato art. 3, comma 8, del Decreto Legislativo n. 23 del 2011, l'importo del canone di locazione dovuto ovvero dell'indennità di occupazione maturata, su base annua, è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato (nuovo comma introdotto dall'art. 1, comma 59, della Legge 208/2015). 6. Nei casi di nullità di cui al comma 4 il conduttore, con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate. Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere, con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria, che la locazione venga ricondotta a condizioni conformi a quanto previsto dal comma 1 dell'art. 2 ovvero dal comma 3 dell'art. 2. **Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non**

può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'art. 2 ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti (periodo aggiunto dalla Legge 208/2015, con la sostituzione della parola Pretore con Autorità Giudiziarica). 7. Le disposizioni di cui al comma 6 devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dall'entrata in vigore della presente legge (comma introdotto dall'art. 1 della Legge 208/2015). 8. I riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso» (comma introdotto dall'art. 1, della Legge 208/2015).

L'obbligo di registrazione a carico del locatore (art. 13, comma 1).

Alla stregua del riformato primo comma, dell'art. 13, è fatto carico al locatore di provvedere alla registrazione nel termine perentorio di trenta giorni dandone documentata comunicazione nei successivi 60 giorni al conduttore e all'amministratore del condominio anche ai fini della ottemperanza agli obblighi di tenuta dell'anagrafe condominiale di cui all'art. 1130, n° 6, del codice civile. Quest'ultima disposizione è dettata in ragione dell'obbligo incombente sull'amministratore condominiale di acquisire, nell'anagrafe condominiale, anche le generalità dei "titolari di diritti personali di godimento".

Ad evidenza, la modifica legislativa non tiene conto delle disposizioni dettate, ai fini della tassa di registro, dal DPR 131/1986, in tema di obbligo di registrazione dei contratti di locazione, disciplinato dall'art. 10, primo comma, lettera "a", per il quale nelle scritture private

non autenticare l'obbligo di registrazione è a carico di tutte le "parti contraenti". Né tiene conto dell'art. 57 del medesimo DPR 131/1986, che continua a sancire la responsabilità solidale delle parti per il pagamento della tassa di registro. A meno che la modifica abbia inteso abrogare implicitamente le richiamate disposizioni del DPR 131/1986.

Il nuovo obbligo a carico del locatore non può ovviamente valere per le locazioni commerciali, disciplinate dalla legge di equo canone.

### Conferma dell'originario art. 13 (commi 2, 3 e 4)

I commi 2 (azione di restituzione dell'indebito alla fine della locazione), 3 (nullità di patti relativi alla durata del contratto) e 4 (nullità dei patti relativi al canone dei contratti liberi e convenzionati), continuano ad applicarsi secondo la disciplina dettata dal previgente art. 13, Legge. 431/98.

### Sanatoria temporale dei cosiddetti contratti catastali (art. 13, comma 5)

Il nuovo comma 5 dell'art. 13, stabilisce che "per i conduttori che per gli effetti della disciplina di cui all'art. 3, commi 8 e 9, del Decreto Legislativo 14 marzo 2011, n° 23, prorogato dall'art. 5, comma 1-ter, del D.L. 28 marzo 2014, n° 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, hanno versato nel periodo intercorso dalla data di entrata in vigore del Decreto 23/2011 al giorno 16 luglio 2015, il canone annuo di locazione nella misura stabilita dalla disposizione di cui al citato art. 3, comma 8, del D.L. 23/2011, l'importo del canone di locazione dovuto, ovvero della indennità di occupazione maturata su base annua è pari al triplo della rendita catastale dell'immobile, nel periodo considerato".

Alla stregua della nuova disposizione, il canone annuo (o indennità di occupazione) dovuto dal 7 aprile 2011 sino al 16 luglio 2015 (data di pubblicazione della sentenza n. 169/2015), è confermato nella misura prevista dal D.Lgs. n. 23/2011 (art. 3, commi 8 e 9).

Con la conseguenza che, per il periodo in questione, l'inquilino non è tenuto a riconoscere alcuna maggior somma al locatore rispetto a quanto versato nella misura pari a tre volte la rendita catastale dell'immobile, aggiornata secondo gli indici Istat. Attesa la temporaneità della sanatoria, rimane tuttavia fermo che nel prosieguo del contratto, il conduttore dovrà versare il canone nella misura originariamente pattuita, per non incorrere in morosità.

Quanto alla durata residua del contratto sussistono incertezze interpretative: il contratto decorre dalla data in cui è avvenuta la registrazione (da eseguirsi nel termine di 60 giorni dall'entrata in vigore del D.Lgs. 23/2011) o dalla data di stipula del contratto?

La nuova disposizione non ha infatti chiarito – quanto alla durata del contratto – se i rapporti in corso debbano proseguire secondo le scadenze legali calcolate in base alla loro originaria data di stipula ovvero se – come previsto dal D.Lgs. 23/2011 – debbano proseguire dalla data della registrazione tardivamente eseguita.

Ad evidenza, la disposizione ha inteso sterilizzare – con una sanatoria – gli effetti della dichiarazione di incostituzionalità dell'art. 5, comma 1-ter del richiamato D.L. 47/2014. Ed invero, essendo venuto meno il nuovo rapporto locatizio fondato sul D.Lgs. 23/2011, - con un canone pari al triplo della rendita catastale - i conduttori sarebbero irrimediabilmente esposti alle sanzioni invalidanti di cui agli artt. 1, comma 346 della Legge 311/2004 e 13, comma uno, della Legge 431/98.

Sta di fatto che il riformato art. 13, comma 5, ha riscritto le regole dei progressi rapporti illegittimi, dettando imperativamente la misura del canone dovuto ovvero della indennità ex art. 1591 c.c., maturata dai conduttori che avessero beneficiato della rideterminazione ex lege del corrispettivo conseguente – quale sanzione civile – alla mancata o parziale registrazione del contratto.

Anche la nuova disposizione può essere nuovamente riportata all'esame della Corte Costituzionale, dal momento che ripropone una soluzione già caducata due volte dal "giudice delle leggi". Oltretutto, la pronuncia della Corte Costituzionale 169/2015 ha puntualmente motivato che «se certamente il legislatore resta titolare del potere di disciplinare, con un nuovo atto, la stessa materia, è senz'altro da escludere che possa legittimamente farlo – come avvenuto nella specie – limitandosi a "salvare", e cioè a "mantenere in vita", o a ripristinare gli effetti prodotti da disposizioni che, in ragione della dichiarazione di illegittimità costituzionale, non sono più in grado di produrne. Il contrasto con l'art. 136 Cost. ha, in un simile frangente, portata addirittura letterale.

In altri termini: nel mutato contesto di esperienza determinato da una pronuncia caducatoria, un conto sarebbe riproporre, per quanto discutibilmente, con un nuovo provvedimento, anche la stessa volontà normativa censurata dalla Corte; un altro conto è emanare un nuovo atto diretto esclusivamente a prolungare nel tempo, anche in via indiretta, l'efficacia di norme che "non possono avere applicazione dal giorno successivo alla pubblicazione della decisione" (art. 30, terzo comma, della Legge 11 marzo 1953, n. 87 – norme sulla costituzione e sul funzionamento della Corte Costituzionale)».

### La restituzione delle somme indebitamente versate (art. 13, comma 6)

L'art. 13, comma sei, della Legge 431/98 - rimasto sostanzialmente immutato rispetto all'originario art. 13 - stabilisce che «nei casi di nullità di cui al comma quarto, il conduttore con azione proponibile nel termine di sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato può richiedere la restituzione delle somme indebitamente versate.

Nei medesimi casi il conduttore può altresì richiedere con azione proponibile dinanzi all'autorità giudiziaria che la locazione venga ricondotta a condizioni

conformi a quanto previsto dal comma uno, dell'art. 2 ovvero dal comma tre dell'art. 2. Tale azione è, altresì, consentita nei casi in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1 del presente articolo. Nel giudizio che accerta l'esistenza del contratto di locazione il giudice determina il canone dovuto, che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'articolo 2 ovvero quello definito ai sensi dell'articolo 5, commi 2 e 3, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati. L'autorità giudiziaria stabilisce la restituzione delle somme eventualmente eccedenti».

La disposizione dispone tuttavia, in termini innovativi, che l'azione di nullità è altresì dichiarata nel caso in cui il locatore non abbia provveduto alla prescritta registrazione del contratto nel termine di cui al comma 1, del riformato art. 13. Conseguentemente, nel giudizio che accerta la esistenza del contratto di locazione, il Giudice determina il canone dovuto che non può eccedere quello del valore minimo definito ai sensi dell'art. 2 (per i contratti liberi e per i contratti convenzionati), ovvero quello definito ai sensi dell'art. 5, commi due o tre (contratti transitori o contratti con studenti universitari, nel caso di conduttore che abiti stabilmente l'alloggio per i motivi ivi regolati).

Si tenga presente che la nuova previsione normativa non stabilisce se, in virtù del richiamato art. 2, si debba fare riferimento ai contratti liberi o a quelli concordati.

L'autorità giudiziaria stabilisce contestualmente anche la restituzione delle somme eventualmente eccedenti.

Con il riformato comma sesto dell'art. 13, della Legge 431/98, al conduttore che abbia subito la scelta del locatore di non registrare il contratto, è dunque riconosciuta la facoltà di far convertire giudizialmente la locazione

non registrata, con attribuzione al Tribunale del potere di sostituire il contratto e di determinare l'entità del canone. In particolare, alle locazioni in corso e non registrate, si applicano le disposizioni di cui al comma sesto, relativamente a tutte le ipotesi ivi previste, insorte dalla entrata in vigore del riformato art. 13 e, quindi, a far data dal 30 dicembre 1998.

In definitiva, il conduttore ha diritto di ricondurre la locazione a condizioni conformi al comma uno (contratti liberi), ovvero al comma tre (contratti convenzionati), dell'art. 2, della Legge 431/98, ove il canone e la durata non siano conformi alle previsioni di cui al riformato comma sesto dell'art. 13. In tal caso, il Giudice, accertata l'esistenza del contratto di locazione, determina il canone dovuto entro i limiti di quanto stabilito, negli appositi contratti-tipo dalle organizzazioni di categoria, oltre alle somme eventualmente eccedenti e da restituire.

Resta comunque fermo che il conduttore può, entro sei mesi dalla riconsegna dell'immobile locato, proporre l'azione di restituzione delle somme indebitamente versate.

Ambito di applicazione e decorrenza delle nuove disposizioni (art. 13, comma 7)

Per il riformato comma settimo dell'art. 13, della Legge 431/98, "le disposizioni di cui al comma 6, devono ritenersi applicabili a tutte le ipotesi ivi previste insorte sin dalla entrata in vigore della presente legge", ovvero a far tempo dal 30/12/1998.

Applicabilità della nuova normativa ai soli contratti soggetti a registrazione (art. 13, comma 8).

Secondo il riformato art. 13, comma ottavo i riferimenti alla registrazione del contratto di cui alla presente legge non producono effetti se non vi è obbligo di registrazione del contratto stesso.

Scomparsa delle previsione sulla locazione di fatto (previgente art. 13, comma 5)

Nella nuova formulazione dell'art. 13 della Legge 431/98 è scomparso il riferimento alla cosiddetta "locazione di fatto", di cui al previgente art. 13, quinto comma, per il quale l'azione relativa alla restituzione dell'indebito "è altresì consentita nei casi in cui il locatore ha preteso l'instaurazione di un rapporto di locazione di fatto".

Silvio Rezzonico

### AMMINISTRATORI

solo gli amministratori  
che abbiano esercitato  
l'attività per almeno un  
anno fra il 18 giugno 2010  
e il 18 giugno 2013  
sono esonerati  
dalla formazione iniziale

\*\*\*

A RICHIESTA  
LA FNA-CONFAPPI  
RILASCIA L'APPOSITA  
CERTIFICAZIONE  
CHE ATTESTA L'ESONERO



### LA MODIFICA PER FATTI CONCLUDENTI DELLE TABELLE MILLESIMALI \*

Alla stregua della qualificazione della tabella millesimale in termini di negozio di accertamento dei valori delle quote condominiali, con funzione puramente valutativa del patrimonio agli effetti della distribuzione del carico delle spese e della misura del diritto di partecipazione all'espressione della volontà assembleare - non incidendo sui diritti reali spettanti a ciascun condomino - si è affermato che la medesima tabella non richieda necessariamente la forma scritta *ad substantiam* ai sensi dell'art. 1350 c.c. (tra le pronunce di legittimità, v. Cass., 19 ottobre 1988, n. 5686, mentre, tra quelle di merito, v. Trib. Milano, 23 giugno 1986; per i contributi dottrinari in argomento, CIMATTI, DE TILLA).

Tale tesi presuppone che le tabelle di ripartizione delle spese condominiali, anche se connesse al diritto di proprietà dei partecipanti al condominio, non diano luogo a situazioni di diritto reale, e, quindi, non postulino il rispetto di particolari requisiti formali; trattasi di atti come tali inidonei a modificare gli effetti traslativi derivanti dai contratti di acquisto ed inefficienti di per sé al fine di incidere sulla consistenza dei diritti reali spettanti ai singoli condomini (v. Cass., 27 marzo 1998, n. 3251, secondo cui, nel regime *ante* Riforma che ha ora innovato l'art. 67, comma 1, disp. att. c.c., la procura non doveva rivestire necessariamente la forma scritta).

Si tratta, ovviamente, di individuare caso per caso quando possa configurarsi il suddetto consenso tacito, da rapportarsi ad un comportamento univoco, dal quale sia desumibile, per il comune modo di intendere, un determinato volere con un preciso contenuto sostanziale. Le condotte più ricorrenti e significative di un comportamento concludente hanno riguardato soprattutto il pagamento dei contributi per diversi anni da parte dei condomini in base alla tabella di fatto

applicata, la prolungata accettazione dei bilanci, la partecipazione con voto favorevole a reiterate deliberazioni di ripartizione delle spese condominiali straordinarie, l'acquiescenza alla concreta attuazione di tali deliberazioni: a seconda dei casi concreti, la giurisprudenza ha ritenuto che le predette condotte costituissero o meno circostanze induttive dell'esatta conoscenza, della piena consapevolezza e dell'inequivoca accettazione della modifica *de qua* (v., *ex multis*, Cass., 15 ottobre 2004, n. 20318; Cass., 16 gennaio 2004, n. 1314; Cass., 12 ottobre 2000, n. 13592).

Peraltro, l'applicazione nel tempo delle tabelle millesimali, modificate a mera maggioranza, potrebbe rappresentare una convalida della validità delle stesse, con la conseguente preclusione a farne valere l'illegittimità - da parte del condomino, inizialmente, assente, astenuto o dissenziente - per l'appunto sanata in sede di approvazione tacita di successive deliberazioni; non si nasconde, però, la fragilità di tale ricostruzione, laddove il giudizio sulla predetta coscienza e volontà della successiva approvazione ed accettazione costituisce un accertamento di fatto, basato su una serie di indici presuntivi, e, come tale, soggetto a diverse valutazioni in ordine alla sussistenza in concreto delle circostanze certe ed univoche. Tale orientamento, però, deve attualmente fare i conti con la nota affermazione del Supremo Collegio, che, nella sua massima composizione (v. Cass. S.U., 30 dicembre 1999, n. 943), sulla base del rilievo secondo cui la modifica - come del resto la formazione - del regolamento è soggetta al requisito della forma scritta *ad substantiam*, incidendo le sue clausole sui diritti che i condomini hanno sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva o comune, ha escluso la possibilità che le modificazioni del regolamento di condominio pos-

sano avvenire tramite di comportamenti dei condomini. D'altronde, gli stessi giudici di legittimità (v., *ex plurimis*, Cass., 23 febbraio 1999, n. 1510; Cass., 13 febbraio 1999, n. 1208; Cass., 18 luglio 1985, n. 4225) ritengono inammissibile la manifestazione di voto che preceda o segua l'adunanza, con relativa trattazione e discussione, le quali sono destinate appunto a consentire ad ogni partecipante di orientarsi consapevolmente in ordine alle decisioni da adottare, anche alla luce delle opinioni già espresse dagli altri, in quanto la deliberazione assembleare costituisce una sintesi, e non una somma algebrica delle volontà dei singoli partecipanti al condominio; ammettendo, invece, la modificabilità delle tabelle per fatti concludenti, si dà ingresso ad una prova, sempre espressa in forma ipotetica ed astratta, della volontarietà e consapevolezza dell'accettazione, successiva alla medesima modifica, in capo al soggetto che si stima abbia accettato tacitamente le suddette tabelle.

*\*Relazione del Dott. Alberto Celeste, Magistrato di Cassazione, al Seminario FNA del 27.05.2016*



Nella foto: da destra Dott. Alberto Celeste, Avv. Silvio Rezzonico, Prof. Andrea Bucelli

### MANUTENZIONE E SICUREZZA ASCENSORI, NESSUNA "TASSA" NEL DECRETO CHE MODIFICA IL DPR 162/99



Il nuovo decreto sulla manutenzione degli ascensori, redatto dai tecnici del Ministero dello Sviluppo economico al fine di recepire la direttiva europea 2014/33/UE, non includerà nessuna "tassa" a carico dei proprietari dei "vecchi" impianti, ossia quelli antecedenti al 1999, data di entrata in vigore del Dpr 162/99, ad oggi la norma di riferimento in tema di ascensori.

L'ipotesi della tassa (così erroneamente definita, trattandosi di oneri per opere di adeguamento) era stata paventata qualche mese fa dai proprietari di casa, dopo che nella prima bozza del testo, in particolare all'art. 19-bis, si faceva riferimento a una serie di interventi obbligatori per mettere in sicurezza gli impianti costruiti prima del 1999 (all'incirca 700 mila ascensori), pari al 70% degli impianti presenti in Italia. Interventi quali, ad esempio, l'installazione di un telefono interno alla cabina, le luci d'emergenza, l'eliminazione del dislivello tra il pavimento del vano ascensore e il piano di sbarco, ecc... La questione dell'adeguamento ha creato non pochi allarmismi tra le associazioni dei proprietari di

casa, tanto da spingere l'ufficio stampa del Mise a diramare due comunicati stampa. Da Roma, in particolare, hanno precisato come il nuovo Dpr "non prevede verifiche straordinarie, bensì controlli di sicurezza da svolgersi nell'ambito della prima verifica ordinaria utile", aggiungendo poi che "maggiore attenzione è prevista solo per gli ascensori installati anteriormente al 1999, cioè prima dell'applicazione delle relative direttive europee in materia che hanno aumentato i requisiti di sicurezza per gli impianti". Qualche giorno dopo il Ministero sul proprio sito web ha ribadito che "non esiste alcuna nuova tassa sugli ascensori, così come non esiste alcun provvedimento allo studio del Ministero dello Sviluppo economico che ne preveda l'istituzione" e ancora che "lo schema di decreto prevede che entro i prossimi due anni un apposito nuovo provvedimento dovrà censire gli impianti più vecchi per stabilire - dopo aver coinvolto Parlamento, Regioni e tutti gli operatori economici interessati - casi, tempi e modalità per gli eventuali interventi necessari per l'adeguamento ai requisiti di sicurezza minimi in vigore in Europa".

Sta di fatto che nel Dpr approvato nel giugno 2016, in prima istanza, dal Consiglio dei ministri, dell'articolo 19-bis non c'è più traccia. Adesso toccherà alle commissioni Industria di Camera e Senato e al Consiglio di Stato esprimersi sul testo, che sarà comunque licenziato in ritardo, essendo scaduto lo scorso aprile il termine dei due anni entro i quali gli Stati membri sono tenuti a recepire la direttiva comunitaria.

Tra le novità confermate, figurano invece la riaffermazione della competenza alle prefetture per il rilascio delle abilitazioni ai tecnici manutentori e la modifica dell'art. 15 del Dpr 162/99, che

obbligherà i professionisti a redigere piani di manutenzione "ad hoc" in funzione delle caratteristiche di ogni singolo impianto. Nel frattempo, in attesa che il nuovo testo sia pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale, i manutentori dovranno attenersi alle disposizioni dettate dall'Unione europea. E in condominio spetterà all'amministratore verificare che gli interventi siano conformi alle indicazioni comunitarie.

Matteo Rezzonico

1. Attraverso un Dpr redatto dal Ministero dello Sviluppo economico, l'Italia è obbligata a recepire la nuova direttiva in tema di manutenzione e sicurezza degli ascensori 2014/33/UE, che modifica l'attuale Dpr 192/99.

2. Nella prima versione del testo è inserito l'art. 19-bis, che prevede l'adeguamento, in termini di sicurezza, per tutti gli ascensori antecedenti al 1999, il 70% degli impianti italiani.

3. Le Associazioni dei Proprietari insorgono, accusando il Governo di volere introdurre una nuova "tassa" a carico dei proprietari degli impianti, fra cui milioni di condomini.

3. Il Mise, attraverso due comunicati stampa, esclude ogni tipo di tassa sugli ascensori.

4. L'art. 19-bis è cassato e il testo procede il suo iter verso l'approvazione definitiva. Fra le novità il ruolo delle prefetture, che torneranno a rilasciare le abilitazioni ai tecnici manutentori, i quali asaranno tenuti a stilare piani "ad hoc", in base al tipo di ascensore.

### FOTOVOLTAICO, I PRIMI PASSI DEL NUOVO MODELLO UNICO

In vigore dal novembre 2015, la procedura semplificata per l'autorizzazione dei piccoli impianti di produzione di energia elettrica, aderenti o integrati sui tetti degli edifici, è pienamente operativa. E a dimostrarlo sono i dati forniti dal Gse (Gestore dei servizi energetici) che, ha già ricevuto dai gestori di rete 600 richieste di attivazione del servizio di scambio sul posto e ha stipulato quasi 200 convenzioni.

Approvato dal ministero dello Sviluppo economico con il decreto del 19 maggio 2015 (che agisce su norme preesistenti), il modello è denominato "unico" perché sostituisce tutta la modulistica eventualmente adottata dai Comuni, dai gestori di rete (ad esempio Enel) e dal Gse, e riduce i diversi adempimenti finora previsti a due soli passaggi: la comunicazione preliminare e quella di fine lavori. Entrambi i passaggi possono oggi essere indirizzati a un solo soggetto, cioè l'impresa distributrice sulla cui rete insiste il punto di connessione esistente, che si incarica di svolgere il ruolo di interfaccia unitaria con tutti gli altri soggetti coinvolti nell'iter autorizzativo.

La semplificazione è riservata agli impianti di piccola taglia, con potenza nominale fino a 20 kW e comunque non superiore a quella già disponibile in prelievo. Impianti aderenti o integrati ai tetti con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda, installati presso clienti finali già dotati di punti di prelievo in bassa tensione (dove non ci sia ulteriore produzione fotovoltaica), e per i quali sia richiesto l'accesso al regime di scambio sul posto.

La procedura è notevolmente snellita rispetto al passato. Prima dell'inizio dei lavori, chi intende realizzare l'impianto compila una comunicazione preliminare che viene trasmessa, per via informati-

va, al gestore della rete. Un passaggio che sostituisce ogni adempimento autorizzativo. Allo stesso modo, al termine dei lavori va poi inviata la seconda parte del documento, che comprende dati tecnici sull'impianto, la dichiarazione di conformità alle disposizioni normative di riferimento e la presa visione e accettazione del regolamento di esercizio e del contratto di scambio sul posto con il Gse.

Tuttavia, a frenare l'impiego della nuova procedura – che snellisce i passaggi per installare i sistemi domestici – è anche la scarsa conoscenza del modello stesso.

In effetti esiste un problema di scarsa informazione, anche a livello comunale, che inceppa il buon funzionamento di un meccanismo di per sé virtuoso.

Il modello, spiega lo stesso Gse, sta iniziando a funzionare. Il flusso di domande processate dai gestori di rete, che sono oltre un centinaio in Italia, è partito da gennaio. Certo come in tutte le nuove procedure, per tirare bilanci complessivi bisogna ancora attendere.

In concreto, non mancano però le difficoltà. Soprattutto perché chi dovrebbe applicare la norma dimostra spesso di non conoscerla a fondo.

Durante questi primi mesi di applicazione, si sono infatti registrati casi di pratiche interrotte per la richiesta di documentazioni aggiuntive (fotografie, planimetrie, schemi dell'impianto), che il gestore della rete non era in realtà tenuto a presentare e che sono "ricadute" sull'utente finale. Il tutto evidentemente in contrasto con lo spirito di semplificazione della disciplina. Un altro tipo di ostacolo è poi nato intorno alla questione dell'autorizzazione paesaggistica che, come chiarito anche dallo stesso decreto del Mise, non è

invece richiesta per l'installazione degli impianti in edilizia libera o soggetti a Dia (cioè quelli trattati dal modello unico), se non in casi di vincoli peculiari.

A complicare la situazione c'è il fatto che, come è spesso accaduto in Italia in altri casi simili, il modello unico è contenuto in una norma non redatta ex novo, ma che a sua volta rimanda ad altre norme precedenti. Questo, aggiunto alla scarsa conoscenza dello strumento da parte di alcuni funzionari degli enti locali, ha favorito in certi casi gli impedimenti, obbligando i titolari a rinunciare all'uso del modello unico.

Nicola Crispino

## Condòmini

Ricorrete  
agli amministratori  
iscritti al  
Registro Nazionale  
Amministratori  
FNA-Federamministratori



**AMMINISTRATORI  
CON LE CARTE IN REGOLA**

### CONIUGI SEPARATI E SPESE CONDOMINIALI



Quando una coppia di coniugi con figli si separa e il giudice assegna a uno dei due l'appartamento prima condiviso dalla famiglia, tra le questioni che possono scatenare discussioni e contenziosi vi è senz'altro quella riguardante il pagamento delle spese condominiali e, più in generale, acquistano rilevanza i rapporti tra il condominio e il coniuge a cui è stato assegnato l'alloggio. Il discorso, tra l'altro, si allarga ora anche alle unioni civili e alle convivenze (legge 20 maggio 2016, n. 76).

È utile premettere che per casa coniugale o familiare si intende l'abitazione in cui fino al momento della separazione o del divorzio si svolgeva l'attività della famiglia. Secondo la Corte di cassazione (sentenza 20 gennaio 2006, n. 1198), «al fine dell'assegnazione a uno dei due coniugi separati o divorziati della casa familiare, nella quale questi abiti con un figlio maggiorenne, occorre che si tratti della stessa abitazione in cui si svolgeva la vita della famiglia allorché essa era unita, e inoltre che il figlio convivente versi, senza colpa, in condizione di non autosufficienza economica».

La materia è disciplinata dall'articolo 337-sexies del Codice civile, introdotto dal Dlgs 154 del 28 dicembre 2013, il quale, senza apportare modifiche all'abrogato articolo 155-quater, prevede che «il godimento della casa familiare è attribuito tenendo prioritariamente conto dell'interesse dei figli». In assenza di prole, quindi, la questione "casa" non ha ragione di essere discussa nelle aule del tribunale; al contrario, quando la coppia

ha dei figli (come si è visto, non necessariamente minori), il giudice assegna l'abitazione a chi ritiene più opportuno. Solitamente si tratta della moglie che, nel caso in cui non sia proprietaria dell'immobile, diventa titolare di una situazione giuridica nuova: non di un diritto reale, ma di un diritto personale di godimento. Godimento che presuppone l'utilizzo dell'immobile e, di conseguenza, il suo mantenimento.

È opportuno quindi che il giudice, oltre a stabilire chi è il coniuge assegnatario, metta nero su bianco a chi spetta pagare le spese relative alla casa, comprese quelle condominiali. Fermo restando che, al di là dei rapporti interni tra coniugi, nei confronti del condominio, debitore delle spese è esclusivamente il coniuge condomino, in forza del proprio diritto reale di proprietà.

#### **Nessun corrispettivo**

Nel caso in cui il giudice decida di assegnare l'alloggio di proprietà di un coniuge (ad esempio il marito) all'altro coniuge (la moglie), quest'ultima non è tenuta a pagare nessun corrispettivo. La gratuità si limita, però, all'utilizzo dell'abitazione e non si estende alle spese correlate all'uso, comprese quelle condominiali, che riguardano la manutenzione delle cose comuni poste al servizio anche dell'abitazione familiare. Tali spese, a meno che un provvedimento del giudice ne accoli l'onere al coniuge proprietario, sono quindi a carico della moglie. Un concetto ribadito da alcune sentenze della Cassazione (3 giugno 1994, n. 5374, e 19 settembre 2005, n. 18476), che in sostanza hanno confermato che al coniuge assegnatario spetta il pagamento delle spese ordinarie.

Le cose cambiano per le spese straordinarie o di conservazione. Secondo un orientamento giurisprudenziale condiviso, esse sono a carico del coniuge proprietario, non fosse altro che per le disposizioni generali dettate in sede di usufrutto agli articoli 1004 e 1005 del Codice civile, entrambi applicabili anche in tema di condominio.

#### **In locazione**

Se marito, moglie e figli vivevano in un appartamento in affitto, con la separazione giudiziale - come disposto dall'articolo 6, secondo e terzo comma, della legge 392/1978 - «nel contratto di locazione succe-

de al conduttore l'altro coniuge, se il diritto di abitare nella casa familiare sia stato attribuito dal giudice a quest'ultimo. In caso di separazione consensuale o di nullità matrimoniale, al conduttore succede l'altro coniuge se tra i due si sia così convenuto».

Ad esempio, se il contratto di locazione era intestato al marito e il giudice nomina coniuge assegnatario la moglie, quest'ultima diviene automaticamente nuova titolare del contratto. La Suprema corte (con la sentenza 30 luglio 1997, n. 7127) ha precisato che il coniuge divenuto assegnatario-conduttore può essere obbligato a corrispondere, «oltre all'assegno determinato in una somma di denaro, anche le altre spese, quali quelle relative al canone di locazione per la casa coniugale e ai relativi oneri condominiali, purché queste spese abbiano costituito oggetto di specifico accertamento nel loro ammontare e vengano attribuite, nel rispetto dei criteri sanciti dai commi 1 e 2 dell'articolo 156» del Codice civile. Ovvero, come recita il comma 1, «il giudice, pronunciando la separazione, stabilisce a vantaggio del coniuge cui non sia addebitabile la separazione il diritto di ricevere dall'altro coniuge quanto è necessario al suo mantenimento, qualora egli non abbia adeguati redditi propri». E, aggiunge il comma 2, «l'entità di tale somministrazione è determinata in relazione alle circostanze e ai redditi dell'obbligato».

#### **In comproprietà**

Quando la casa coniugale è in comproprietà tra marito e moglie, sempre che il giudice della separazione non si pronunci diversamente, sono a carico del coniuge assegnatario, titolare del diritto di godimento, le spese per la manutenzione ordinaria. Le spese straordinarie, invece, sono pagate da entrambi i coniugi comproprietari in base alle rispettive quote di proprietà.

Il coniuge non assegnatario resta comunque responsabile solidalmente con il coniuge che abita l'appartamento. Ciò significa che, qualora il primo non paghi le spese comuni e diventi debitore nei confronti del condominio, l'amministratore potrà rivalersi indifferentemente su entrambi i coniugi.

Arianna Cornelli

### CESSIONE DELLA DETRAZIONE DEL 65% AI FORNITORI

Tra le principali novità della Legge di Stabilità 2016 in materia di detrazione per il risparmio energetico si trova il comma 74 per il quale - per le spese sostenute dal 01/01/2016 al 31/12/2016; per interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali - i soggetti incapienti in luogo di beneficiare della detrazione possono optare per la cessione del corrispondente credito ai fornitori che hanno effettuato gli interventi agevolabili. La norma demanda ad apposito provvedimento del direttore dell'Agenzia la definizione delle modalità attuative (provvedimento pubblicato in data 22/03/2016).

**SOGGETTI CEDENTI/DESTINATARI** sono i contribuenti che rientrano nella "no tax area":

- art. 11, c. 2, TUIR: contribuenti al cui reddito complessivo concorrono solo redditi di pensione non superiore a Euro 7.500, goduti per intero anno, redditi di terreni per importo non superiore a Euro 185,92 e reddito unità immobiliare adibita ad abitazione principale e relative pertinenze;

- art. 13, c. 1, lettera "a" TUIR: contribuenti con reddito complessivo non superiore ad Euro 8.000 al quale concorrono uno o più redditi di cui art. 49, con esclusione quelli comma 2, lettera "a" (pensioni ed ass equiparati), e 50 c. 1 lettera "a", "b", "c", "c-bis", "d", "h-bis" e "i";

- art. 13, c. 5, lettera "a" TUIR: contribuenti con reddito complessivo non superiore ad Euro 4.800 al quale concorrono uno o più redditi di cui agli artt. 50, c. 1, lettere "e", "f", "g", "h" e "i" ad esclusione assegni periodici coniuge indicati nell'art. 10, c. 1, lettera "c" fra oneri deducibili o di cui agli artt. 53, 66 e 67, c. 1 lettere "i" e "l" del TUIR.

**SOGGETTI CESSIONARI**

La cessione può essere effettuata nei confronti dei fornitori dei beni e servizi

necessari alla realizzazione degli interventi di riqualificazione energetica le cui spese danno diritto alla detrazione di imposta.

**NATURA DELL'AGEVOLAZIONE**

I soggetti che appartengono alla No Tax Area che effettuano interventi agevolati a causa della loro specificità tributaria potrebbero, in concreto, non fruire della detrazione spettante in quanto la stessa spetta fino a concorrenza dell'imposta lorda. Pertanto la legge di stabilità consente loro di cedere, sotto forma di credito, la relativa detrazione ai fornitori che hanno eseguito i lavori, che ricevono il credito a titolo di pagamento della quota di spese a loro carico.

**PERIODO DELLA CONDIZIONE DI INCAPENZA**

La condizione di incapacienza deve sussistere nel periodo di imposta precedente a quello in cui sono state sostenute le spese per gli interventi agevolabili, quindi per le spese sostenute nel 2016 deve essere verificata la condizione di incapacienza sulla base delle risultanze reddituali del 2015.

**CREDITO CEDIBILE**

Il credito cedibile è pari al 65% delle spese a carico del condomino a lui attribuire sulla base della tabella millesimale di ripartizione. La parte di credito non ceduta sotto forma di credito dal condomino deve essere pagata mediante bonifico bancario come previsto dalla norma. E' prevista la detrazione annua per spese pagate 2016, per interventi iniziati anni precedenti.

**PROCEDURA DI CESSIONE CREDITO**

I condomini incapienti che intendono cedere il credito devono manifestare la propria volontà attraverso: una delibera assembleare che approva gli interventi di riqualificazione energetica; una specifica comunicazione inviata al condominio, il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori.

Il quale deve provvedere a comunicarla ai fornitori.

I fornitori, a loro volta, devono comunicare in forma scritta, al condominio, di accettare la cessione del credito a titolo di pagamento di parte del corrispettivo per i beni ceduti o servizi prestat.

**ADEMPIMENTI SUCCESSIVI**

Il condominio è poi tenuto a trasmettere una apposita comunicazione telematica ( a mezzo Entratel o Fisconline) all'Agenzia delle Entrate entro il 31/03/2017, direttamente o tramite intermediario abilitato relativo al totale spesa sostenuta nel 2016 per lavori di riqualificazione energetica su parti comuni; all'elenco dei bonifici effettuati per il pagamento di dette spese; al codice fiscale dei condomini che hanno ceduto il credito e all'importo del credito ceduto da ciascuno; al codice fiscale dei fornitori cessionario del credito e all'importo totale del credito ceduto a ciascuno di essi. Il condominio è tenuto anche a comunicare ai fornitori l'avvenuto invio della comunicazione all'Agenzia delle Entrate. Il mancato invio della predetta comunicazione rende inefficace la cessione del credito.

**UTILIZZO DEL CREDITO**

- il credito ceduto è fruibile dal fornitore in 10 quote annuali di pari importo, a partire dal 10/04/2017. La quota del credito che non è fruita nell'anno è utilizzabile negli anni successivi e non può essere chiesta a rimborso.

- il credito è utilizzato esclusivamente in compensazione. Il modello F24 deve essere presentato esclusivamente tramite il servizio telematico Entratel o Fisconline, pena il rifiuto dell'operazione di versamento.

- nel caso in cui l'importo del credito utilizzato risulti superiore all'ammontare maturato, anche tenendo conto delle precedenti fruizioni del credito stesso, il relativo F24 è scartato.

Lo scarto è comunicato al soggetto che ha trasmesso F24.

### CONTROLLI

L'Amministrazione finanziaria qualora accerti la non spettanza, anche parziale, della detrazione, in capo al condomino provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

La stessa, qualora accerti indebita fruizione, anche parziale, del credito da parte del fornitore, provvede al recupero del relativo importo nei suoi confronti, maggiorato di interessi e sanzioni.

### CRITICITA' RISCONTRATE DOPO LE PRIME ANALISI

-Viene richiesto al Condominio la comunicazione di dati, informazioni e notizie già a disposizione dell'amministrazione finanziaria.

-Operativamente il pagamento del fornitore avviene in corso d'opera e la ripartizione della spesa a consuntivo. La determinazione della quota di cessione del credito a priori è pertanto al quanto difficoltosa.

-E' una operazione non automatica che richiede necessariamente il consenso del fornitore. Tale consenso potrebbe non essere automatico poiché al limite potrebbe significare per il fornitore (ad esempio nel caso di condominio composto al 100% da soggetti incapienti) la dilazione dell'incasso del proprio corrispettivo nel limite del 65% in 10 anni, con la necessità di dover finanziare tali importi con ricorso ad altre fonti di finanziamento.

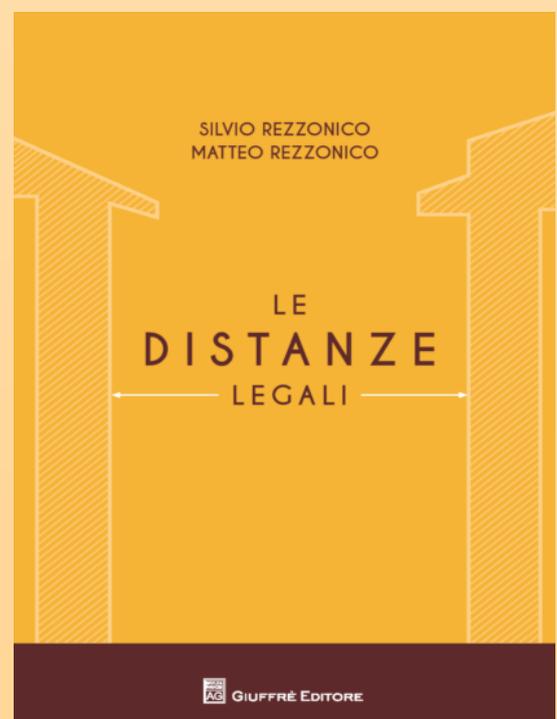
Roberto Quaranta



**PICCOLO PROPRIETARIO  
PER IL TUO CONDOMINIO  
RIVOLGITI  
AGLI AMMINISTRATORI  
FNA-Federamministratori**



**AMMINISTRATORI  
CON LE CARTE IN REGOLA**



### CLIMATIZZAZIONE CON IL BONUS

Detrazioni fiscali o ecobonus, bonus mobili e, seguendo le nuove regole semplificate in vigore da fine maggio, anche Conto termico. Sono diverse le agevolazioni (tra loro alternative) per chi decide, con l'arrivo dell'estate, di installare in casa un impianto di condizionamento. Possibilità cui si aggiunge, a seconda dei casi, anche il vantaggio dell'IVA agevolata al 10% e della tariffa elettrica D1 (quando l'impianto scelto, in pompa di calore, funziona anche per il riscaldamento invernale).

La principale novità, operativa da poche settimane, riguarda proprio l'uso del conto termico con una procedura più snella rispetto al passato. Lo strumento, gestito dal Gse, prevede il rimborso in conto corrente, con rata unica per gli importi sotto i 5mila euro o con rate spalmate da 2 a 5 anni, di una quota variabile a seconda dell'intervento delle spese sostenute. Grazie all'introduzione del cosiddetto "catalogo", per gli apparecchi domestici (fino a 35 Kw) la documentazione per l'invio della domanda è reperibile in automatico sulla piattaforma predisposta per la domanda di contributo: al termine dei lavori, occorre infatti avviare l'iter di richiesta telematico.

Nel caso del condizionamento, il conto termico copre l'installazione di climatizzatori a pompa di calore (con determinate prestazioni di efficienza) solo se installati al posto di un impianto di riscaldamento preesistente. Se il sistema è montato insieme a pannelli per il solare termico, è possibile inoltrare una richiesta anche per questo sistema.

Scatta soltanto in caso di sostituzione (non di integrazione) di un vecchio sistema con uno nuovo ad alta efficienza, e a patto che l'impianto garantisca non solo il condizionamento estivo, ma pure quello invernale, anche la possibilità (alternativa al Conto termico) di utilizzare il cosiddetto ecobonus. La misura

consente di portare in detrazione dall'Irpef o dall'Ires, tramite quota di pari importo, il 65% della spesa sostenuta (questa percentuale è confermata fino al 31 dicembre prossimo). Il recupero in termini di importo, a differenza del conto termico, è in genere più alto, ma spalmato su dieci anni. Per accedere al bonus occorre inviare all'Enea, entro 90 giorni dalla fine dei lavori, la prevista documentazione: dal 15 agosto del 2009, per effettuare questo tipo di opere basta allegare - quale documento tecnico - una scheda riepilogativa dell'intervento, che può essere compilata anche dal singolo utente. Il bonus copre, oltre alla sostituzione della caldaia con la pompa di calore, anche le opere di adeguamento dell'impianto, compresa la posa dei pannelli radianti o la sostituzione dei caloriferi con i termovettori.

Per le opere murarie necessarie è inoltre possibile fruire della detrazione del 50 per cento. Per chi installa un climatizzatore con pompa di calore, anche non ad alta efficienza, purché utilizzabile anche per il riscaldamento (in questo caso, però, basta integrare e non necessariamente sostituire l'impianto esistente) è possibile ottenere la detrazione del 50% della spesa sostenuta dall'Irpef (la misura è confermata in questa percentuale fino a fine anno).

Come per l'ecobonus, le rate di pari importo sono spalmate su 10 anni per una cifra massima fino a 96mila euro per edificio (cioè il 50% di una spesa di 192mila euro). E' sufficiente pagare con l'apposito bonifico "parlante" e conservare fattura ed estremi del pagamento (adempimenti necessari anche per l'ecobonus).

Chi, infine, sceglie un semplice raffrescamento last-minute e punta a un sistema semplice o mobile, con etichetta energetica A+ o superiore, ma senza sostituzione della caldaia esistente, è possibile fruire del bonus mobili, che è

però collegato a un contestuale lavoro di recupero edilizio.

Scelta l'agevolazione migliore da richiedere per la copertura delle spese di installazione, scattano poi anche altri vantaggi. In quanto "bene significativo", il climatizzatore gode dell'aliquota IVA agevolata del 10%: si applica solo sulla differenza tra il valore complessivo della prestazione (costo installazione compresa) e quello dei beni stessi. Inoltre, se la pompa di calore elettrica sostituisce in toto l'impianto di riscaldamento, è possibile godere anche della tariffa elettrica sperimentale D1, riservata a titolari di utenze domestiche che hanno un contatore elettronico telegestito e che sono in prima casa. Per averne diritto la pompa di calore deve essere l'unico sistema di riscaldamento, essere elettrica e rispettare i requisiti prestazionali minimi richiesti per accedere alla detrazione del 65%.

Enrico Fenoglio

**PER OGNI  
INFORMAZIONE  
SUI CORSI FNA  
DI FORMAZIONE DEGLI  
AMMINISTRATORI  
E SUI CORSI CONFAPPI  
PER REVISORI  
CONDOMINIALI**

**Telefonare a  
FNA-CONFAPPI  
02/ 33105242**



### NOTIZIARIO UTILE



#### PRIMO CORSO PER REVISORI CONDOMINIALI CONFAPPI

Sotto la direzione del Dott. Bruno Quaranta si è tenuto il primo corso per revisori condominiali, previsti dall'art. 1130-bis c.c.

Il superamento dell'esame finale dà diritto ai corsisti di iscriversi nell'Elenco Nazionale CONFAPPI dei revisori.



La foto dei primi revisori di Milano.

#### LE DIMISSIONI DEL PRESIDENTE NAZIONALE FNA

Nell'ultima assemblea FNA, il Presidente Giovanni Tomassoli, ha rassegnato le proprie dimissioni per motivi di salute, mentre l'assemblea ha ringraziato il Presidente per il lavoro sin qui svolto.

Alla Presidenza è subentrato il Vice Presidente Vicario, Matteo Rezzonico e come Vice Presidente, l'assemblea ha nominato Enrico Fenoglio, già Vice Presidente Nazionale di CONFAPPI.

#### UNA INTERESSANTE PRONUNCIA DEL TRIBUNALE DI FIRENZE

Il Presidente della CONFAPPI di Firenze, segnala la sentenza del Tribunale di Firenze, 26 ottobre 2015, n° 3645, che riportiamo.

“Il Giudicante osserva, in primo luogo, che l'art. 63 disp. att. c.c., come sostituito dall'art. 18 della Legge 220/2012 (ed entrato in vigore il 18/06/2013), prevede che per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condomini morosi; il secondo comma dell'articolo citato dispone, altresì, che i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini. L'art. 63 disp. att. c.c., nella nuova formulazione, fonda dunque il diritto di procedere nei confronti del singolo condomino, e stabilisce il beneficio, per i condomini in regola con i pagamenti, della preventiva escussione dei condomini morosi, ma non costituisce un'ipotesi derogatoria rispetto alle regole generali dell'esecuzione. E' evidente, infatti, che la possibilità, per il creditore, di ottenere i nominativi dei condomini in regola con i pagamenti, e di agire contro gli stessi, non esenta il creditore dall'obbligo di munirsi di un titolo nei confronti del condomino moroso, che, ad esempio, potrebbe contestare di avere effettuato alcuni pagamenti, ecc., e di non essere, pertanto, moroso, ecc. (come, in effetti, sostiene nel caso di specie l'opponente, che ha promosso autonomo giudizio per contestare tale circostanza). Pertanto, il creditore avrebbe, eventualmente, dovuto richiedere decreto ingiuntivo nei confronti del condomino moroso, sulla base, sempre, del verbale d'assemblea, e solo successivamente, notificare atto di precepto all'odierno opponente”.

#### COMUNICAZIONE ANTITERRORISMO, LE ULTIME NOVITA'

Il 29 gennaio 2016 è entrato in vigore il D.Lgs. 22 gennaio 2016, n. 10, con il quale - tra le altre disposizioni - è stato indicato nel Questore competente per territorio (e non più genericamente nell'autorità locale di pubblica sicurezza, come prima riportava la norma), il soggetto al quale deve essere comunicata, nel caso in cui venga concesso il godimento del fabbricato o di porzione di esso sulla base di un contratto, anche verbale, non soggetto a registrazione in termine fisso, l'informativa di cui all'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 (meglio nota come “comunicazione antiterrorismo”). La normativa in questione (art. 2, D.L. n. 79/2012, come convertito) prevede che tale obbligo possa essere assolto anche mediante l'inoltro di un modello informatico approvato con Decreto del Ministero dell'Interno, “adottato entro novanta giorni dalla data di entrata in vigore del presente decreto, che ne stabilisce altresì le modalità di trasmissione” (decreto peraltro, da quello che risulta, ancora non emanato, nonostante siano trascorsi quasi 4 anni dalla previsione originaria).

Tale adempimento, ricordiamo, interessa casi residuali quali, per esempio, il comodato verbale.

### PRIVACY E RECUPERO CREDITI il nuovo Vademecum del Garante

Quali dati personali si possono trattare nell'ambito dell'attività di recupero crediti? Quali sono le prassi ritenute illecite? Come vanno conservati i dati? Esiste un diritto alla riservatezza del debitore? A queste e ad altre domande risponde il nuovo vademecum predisposto dal Garante per la protezione dei dati personali.

La guida spiega in modo semplice e immediato a quali principi si debbano ispirare coloro che legittimamente svolgono attività di recupero credito nonché le garanzie riconosciute al debitore.

Il vademecum, che riporta anche i riferimenti ai principali provvedimenti dell'Autorità sull'argomento, può essere scaricato in formato digitale all'indirizzo [www.garanteprivacy.it](http://www.garanteprivacy.it)

### ANATOCISMO, INIBITORIA AMPIA

L'ordine alla banca di non applicare l'anatocismo (inibitoria) comprende l'obbligo di restituire le somme ai clienti. Con la sentenza 10713 del 24/05/2016 la Cassazione ha rigettato il ricorso di un istituto che pretendeva di non pagare nulla, nonostante la dichiarazione di illegittimità del proprio operato.

La pronuncia della Cassazione è stata resa nel corso di una class action e ha impedito che un cavillo potesse eludere le aspettative dei correntisti. La banca aveva equivocato sulla natura della inibitoria, sostenendo che tale tipo di pronuncia non potrebbe portare a un ordine del giudice di attivarsi e che l'inibitoria non possa implicare una attivazione consistente nella restituzione di somme.

Tuttavia i consumatori hanno obiettato che inibire una condotta significa necessariamente interrompere il comportamento illegittimo.

### I CONDOMINI SONO CONSUMATORI

Al contratto concluso con un professionista da un amministratore di condominio, ente di gestione sprovisto di personalità giuridica distinta da quella dei suoi partecipanti, si applica la disciplina di tutela del consumatore, agendo l'amministratore stesso come mandatario con rappresentanza dei singoli condomini, i quali devono essere considerati consumatori, in quanto persone fisiche operanti per scopi estranei ad attività imprenditoriale o professionale (Cassazione sentenza n. 10679/15).

### LE SPESE DELL'ASCENSORE

"In tema di condominio negli edifici, tutti i condomini devono partecipare alle deliberazioni che concernono l'ascensore (nella specie, quella volta alla sostituzione dell'impianto), trattandosi di bene di cui si presume, agli effetti dell'art. 1117, n. 3, c.c., la proprietà in comune in assenza di una diversa previsione contrattuale idonea a superare tale presunzione". Nella specie, la clausola del regolamento condominiale era integralmente esonerativa di alcuni partecipanti dall'onere di contribuire alle relative spese (Cass. n. 14697/15).

### "QUORUM" DELIBERATIVI E CONDOMINI IN CONFLITTO DI INTERESSE

Secondo Cass. 1913/2015, "in tema di condominio, le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, sia ai fini del "quorum" costitutivo sia di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (e non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio".

### INDENNITA' DI AVVIAMENTO ANCHE SE NON CI SONO INSEGNE

Unica condizione richiesta per l'indennità di avviamento è la reale destinazione dell'immobile ad un'attività che comporti il contatto diretto con il pubblico dei clienti. E' invece irrilevante che i locali presentino insegne pubblicitarie.

Il requisito necessario ai fini del riconoscimento dell'indennità è infatti la mera prova che i locali in cui si svolge l'attività commerciale siano aperti alla frequentazione diretta dei clienti che abbiano necessità e interesse ad entrare in contatto con l'impresa (Cass. 29 febbraio 2008, n. 55120).

### RESPONSABILITA' PER GRAVI VIZI DI OPERA DI RIPARAZIONE

Per Cassazione n. 22553 del 04/11/2015, risponde ai sensi dell'art. 1669 c.c. anche colui il quale realizzi opere su preesistente edificio (costituendo l'edificio cosa immobile destinata per sua natura a lunga durata), allorché queste incidano sugli elementi essenziali dell'immobile o anche su elementi secondari che però siano rilevanti per la funzionalità globale dell'edificio (la fattispecie considerata dalla Corte di legittimità con la pronuncia in questione era relativa a lavori di straordinaria manutenzione eseguiti presso uno stabile condominiale riguardanti il rafforzamento dei solai e delle rampe delle scale con la completa ricostruzione di queste).

### IL SOTTOSUOLO E' PARTE COMUNE CONDOMINIALE

Il sottosuolo, costituito dalla zona esistente in profondità al disotto dell'area superficiale che è alla base dell'edificio, seppure non menzionato dall'art. 1117 c.c., va considerato di proprietà condominiale in mancanza di un titolo che ne attribuisca la proprietà esclusiva ad uno dei condomini. Pertanto, nessun condomino può, senza il consenso degli altri partecipanti alla comunione, procedere all'escavazione in profondità del sottosuolo per ricavarne nuovi locali o per ingrandire quelli preesistenti, in quanto, attraendo la cosa comune nell'orbita della sua disponibilità esclusiva, verrebbe a ledere il diritto di proprietà degli altri partecipanti su una parte comune dell'edificio, privandoli dell'uso e del godimento ad essa pertinenti (Cass., 30 marzo 2016, n. 6154).

### IL DIRITTO DI GODIMENTO DEL CONVIVENTE COLLOCATARIO DEI FIGLI

“Il diritto di godimento dell'immobile adibito a casa familiare attribuito al convivente more uxorio collocatario dei figli minori è opponibile all'avente causa dell'ex convivente proprietario dell'immobile, indipendentemente dall'antiorità del trasferimento immobiliare rispetto al provvedimento di assegnazione, sempre che il terzo acquirente sia a conoscenza del pregresso rapporto di stabile convivenza e del vincolo di destinazione impresso al bene in data antecedente all'alienazione” (Cassazione n. 17971/2015).

### LA RESPONSABILITA' PER DANNI NELLE INFILTRAZIONI DAL LASTRICO

In tema di condominio negli edifici, allorché l'uso del lastrico solare non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare (o della terrazza a livello), in quanto custode del bene ai sensi dell'art. 2051 del c.c., sia il condominio, in quanto la funzione di copertura dell'intero edificio, o di parte di esso, propria del lastrico solare (o della terrazza a livello), ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130, primo comma, n. 4, del codice civile) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria (art. 1135, primo comma, n. 4, del codice civile). Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 del codice civile, il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio (Cassazione, 28 aprile-10 maggio 2016, n. 9449).

### NON OCCORRE LA CORREZIONE DEL VERBALE ASSEMBLEARE

Secondo Cassazione n. 6552/2015, “il verbale dell'assemblea di condominio, ai fini della verifica dei quorum prescritti dall'art. 1136 c.c., deve contenere l'elenco dei condomini intervenuti di persona o per delega, indicando i nomi di quelli assenzienti o dissenzienti, con i rispettivi valori millesimali, rimanendo comunque valido ove, pur riportando l'indicazione nominativa dei soli partecipanti astenuti o che abbiano votato contro, consenta di stabilire per differenza coloro che hanno votato a favore, e senza che neppure infici l'adottata delibera la correzione del verbale, effettuata dopo la conclusione dell'assemblea, allo scopo di eliminare gli errori relativi al computo dei millesimi ed ai condomini effettivamente presenti all'adunanza”.

### 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, n° 48  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25  
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9

#### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188

#### 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

#### LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 (Piazza Fiume)

#### MARCHE

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

#### CAMPANIA

80133 - NAPOLI Via Calata San Marco, n° 13  
 81100 - CASERTA Via Roma, n° 143

#### ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35  
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

#### PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia  
 di 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 Via XXIX Maggio, n° 65  
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5  
 27100 PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

#### PIEMONTE

10151 TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 ASTI Corso Alfieri, n° 188  
 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

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

#### TOSCANA

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

#### LAZIO

00198 ROMA Via Aniene, n° 10 (Piazza Fiume)

#### CAMPANIA

80133 NAPOLI Via Calata San Marco, n° 13  
 81100 CASERTA Via Roma, n° 143

#### PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

### 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 Sardegna, n° 98;

**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 FNA-CONFAPPI MILANO**

Costo €. 600,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2016, 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 Esami presso l'Università E-Campus  
Corso di formazione iniziale degli Amministratori di Condominio (72 ore) €. 400,00 + IVA

## 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](mailto:segreteria@confappi.it) - [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it)  
[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [www.fna.it](http://www.fna.it)