

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: No alla patrimoniale chiesta dalla commissione europea	1
Addio ad Antonio Parmigiani fondatore di CONFAPPI Spezia	2
La soppressione del portierato in condominio	2
Il bonus conto termico è cedibile	3
Gli interventi del condomino nella proprietà individuale	4
Danni da furto in condominio e tutela dell'inquilino	5
Responsabilità dell'amministratore per prelievi dal conto bancario condominiale	6
Jobs Act del lavoro autonomo e deducibilità delle spese di formazione	7
I lavori del coordinamento della proprietà	8
Il rinnovo della polizza globale fabbricati	8
Inquilino e installazione di ascensore in condominio Risposta a quesito	9

Notiziario Utile

10

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



EDITORIALE: NO ALLA PATRIMONIALE CHIESTA DALLA COMMISSIONE EUROPEA

Secondo Fmi, Ocese e Commissione Europea, l'Italia deve spostare la tassazione dalla produzione agli immobili. Nelle versioni più aggiornate il suggerimento viene declinato nel senso di reintrodurre le imposte sulla prima casa.

Si da il caso che alcuni ricercatori si siano presi la briga di capire quale fosse l'origine dell'ossessione edilizia delle organizzazioni internazionali e hanno scoperto che alla base di tutto c'è un infondato studio di 22 pagine. Insomma una bufala!

A fare le pulci è stato Riccardo Puglisi, economista e professore all'Università di Pavia. Sbagliato sostenere che spostando le tasse dal mattone al lavoro si faccia il bene dell'economia. Utilizzando gli stessi modelli delle organizzazioni internazionali si è infatti visto che modificando di poco il campione o prendendo in considerazione un periodo di tempo diverso, l'assioma - più tasse sul mattone uguale più crescita - non regge. E' un errore ritenere che basti

modificare la composizione delle tasse, senza ridurle, per fare crescita. Per il Ministro dell'Economia Pier Carlo Padoan invece si tratta dell'idea ricorrente di rafforzare la tassazione patrimoniale, per fare quadrare i conti.

Ma gli italiani stanno già pagando abbondantemente: ad esempio, le aliquote sono al massimo quasi ovunque. E' stato calcolato nell'8,8 per mille la media della somma delle aliquote Imu e Tasi deliberate dai Comuni capoluogo di Provincia per gli immobili locati a "canone agevolato" e nel 10,5 per mille, l'aliquota media ordinaria. Non si può dunque lasciare ai Comuni la cura di un settore che - nell'ambito abitativo come in quello non abitativo - coinvolge tante famiglie, che hanno investito i propri risparmi negli immobili.

Gli è proprio tutto da rifare, come diceva il nostro Ginetto Bartali.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI



www.confappi.it - info@confappi.it

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

ADDIO AD ANTONIO PARMIGIANI FONDATORE DI FIMAA E DI CONFAPPI-FNA DI SPEZIA



Non stava bene, purtroppo, ormai da tempo. E tuttavia non aveva mai spento il suo sorriso. E continuava a dedicarsi, con impegno e con dedizione, ai suoi affetti e alla sua associazio-

ne, quella federazione italiana dei mediatori e degli agenti d'affari, di cui era vice presidente nazionale. Una figura amata per le sue doti umane, e professionali, quella di Antonio Parmigiani, mancato precocemente a sessant'anni.

Il 5/6/2017, la notizia della sua scomparsa ha suscitato profondo e sincero cordoglio.

La sua battaglia era a tutela della libertà dei cittadini dal sistema soffocante della burocrazia, ma anche dal ruolo condizionante delle banche. Come imprenditore, aveva fondato il marchio "Generale Fondiaria Immobili". Investiva nelle nuove tecnologie, aveva un senso elevato della professione. E si faceva apprezzare. "Non si può descrivere il vuoto che Tonino lascia in noi", si è rammaricato il presidente nazionale della federazione, Santino Taverna. Negli ultimi anni aveva anche costituito e avviato le sedi spezzine di Confappi (piccoli proprietari immobiliari) e FNA-Federamministratori. "Tonino ci lascia il rimpianto – ha detto Silvio Rezzonico, presidente nazionale Confappi – di una persona capace e stimata da tutti, a cui la Confappi deve molto".

LA SOPPRESSIONE DEL PORTIERATO IN CONDOMINIO

In tema di soppressione del portierato dispone l'art. 114 del CCNL Confedilizia: "In caso di eliminazione del servizio di portierato, il datore di lavoro è tenuto, nei confronti del portiere con profili professionali A1), A2), A3), A4), A5), A6), A7), A8) e A9), a dare un preavviso di mesi 12 (sostitutivo del preavviso di cui al precedente art. 103), da comunicarsi per iscritto.

Il lavoratore che usufruisce dell'alloggio di servizio dovrà riconsegnare al datore di lavoro l'alloggio allo scadere del termine di preavviso".

Per CCNL Federproprietà-Confappi, Confsal e altri, il termine previsto è invece solo di sei mesi.

Si tenga presente che, per la soppressione del servizio di portierato, il quorum deliberativo assembleare è quello di cui all'art. 1136, secondo comma, c.c. (maggioranza degli intervenuti

oltre a cinquecento millesimi in seconda convocazione). In questo senso, Cass. 29 marzo 1995, n. 3708, ha puntualizzato che "qualora un servizio condominiale (nella specie: portierato) sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c. (maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio).

Si tenga anche presente che non è sindacabile in giudizio, la scelta del condominio di sopprimere il servizio di portierato (Cass. 7 gennaio 2002, n. 88).

Francesco Contartese

GENTILE LETTORE

COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Tuo indirizzo di posta elettronica, anche al fine di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

IL BONUS CONTO TERMICO E' CEDIBILE



La cessione del bonus termico del conto ricorda quello che regola la cessione a terzi del credito fiscale per la riqualificazione energetica. Anche se, in questo caso, si tratta del recupero di un contributo: oggi anche per il conto termico è possibile effettuare i lavori e “scaricare” sull’impresa che li esegue l’onere di incassare l’incentivo economico legato all’intervento, in cambio di uno sconto equivalente sul prezzo di esecuzione dell’intervento.

Per attivare la procedura serve un mandato irrevocabile di incasso, attivabile dallo scorso 19 aprile.

In realtà, la misura era già stata prevista in fase di revisione del conto termico (art. 8, comma 5 del D.M. 16 febbraio 2016): tuttavia, ci sono voluti alcuni mesi per attivare l’iter semplificato, che permette a tutti gli utenti (privati o della pubblica amministrazione) di usufruire dell’agevolazione.

La procedura

La domanda per l’accesso diretto al nuovo conto termico, così come avviene per i bonus fiscali, deve essere inoltrata a fine lavori: precisamente, entro 60 giorni dalla conclusione dell’intervento e dal collaudo dell’impianto. Già in fase di preventivo, però, è possibile per l’installatore (conoscendo le caratteristiche tecniche del sistema da impiantare così come la zona climatica di riferimento) calcolare con un buon margine di ap-

rossimazione quale sarà il contributo economico che verrà erogato dal Gse, l’ente che gestisce la misura.

Questa cifra - che viene restituita dallo Stato al cittadino o alla Pa anche in una rata unica, se entro i 5mila euro - potrà essere scontata dal costo finale dei lavori. Nulla vieta che in fase di trattativa, se l’erogazione del contributo è diluita nel tempo, le parti contrattino l’ammontare complessivo dello sconto. Per completare il passaggio serve un accordo fra committente e impresa per permettere a quest’ultima di dialogare direttamente con il Gse (Gestore Servizi Energetici) invece del soggetto responsabile, inoltrando la richiesta di contributo e riscuotendolo utilizzando, appunto, il mandato irrevocabile di incasso.

La scelta da parte del soggetto responsabile dei lavori di cedere a terzi il proprio contributo avviene a fine lavori, inoltrando la domanda online, collegandosi al Portaltermico. Nella pagina relativa ai dati generali e a quelli amministrativi e di fiscalità (in particolare ai dati bancari), l’utente deve barrare il campo che autorizza il mandato e inserire nome, generalità e coordinate bancarie del beneficiario prescelto. Verrà così generato un documento, che dovrà essere allegato correttamente alla domanda di richiesta di incentivo, sempre telematica, insieme al documento di identità del soggetto mandatario. Il Gse, in fase di esame istruttorio del contributo, valuterà anche questo passaggio e, se tutti i documenti risulteranno in regola, erogherà i fondi.

Le condizioni

Alcuni dettagli importanti vanno tenuti a mente:

- la cessione del credito può avvenire solo per le domande di accesso diretto: esiste, infatti, per la pubblica amministrazione anche la possibilità di prenotare in anticipo l’incentivo, ricevendo anche un anticipo sui lavori che saranno

effettuati, ma si tratta di un altro meccanismo;

- i crediti possono essere ceduti a un unico concessionario e nella loro totalità e interezza;

- la richiesta di incentivo deve essere compilata secondo il modello standard messo a punto dal Gse e seguendo passo passo le istruzioni. E’ fondamentale indicare il conto corrente intestato al cessionario.

Dal 19 aprile, molte sono le ditte che hanno inserito la possibilità, in fase di offerta al cliente. Secondo il Gse, l’iter sarà seguito da molti, anche se ad oggi non è possibile avere ancora una proiezione parziale di quante domande siano già state compilate cedendo i crediti.

Resta fondamentale, per i tecnici del Gestore servizi energetici, scegliere sempre con cura l’azienda cui affidare i propri lavori e documentarsi in prima persona per capire in cosa consista il contributo e come funziona.

Esiste comunque un portale Gse che contiene molte informazioni che possono aiutare a effettuare le scelte corrette.

Flavio Chiodini



UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

GLI INTERVENTI DEL CONDOMINO NELLA PROPRIETA' INDIVIDUALE



L'art. 1122 del Codice Civile "Opere su parti di proprietà o uso individuale", è stato modificato dalla legge di riforma del condominio 220/2012 a partire dal titolo della rubrica, che in precedenza recava "Opere sulle parti dell'edificio di proprietà comune". In questo modo, il legislatore ha voluto includere nel novero dei lavori eseguiti dal singolo condomino, non solo quelli relativi alle parti di proprietà comune, ma anche le opere "normalmente destinate all'uso comune, che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale".

La norma specifica, inoltre, che "il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio. In ogni caso è data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Un elenco, seppure non esaustivo, delle parti comuni di un edificio, ossia di quelle appartenenti a tutti i proprietari delle singole unità immobiliari lo fornisce l'art. 1117 del Codice Civile. In tale elenco rientra, ad esempio, la facciata dello stabile. Infatti, qualora sia necessario un intervento di ristrutturazione, il costo dei lavori, a norma dell'art. 1123 del codice civile, è sostenuto "dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione".

Ma può il singolo condomino eseguire sulla parte comune un'opera di interesse individuale, come per esempio posizionare l'unità esterna del climatizzatore di casa in facciata? L'intervento è possibile e non necessita dell'approvazione dell'assemblea di condominio, a patto però che non rechi nessun danno alla facciata e non pregiudichi la stabilità, la sicurezza e il decoro architettonico dell'edificio. Proprio il decoro è un parametro che suscita discussioni. Se, infatti, l'edificio è storico, è presumibile che un'unità esterna sulla facciata possa ledere il decoro e quindi l'intervento potrà essere vietato.

ANCHE NUOVE PORTE O FINESTRE

A prescindere dalle quote di proprietà, ciascun condomino ha diritto di servirsi del bene comune nella sua pienezza ed interezza. E' consentito dunque l'uso singolo più intenso della cosa comune, a condizione che non ne esca pregiudicata la facoltà degli altri condomini di fare pari uso del bene. La Suprema Corte ha riconosciuto pienamente legittima l'apertura, sul muro condominiale di nuove porte e finestre, o l'ampliamento di quelle esistenti.

DA BALCONE A VERANDA: SI'

Il condomino può eseguire opere sulle parti comuni purché non rechino danno e non determinino un pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell'edificio: questo vale anche nel caso di trasformazione del balcone in veranda, ferma restando l'eventuale autorizzazione da parte del Comune.

Tribunali e Cassazione, affrontando più volte la questione, considerano possibile questo intervento, in quanto non altera le linee e i volumi della facciata né le sue caratteristiche architettoniche.

Le cose cambiano se la veranda è realizzata in uno stile diverso rispetto a quello dello stabile. In tal caso l'amministrato-

re, o ciascun condomino contrario all'intervento, possono impugnare dinanzi al giudice la delibera assembleare che ha approvato l'opera, ma nel termine perentorio di 30 giorni, che decorre dalla data della deliberazione per i dissenzienti o astenuti e dalla data di comunicazione della deliberazione per gli assenti.

AVVISARE L'AMMINISTRATORE

Al fondo del riformato articolo 1122 del Codice Civile, con riferimento alla realizzazione delle opere del singolo condomino, attribuite in proprietà esclusiva o destinate all'uso individuale o su parti destinate all'uso comune è "in ogni caso data preventiva notizia all'amministratore che ne riferisce all'assemblea".

Tale affermazione ha creato molta confusione, non essendo chiaro in quali casi il condomino sia davvero tenuto ad avvisare l'amministratore. Si prenda ancora il caso del balcone trasformato in veranda. Fermo restando che l'operazione deve essere compatibile con la normativa edilizia del Comune di riferimento e con quanto disposto dal regolamento contrattuale condominiale, pur non essendovi un preciso obbligo, in tal caso è consigliabile per il condomino che esegue l'intervento fornire all'amministratore, prima dell'avvio dei lavori, una relazione dettagliata che spieghi in cosa consista l'opera.

Chi esegue l'intervento, inoltre, può chiedere all'amministratore di inserire la questione fra i punti all'ordine del giorno dell'assemblea. In tal modo, con la maggioranza ordinaria (in seconda convocazione, il voto a favore di 1/3 dei proprietari, che rappresentino almeno 1/3 del valore dell'edificio), il condomino sarebbe al sicuro da eventuali prese di posizioni future di altri condomini.

Matteo Rezzonico

DANNI DA FURTO IN CONDOMINIO E TUTELA DELL'INQUILINO



Il punto di partenza è l'art. 2051 del Codice Civile, secondo cui "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito". Ciò significa che, qualora si verifichi un danno, occorre valutare caso per caso le posizioni dei soggetti coinvolti nella custodia, in modo da risalire a uno o più responsabili. Nel caso specifico, il conduttore appare esente da qualsiasi colpa, ma lo stesso può dirsi anche del locatore, in quanto entrambi i soggetti non potevano prevedere ed evitare il furto. Anche se i danni da rottura del velux - che costituisce una pertinenza della proprietà esclusiva e non una parte comune - siano riconducibili alla incuria o negligenza del conduttore, potrebbe spettare, alternativamente o congiuntamente, sia a lui che al proprietario dell'alloggio il quale, a meno di accordi differenti, è tenuto durante la locazione alle spese di manutenzione straordinaria.

A complicare la questione è la presenza del ponteggio, montato in occasione del rifacimento della facciata dell'edificio, che potrebbe avere agevolato l'intrusione dei malviventi nell'alloggio mansardato. In tal caso, qualora risulti provato dinanzi al giudice che al momento del furto la struttura in ferro sia stata incustodita, il condomino proprietario po-

trebbe rivalersi, alternativamente o congiuntamente, sul condominio e/o sulla ditta appaltatrice: il primo potrebbe essere responsabile per la mancata vigilanza e custodia sulle parti comuni e l'impresa per non avere adottato le cautele idonee a impedire l'utilizzo anomalo del ponteggio. Ad esempio, attraverso l'installazione di un sistema di illuminazione notturna o di un moderno dispositivo di allarme.

Qualora il giudice accerti che i ladri si siano serviti non solo del ponteggio ma anche di una parte comune, condominio e impresa possono essere condannati a risarcire il condomino derubato e a ripristinare la rottura del velux. Per la Corte di Cassazione (sentenza 19 dicembre 2014, n. 26900), se il furto è stato effetto dell'impalcatura anomala o anche della omessa vigilanza (...)" la responsabilità dell'imprenditore che si sia avvalso di impalcature per l'espletamento di lavori sugli edifici è ravvisabile ai sensi dell'art. 2043 del Codice Civile, ove siano state trascurate le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire l'uso anomalo del ponteggio (Cass. Civ., Sez. 3, 6 ottobre 1997, n. 9707; idem, 11 febbraio 2005, n. 2844; idem, 17 marzo 2009, n. 6435, ed altre)". Salvo che, ove siano state trascurate dall'impresa le ordinarie norme di diligenza e non siano state adottate le cautele idonee ad impedire l'uso anomalo delle impalcature sia configurabile la concorrente responsabilità del condominio ex art. 2051 c.c., atteso l'obbligo di vigilanza e di custodia gravante sul soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (Cass. n. 9707/1997; 6435/2009 cit.). In tal caso, poco importa il rapporto locatore/conduttore, se nel contratto d'appalto il condominio aveva inserito una clausola con la quale aveva accollato all'appaltatore l'obbligo di adottare tutte le misure

idonee a evitare danni a terzi, posto che al condominio spettava comunque il compito di verificare che tali misure, come da accordi contrattuali, fossero state adottate e rispettate.

Arianna Cornelli



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

**assicurati
per la responsabilità
civile professionale**

**AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA**



RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE PER PRELIEVI DAL CONTO BANCARIO CONDOMINIALE



È imprescindibile l'esame della contabilità dello stabile, nell'accertamento di un'eventuale responsabilità dell'amministratore di condomino. È quanto deciso dal Tribunale di Milano, con la sentenza del 21 marzo 2017, che ha revocato il decreto ingiuntivo con il quale era stato contestato a un amministratore il prelievo ingiustificato di somme dal conto corrente condominiale. Per controllare l'esistenza di un credito a carico dell'amministratore verso i condomini, infatti, è necessario verificare la corrispondenza tra "le somme corrisposte dai condomini e i debiti del condominio verso i fornitori".

È noto come l'amministratore, nello svolgimento delle attività disposte dall'articolo 1130 del Codice civile, abbia fra i suoi obblighi anche quello di incassare le rate condominiali e pagare i fornitori per i servizi necessari allo stabile, servendosi di uno specifico conto bancario condominiale, previsto dall'articolo 1129, comma 7, del Codice civile. L'esistenza del conto è quindi finalizzata a evitare "confusioni e sovrapposizioni tra il patrimonio del condominio e il conto personale dell'amministratore o eventualmente quello di altri differenti condomini, da lui amministrati" (Cassazione, sentenza 7162/2012). La legge, fra le altre cose, prevede che ciascun condomino, in qualsiasi momento, possa prendere visione del conto ed estrarre copia della rendicontazione.

Come precisato più volte anche dai giudici di merito, la predisposizione del conto è necessaria per garantire la "tutela del diritto di ciascun condomino a verificare la destinazione dei propri esborsi, a prescindere dall'effettiva e concreta destinazione delle somme medesime, dalla mancanza di irregolarità di gestione dei fondi, dall'approvazione dei rendiconti da parte dell'assemblea" (Tribunale Salerno, 3 maggio 2011).

Nel caso in esame, pur avendo il Tribunale riscontrato una "non corretta gestione della contabilità condominiale, con commistione continua tra la contabilità condominiale e quella privata dell'amministratore e con passaggi di denaro dai conti correnti dell'uno a quelli dell'altro", l'amministratore è stato in grado di giustificare come le somme prelevate dal conto corrente condominiale fossero delle forme di rimborsi di spese effettuate per servizi resi a favore del condominio e preventivamente sostenute con i suoi stessi soldi. Allo stesso tempo, i giudici milanesi hanno verificato come il condominio non abbia riportato la documentazione necessaria ad accertare le ragioni a fondamento del credito, come la rendicontazione di gestione. Per il riconoscimento della prova del credito, infatti, non è sufficiente la sola "dimostrazione dei prelievi effettuati dagli amministratori operati sul conto corrente condominiale", dal momento che ciò potrà essere confermato solo attraverso un approfondito esame della contabilità del condominio. Provando l'assoluta equivalenza tra i versamenti al conto condominiale e i prelievi da lui effettuati per pagare i servizi necessari alla gestione condominiale, l'amministratore ha dato prova certa dell'inesistenza del suo debito verso i condomini. Non solo. Per i periodi

successivi a quelli contestati, ha anche dimostrato come i versamenti effettuati a favore del condominio abbiano superato i rimborsi incassati e come si sia ugualmente limitato a non pretendere ulteriori somme da parte degli stessi. Per questi motivi, il tribunale ha revocato definitivamente il decreto ingiuntivo, che aveva condannato l'amministratore al pagamento della somma contestata.

Nicola Crispino

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA
2015-2016
PUOI ANCORA
ISCRIVERTI**

**AI NOSTRI
CORSI DI RECUPERO
ON LINE**

**WWW.FNA.IT
02/ 33105242**

www.casaconsum.it



associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

JOBS ACT DEL LAVORO AUTONOMO E DEDUCIBILITA' DELLE SPESE DI FORMAZIONE

Il 10 maggio scorso è stato approvato definitivamente il disegno di legge n. 2233-B sul cosiddetto jobs act del lavoro autonomo, recante “Misure per la tutela del lavoro autonomo non imprenditoriale ...”. La nuova legge costituisce una svolta importante per il mondo delle attività professionali posto che detta, per la prima volta, la disciplina comune delle “attività autonome svolte in forma non imprenditoriale”, in esse compresa quella del contratto d’opera, di cui al titolo III, libro V del Codice Civile.

La novità sta soprattutto nella tendenza ormai irreversibile a superare il lavoro autonomo inteso solo come lavoro svolto dalle tradizionali professioni ordinarie e cioè dai professionisti iscritti agli albi e ai collegi, quali avvocati, architetti, medici, ecc., non esercitato con modalità imprenditoriali. Si pensi, per esempio, alle nuove professioni non ordinarie degli amministratori di condominio e dei tributaristi.

Nell’ambito della riforma, molte sono le altre norme volte a tutelare il lavoro autonomo (protezione sociale del professionista, estensione della indennità di disoccupazione, informazioni e accesso agli appalti pubblici, indennità di maternità, tutela della gravidanza ...) e qui preme di segnalare quella relativa alla deducibilità delle spese di formazione dei professionisti.

In passato, la deducibilità delle spese di formazione per i soli professionisti ordinistici era regolata dall’art. 54, quinto comma, ultimo periodo, del Testo Unico Imposte sul reddito, che consentiva la deduzione al 50% delle spese di partecipazione a convegni, congressi e simili o a corsi di aggiornamento professionale, incluse le spese per viaggi e soggiorni. Con l’art. 9 del jobs act del lavoro autonomo, è ora riconosciuta – a tutti i professionisti ordinistici e non –

la integrale deducibilità delle spese di formazione e di accesso alla formazione permanente entro il limite annuo di diecimila euro, per l’iscrizione a master o a corsi di formazione o di aggiornamento professionale, nonché per l’iscrizione a convegni e congressi comprese quelle di viaggio e soggiorno (queste ultime entro il limite annuo di euro cinquemila).

Le spese in questione, purché adeguatamente fatturate e documentate, sono ora scomputabili dal reddito integralmente e non solo per il 50% del loro ammontare, come avveniva in passato.



Per quanto attiene agli amministratori di condominio, la nuova legge tiene conto anche degli obblighi di formazione periodica richiesta obbligatoriamente sia ai professionisti ordinistici che agli altri professionisti. Si veda, ad esempio, per gli amministratori condominiali, la normativa di cui all’art. 1, della Legge 4/2013, per il quale «la presente legge, in attuazione dell’art. 117, terzo comma, della Costituzione e nel rispetto dei principi dell’Unione europea in materia di concorrenza e di libertà di circolazione, disciplina le professioni non organizzate in ordini o collegi.

Ai fini della presente legge, per «professione non organizzata in ordini

o collegi», di seguito denominata «professione», si intende l’attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata abitualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai sensi dell’art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.

Chiunque svolga una delle professioni di cui al comma 2 contraddistingue la propria attività, in ogni documento e rapporto scritto con il cliente, con l’espresso riferimento, quanto alla disciplina applicabile, agli estremi della presente legge.

L’inadempimento rientra tra le pratiche commerciali scorrette tra professionisti e consumatori, di cui al titolo III della parte II del codice del consumo, di cui al decreto legislativo 6 settembre 2005, n. 206, ed è sanzionato ai sensi del medesimo codice ...». Si veda anche l’art. 71-bis, disp. att. codice civile che, dalla mancata formazione periodica obbligatoria degli amministratori, fa derivare il diritto dei condomini di revocarlo.

La disposizione di cui al richiamato art. 9 opera a partire dal periodo di imposta in corso al 31/12/2017, ossia dall’anno 2017, dal momento che per le persone fisiche, l’esercizio coincide con l’anno solare e che la deduzione delle spese può essere di regola invocata anche dai forfettari, titolari di partita IVA.

Enrico Fenoglio

IL LAVORI DEL COORDINAMENTO DELLA PROPRIETA'

Nello scorso maggio si è riunito a Roma il Coordinamento dei Proprietari Immobiliari (ARPE - FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI, MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA) con all'ordine del giorno le tasse sulla casa, i contratti concordati, le valvole termostatiche.

Sul primo punto all'ordine del giorno il Coordinamento ha posto in evidenza come, per una autentica ripresa economica, l'unica strada da seguire sia quella di diminuire il prelievo fiscale sui cittadini ed in particolare quello sulla casa. (Nei giorni successivi sono stati resi pubblici i dati della Corte dei Conti che dimostrano come in Italia si paghi la cifra massima in Europa che raggiunge il 50% per i dipendenti e oltre il 60% per i piccoli imprenditori).

Per quanto riguarda i contratti concordati si

è preso atto con soddisfazione che la Corte dei Conti, a seguito della comunicazione rivolta proprio dal Coordinamento, ha tempestivamente omologato la Convenzione Nazionale, consentendo la pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale numero 62 del 15 marzo 2017 del Decreto Ministeriale del 16 gennaio, relativo alla Convenzione stessa. Da quel momento è quindi possibile aprire i tavoli di confronto a livello locale tra le associazioni e i Comuni per la sottoscrizione dei nuovi accordi territoriali auspicando che, anche successivamente al 2017, venga mantenuta la "cedolare secca" al 10%. Il Coordinamento, inoltre, segue con molto interesse i lavori della Commissione parlamentare competente che ha già recepito la nostra istanza di estendere l'applicazione della disciplina dei contratti a canone concordato anche alle locazioni ad uso diverso.

Ciò, come è noto, permetterà di rilanciare le locazioni ad uso commerciale, le attività di piccoli commercianti ed artigiani costretti a chiudere per la concorrenza della grande distribuzione, oltre ad aumentare l'occupazione ed il gettito fiscale, ridando maggior vita alle vie commerciali delle città.

In merito alle valvole termostatiche, il Coordinamento ritiene opportuno che venga mantenuto comunque il rispetto della temperatura minima all'interno delle abitazioni in riferimento alle singole disposizioni comunali e prefettizie. Solo in questa maniera si potrà garantire effettivamente un autentico e maggiore risparmio energetico per tutti.

S.R.

IL RINNOVO DELLA POLIZZA GLOBALE FABBRICATI

Per mettersi al riparo da eventuali danni causati a terzi o che potrebbero verificarsi all'interno dello stabile, ogni condominio è libero di stipulare la cosiddetta "polizza globale fabbricati". Tale contratto di assicurazione non è contemplato da nessuna norma e, di conseguenza, ha carattere facoltativo, a meno che non sia previsto dal regolamento condominiale: solo in questo caso l'amministratore può sottoscrivere la polizza senza il placet dell'assemblea, che comunque deve essere informata sui termini contrattuali, così da valutare durata, coperture, costi e altri elementi fondamentali, ad esempio le franchigie, ossia gli importi che, a fronte di un danno, non sono rimborsati dalla compagnia assicurativa e ricadono sui singoli condomini.

La polizza è definita "globale" perché nella maggior parte dei casi copre un ampio ventaglio di sinistri, che possono interessare direttamente lo stabile (incendi, fulmini, allagamenti, esplosioni, ecc.), i condomini o terze persone, ad esempio il passante colpito da un pezzo di cornicione staccatosi dall'edificio. Il costo è suddiviso fra tutti i condomini proprietari, che pagano in proporzione ai millesimi di proprietà in loro possesso.

Nel caso in cui la polizza non sia contemplata dal regolamento, pur essendo l'amministratore il soggetto che materialmente firma l'accordo, a decidere è sempre l'assemblea, che delibera con il quorum previsto dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa maggioranza si applica in caso di rinnovo o disdetta dell'accordo, tenendo presente che in quest'ultimo caso, interrompendo il contratto prima della sua scadenza naturale, il condominio potrebbe essere costretto a pagare una penale.

Può accadere che l'amministratore decida di sottoscrivere, rinnovare o risolvere in modo arbitrario la polizza. In casi simili, oltre al risarcimento danni, il condominio può chiedere la revoca giudiziale del professionista. Revoca che, come disposto dall'articolo 1129, comma 11, può essere deliberata in qualsiasi momento dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la nomina, ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio.

A più riprese la Corte di Cassazione (in ultimo la sentenza 6 luglio 2010, n. 15872)

ha specificato come il professionista "(...) non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione". E poco importa che l'amministratore, legato al condominio da un contratto di mandato, sia tenuto ad agire "con la diligenza del buon padre di famiglia" o che, a norma dell'articolo 1130, numero 4), del Codice civile, sia obbligato a "compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio". La Suprema Corte ha, infatti, chiarito come la norma si riferisca "(...) ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato".

Ines Durante

INQUILINO E INSTALLAZIONE DI ASCENSORE IN CONDOMINIO

risposta a quesito



Quesito. Vivo in un appartamento in affitto e, tra qualche mese, cominceranno i lavori per l'installazione di un nuovo ascensore, il primo nella storia dello stabile. Il proprietario dell'immobile mi ha contattato spiegandomi che il canone di locazione potrebbe subire un aumento dovuto al nuovo servizio di cui io e gli altri condomini potremmo liberamente usufruire. Ho spiegato al locatore che non ho intenzione di pagare alcuna integrazione, ma lui insiste affermando che tale soluzione è prevista dalla legge. Come stanno veramente le cose?

Risposta. In caso di installazione di un nuovo ascensore in un edificio condominiale, il proprietario dell'immobile non può richiedere all'inquilino un'integrazione del canone d'affitto in corso, a meno che tale possibilità non sia prevista nel contratto di locazione libero, stipulato tra le parti. In tutti gli altri casi, ad esempio in presenza di un contratto di locazione concordato, non è possibile inserire alcuna clausola.

La richiesta di aumento del canone di locazione in caso di lavori straordinari o - come in questo caso - conseguente all'installazione di un ascensore, è piuttosto frequente. Molti proprietari, infatti, si rifanno ancora alla legge 392/78 sull'equo canone, che in effetti all'art. 23, in caso di "importanti e improrogabili opere necessarie o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità", prevedeva che il locatore

potesse chiedere al conduttore un'integrazione del canone "con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite". L'articolo in questione si riferiva alle sole riparazioni straordinarie, ma l'integrazione del canone nella prassi era richiesta anche a seguito di interventi che "arricchivano" lo stabile, migliorando la vita di chi vi abitava, come ad esempio l'installazione di un nuovo ascensore.

Nel 1998 la legge sull'equo canone è stata in gran parte abrogata e sostituita dalla legge 431/1998. Quest'ultima, all'art. 13, stabilisce ora che è nulla "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

Al proprietario dell'immobile non resta, quindi, che rispettare gli accordi e mantenere invariato il canone pattuito al momento della sottoscrizione del contratto. Alla scadenza naturale dell'accordo, sarà poi libero di rimodulare i termini economici.

Occorre tuttavia tener presente che l'installazione dell'ascensore in condominio rientra nel novero delle innovazioni gravose o voluttuarie contemplate dall'art. 1121 del Codice civile, secondo cui «qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata

o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (...)». Ciò significa che il condomino locatore, verificata l'impossibilità di chiedere un'integrazione del canone d'affitto al conduttore, può decidere di non partecipare alla spesa condominiale. In tal caso sia lui che l'inquilino non potranno utilizzare l'ascensore, ferma restando la possibilità di ripensarci in futuro. Lo stesso art. 1121 prevede, infatti, che «(...) i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera».

Nel caso in cui, invece, il proprietario partecipi alla spesa per la costruzione dell'ascensore, l'inquilino potrà beneficiare dell'innovazione, contribuendo alle spese in base a quanto disposto nell'allegato G del decreto ministeriale 20 dicembre 2002. Quest'ultimo documento prevede che i costi degli interventi che rientrano nella manutenzione ordinaria, comprese le piccole riparazioni, sono a carico del conduttore, così come i costi relativi ai consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione del vano ascensore e le spese per ispezioni e collaudi. Restano, invece, a carico del locatore gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti e l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge, salvo pattuizioni contrattuali diverse, tenuto conto della derogabilità delle disposizioni sugli oneri di spesa nella locazione, a seguito della Legge 431/98.

Silvio Rezzonico

NOTIZIARIO UTILE



L'OPPOSIZIONE AL TELEMARKETING AZZERA I VECCHI CONSENSI

Opposizione tombale alle telefonate indesiderate e telemarketing azzoppato. L'iscrizione al registro delle opposizioni varrà anche come revoca per i consensi individualmente prestati in passato alle singole imprese.

L'azzeramento dei consensi individuali taglia le gambe a chi vuole fare telefonate commerciali e a chi vuole vendere liste di numeri. E' questo lo scenario del marketing telefonico, totalmente ribaltato rispetto al sistema attuale, progettato nel disegno di legge n. 2603, e in particolare in alcuni emendamenti approvati dalla ottava commissione del senato.

SOSPENSIONE LAVORI LEGITTIMA ANCHE IN CASO DI SCIA

La contravvenzione relativa alla prosecuzione dei lavori nonostante l'ordinanza di immediata sospensione si configura anche nel caso in cui l'intervento oggetto dell'ordinanza non necessiti del rilascio del permesso di costruire, ma di semplice SCIA, in quanto la sanzione stabilita dall'art. 27, comma 3, insieme all'art. 44, comma 1, lettera "b", del T.U. Edilizia mira a punire il comportamento di chiunque contrasti l'intervento cautelare della PA sino all'emanazione dei provvedimenti definitivi.

CONFAPPI A FAVORE DELLA LEGGE SUL RECUPERO DEI SEMINTERRATI: "OPERAZIONE INTELLIGENTE"

C'è soddisfazione in Confappi - Confederazione della Piccola Proprietà Immobiliare - per l'approvazione, da parte del Consiglio regionale della Lombardia, della legge (10 marzo 2017, n.7) per il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, per uso residenziale, terziario o commerciale.

«Confappi è favorevole alla nuova legge - spiega il presidente Silvio Rezzonico - che, come già avvenuto per i sottotetti, ha la finalità di contenere il consumo del territorio e prevede la liberalizzazione degli interventi in questione, che non sono assoggettati a permesso di costruire e possono derogare ai limiti e alle prescrizioni del PGT e del regolamento edilizio. Inoltre, la norma consente ai proprietari di trasformare questi spazi in appartamenti, uffici o altre attività commerciali, rimettendo in circolo spazi altrimenti inutilizzati».

Alla stregua della nuova normativa, il recupero dei locali può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piani attuativi o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione. Nel caso di nuove opere edilizie, il recupero necessita del preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge; quando, invece, il recupero non prevede nuove opere edilizie, è soggetto alla preventiva comunicazione al Comune di riferimento. Nel caso in cui gli interventi comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, è però necessario reperire nuove aree per servizi e attrezzature pubbliche.

È comunque prevista la possibilità di garantire areazione e illuminazione dei vani attraverso l'utilizzo di impianti tecnologici all'avanguardia. In nessun caso, però, i locali potranno avere un'altezza inferiore a 2,40 metri e dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari. Gli interventi di recupero, specifica l'art. 4 della normativa, potranno essere realizzati soltanto in edifici esistenti o in costruzione, che abbiano già ottenuto il titolo abilitativo edilizio. Agli immobili realizzati successivamente, le disposizioni di legge si applicano decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

SPESE CONDOMINIALI E COMPETENZA PER VALORE DEL GIUDICE

Ai fini della determinazione della competenza per valore in relazione ad una controversia avente ad oggetto il riparto di una spesa approvata dall'assemblea di condominio, se il condomino agisce per sentir dichiarare l'inesistenza del suo obbligo di pagamento sull'assunto dell'invalidità della deliberazione assembleare, quest'ultima viene contestata nella sua totalità, sicché la competenza deve determinarsi con riguardo al valore dell'intera spesa deliberata; ove, invece, il condomino deduca, per qualsiasi diverso titolo, l'insussistenza della propria obbligazione, il valore della causa va determinato in base al solo importo contestato, perché la decisione non implica una pronuncia sulla validità della delibera di spesa nella sua globalità (Cass. n. 7140 del 20 marzo 2017).

CESSIONI DI UNITA' IN CONDOMINIO, LE SPESE A CARICO DELLE ACQUIRENTE

Il condominio, il quale invochi in giudizio la responsabilità solidale dell'acquirente di un'unità immobiliare per contributi relativi alla conservazione o al godimento delle parti comuni, è gravato della prova dei fatti costitutivi del proprio credito, fra i quali è certamente compresa l'inerenza della spesa all'anno in corso o a quello precedente al subentro dell'acquirente al precedente condomino. L'anno, cui fa riferimento l'art. 63, comma 2, att. c.c., deve - peraltro - essere inteso con riferimento al periodo annuale costituito dall'esercizio della gestione condominiale, non necessariamente, perciò, coincidente con l'anno solare (Cass. 22 marzo 2017, n. 7395).

IL REGIME FISCALE DELLE LOCAZIONI BREVI

I redditi derivanti dai contratti di locazione breve stipulati a decorrere dal 01/06/2017, sono assoggettati a CEDOLARE SECCA con l'aliquota del 21%.

Le locazioni brevi sono i contratti di immobili ad uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, compresi quelli che prevedono servizi di fornitura di biancheria e pulizia locali, stipulati da persone fisiche private, direttamente o tramite intermediari immobiliari, anche mediante portali on-line.

Il regime fiscale delle locazioni brevi è applicabile anche ai corrispettivi lordi derivanti da contratti di sublocazione e dai contratti a titolo oneroso conclusi dal comodatario aventi ad oggetto il godimento di immobile a favore di terzi aventi le caratteristiche sopra accennate.

LOMBARDIA, SOTTOTETTI ABITABILI RECUPERABILI DOPO TRE ANNI

E' stato anticipato da 5 a 3 anni il periodo dopo il quale scatta la possibilità di recuperare sottotetti, con esenzione dai contributi edificatori e dagli oneri di urbanizzazione, se è una prima casa con una metratura inferiore a 40 mq di superficie. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e i contributi edificatori, però, sono stati ora rapportati a quelli previsti per le ristrutturazioni, modificando la norma che li riferiva a quelli per le nuove costruzioni.

I Comuni lombardi potranno ora prevedere esenzioni sugli oneri di urbanizzazione degli immobili.

LE SPESE DI CONSERVAZIONE DELLA SERVITU'

Agli effetti dell'art. 1069, comma 3, c.c., ove il proprietario del fondo servente abbia eseguito su quest'ultimo, sia pure nel proprio interesse, opere necessarie alla conservazione della servitù, le relative spese debbono essere sostenute sia dal proprietario del fondo dominante che da quello del fondo servente, in proporzione dei rispettivi vantaggi (fattispecie relativa a servitù di passaggio gravante su parti di edificio condominiale) (Cass., 15 marzo 2017, n. 6653).

REGOLE DEL CONDOMINIO MINIMO

Nel condominio cosiddetto minimo - formato, cioè, da due soli partecipanti - le regole codicistiche sul funzionamento dell'assemblea si applicano allorché l'assemblea si costituisca regolarmente con la partecipazione di entrambi i condomini e deliberi validamente con decisione unanime, intendendosi con tale ultima espressione "decisione unanime" quella che sia frutto della partecipazione di entrambi i comproprietari alla discussione (essendo logicamente inconcepibile che la decisione adottata da un solo soggetto possa ritenersi presa all'unanimità). Nella diversa ipotesi in cui non si raggiunga l'unanimità e non si decida, poiché la maggioranza non può formarsi in concreto, diventa necessario ricorrere all'autorità giudiziaria, come previsto ai sensi del combinato disposto degli artt. 1105 e 1139 c.c. (Cass. 5329 del 2 marzo 2017).

TOCCA ALL'AMMINISTRATORE COMUNICARE I DATI DEI CONDOMINI MOROSI

Il Tribunale Civile di Napoli, ord. 5 settembre 2016, ha stabilito che in tema di condominio negli edifici, la domanda volta a conseguire l'ordine giudiziale di comunicare al creditore non soddisfatto i dati dei condomini morosi, ai sensi dell'art. 63, comma 1, disp. att. c.c., deve essere rivolta nei confronti dell'amministratore, mentre non sussiste al riguardo la legittimazione passiva del condominio.

LA ZANZARIERA NON LEDE IL DECORO ARCHITETTONICO DELL'EDIFICIO

Secondo il tribunale di Milano, regolamento condominiale permettendo, l'installazione di una zanzariera è lecita in quanto non lede l'armonia della facciata e non determina alcun pregiudizio economico allo stabile. Se il regolamento condominiale non lo vieta, il proprietario di un alloggio è libero di collocare una zanzariera in corrispondenza del balcone di sua proprietà. Lo ha deciso il Tribunale di Milano (sentenza 3222/2017), ribadendo come la tutela del decoro architettonico debba essere accertata caso per caso dal giudice, a cui spetta esaminare ogni singola alterazione oggetto della lite. Secondo i giudici milanesi, il decoro della facciata potrebbe risultare compromesso, come stabilito dalla Cassazione (sentenza 24645/2011), solo nel caso in cui le modificazioni siano «idonee ad interrompere la linea armonica delle strutture che conferiscono al fabbricato una propria identità». Nel caso esaminato, il Tribunale ha verificato se lo stabile presentasse «un'unitarietà di linee e di stile, suscettibile di significativa alterazione in rapporto all'innovazione dedotta in giudizio», soffermandosi anche sui montanti della zanzariera, che essendo di colore bianco come le ringhiere dei balconi coperti da tende da sole, simili a quelli presenti sui balconi della facciata condominiale, non compromettono l'armonia dell'edificio. Infine, valutando le diverse caratteristiche della zanzariera - fra tutte la possibilità di poterla rimuovere in qualsiasi momento - i giudici hanno deciso che la struttura non causava nessun pregiudizio economico rilevante allo stabile e la sua collocazione era quindi lecita.

ASSEMBLEA CONDOMINIALE: NEL RENT TO BUY SI DEVE CONVOCARE IL PROPRIETARIO O IL BENEFICIARIO?

L'amministratore di condominio, quando una delle unità immobiliari dello stabile amministratore è oggetto di rent to buy, deve convocare alle assemblee in rappresentanza della suddetta unità, il proprietario o il beneficiario del contratto? Chi ha diritto di voto? L'art. 23, D.L. 133/2014, stabilisce che si applicano al rent to buy, nei limiti della compatibilità, gli artt. da 1002 a 1007, 1012 e 1013 c.c., in tema di obblighi nascenti dall'usufrutto, così sottolineando la diversità rispetto alla locazione la cui disciplina è inapplicabile, secondo l'opinione comune, al contratto in questione. Non essendo, dunque, prevista una esplicita disciplina a riguardo, e vista la parziale assimilazione comunque voluta dal legislatore tra rent to buy ed usufrutto, si potrebbe applicare estensivamente l'art. 67 delle disp. att. c.c., comma 6 ("l'usufruttuario ... esercita il diritto di voto negli affari che attengono all'ordinaria amministrazione e al semplice godimento delle cose e dei servizi comuni"); e comma 7 ("nelle altre deliberazioni, il diritto di voto spetta ai proprietari, salvi i casi in cui l'usufruttuario intenda avvalersi del diritto di cui all'art. 1006 del codice ovvero si tratti di lavori od opere ai sensi degli artt. 985 e 986 del codice. In tutti questi casi l'avviso di convocazione deve essere comunicato sia all'usufruttuario sia al nudo proprietario").

IMMOBILE CONSEGNATO IN RITARDO NESSUN RISARCIMENTO SE LA COLPA E' DEL COMUNE

Se il costruttore, per colpe che non dipendono da lui, consegna un immobile in ritardo rispetto a quanto pattuito nel contratto con l'acquirente, quest'ultimo non ha diritto al risarcimento del danno. Lo ha deciso il Tribunale di Milano, con la sentenza n. 3210/2017. Nel caso in esame, la società di costruzione è stata costretta a interrompere i lavori, a seguito di un'illegittima sospensione del permesso di costruire da parte del Comune. Un procedimento che, nonostante i reiterati sforzi della ditta di adeguarsi alle richieste della pubblica amministrazione, è sfociato nel definitivo annullamento del permesso di costruire, seguito da un ordine di sospensione e demolizione delle opere già realizzate, ritenute abusive. Il costruttore ha proposto impugnazione dell'ordinanza comunale prima dinanzi al Tar e successivamente dinanzi al Consiglio di Stato, che ha definitivamente annullato l'ingiusto provvedimento comunale. Motivando la propria decisione, il Tribunale di Milano ha precisato come, in conformità a quanto previsto dall'articolo 1218 del Codice civile, al debitore è data la possibilità di liberarsi dall'obbligo di risarcimento del danno nell'ipotesi in cui l'inadempimento sia imputabile a cause esterne (in questo caso al provvedimento comunale). Tanto più che nel caso in esame è stato provato che vi era stata un'illegittima "sproporzione della misura sanzionatoria in relazione all'abuso contestato". Il Tribunale ha quindi stabilito che l'abuso contestato era in gran parte da attribuirsi alla "situazione di incertezza della normativa urbanistica del comune, che ha contribuito a causare l'incresciosa situazione di danno.

CATASTO RAPIDO E GRATUITO PER I PROPRIETARI

Le consultazioni ipotecarie e catastali sugli immobili sono esenti da tributi se a richiederle è il titolare, anche in parte, del diritto di proprietà o di altri diritti reali di godimento. E' questa la sintesi delle precisazioni contenute nella circ. n. 3/E del 24 marzo scorso, con cui l'Agenzia delle entrate fa il punto sulle modalità di accesso ai servizi di consultazione delle banche dati ipotecarie e catastali, sia per via telematica che presso gli uffici, e sulle tipologie di documenti consultabili. In particolare, viene chiarito il concetto di "consultazioni personali", che godono di una specifica esenzione dai tributi speciali e dalle tasse ipotecarie normalmente dovute. Come previsto dal D.L. 16/2012, usufruisce dell'agevolazione l'attuale titolare, anche per quota, del diritto di proprietà o di altro diritto reale di godimento sul bene cui è riferita l'ispezione.

REQUISITI DELL'AGENTE IMMOBILIARE: AL VIA I LAVORI PER LA PRASSI DI RIFERIMENTO

Sono iniziati lo scorso 10 aprile i lavori di elaborazione di un progetto nuovo di prassi di riferimento (UNI/PdR) per la definizione dei requisiti di conoscenza, abilità e competenza dell'agente immobiliare. Il documento verrà sviluppato da FIMAA in collaborazione con le altre Associazioni. La prassi di riferimento sarà finalizzata alla redazione di un documento tecnico che definisca i requisiti di conoscenza, abilità e competenza dell'agente immobiliare nell'erogazione dei servizi già definiti dalla norma UNI EN 15733:2011 "Servizi erogati da agenti immobiliari - Requisiti per l'erogazione dei servizi da parte degli agenti immobiliari".

IL CANONE RAI NON DOVUTO NELLE BOLLETTE ENERGIA ELETTRICA

Alcuni associati, nonostante abbiano inviato nei termini (e cioè entro il 31 gennaio scorso) la dichiarazione di non possesso di un televisore per il 2017, hanno ricevuto la bolletta elettrica contenente le prime rate di canone Rai di abbonamento alla televisione per uso privato. Per chi si trovasse in questa situazione, la strada da seguire che non espone a rischio di accertamenti e sanzioni, è quella di pagare il tutto e chiedere poi il rimborso del canone RAI, compilando l'apposito modello presente sul sito dell'Agenzia delle Entrate (www.agenziaentrate.gov.it/wps/content/Nsilib/Nsi/Home/CosaDeviFare/Richiedere/Canone+TV/Richiesta+di+rimborso+del+canone+TV+bolletta/).

AGEVOLAZIONE PRIMA CASA, L'ACQUIRENTE HA 18 MESI DI TEMPO PER SCEGLIERE TRA LAVORO E RESIDENZA

L'acquirente ha 18 mesi di tempo per scegliere tra lavoro e residenza e usufruire dell'agevolazione "prima casa". Lo ha chiarito in una nota l'Agenzia delle Entrate, relativa alla risoluzione n. 53/E del 27 aprile 2017. L'Agenzia ha specificato come l'agevolazione prima casa resti valida anche quando l'acquirente non rispetti il requisito dichiarato di svolgere l'attività lavorativa nel comune in cui è ubicato l'immobile, a patto però che si impegni per iscritto a trasferire la residenza nello stesso comune entro 18 mesi dalla data d'acquisto.

Nel caso specifico, il compratore aveva goduto dell'imposta di registro ridotta dichiarando nell'atto di acquisto di svolgere la sua attività prevalente nel comune in cui si trovava l'immobile, condizione che però non si era poi avverata. L'Agenzia ha chiarito come l'acquirente possa ugualmente mantenere l'agevolazione, ma deve impegnarsi a trasferire la residenza nello stesso comune dell'immobile entro 18 mesi dall'acquisto, a condizione che tale lasso di tempo non sia ancora trascorso.

"La dichiarazione di impegno - spiega l'Agenzia - deve essere resa con le stesse formalità giuridiche dell'atto originario e va registrata allo stesso ufficio in cui quest'ultimo è stato registrato. La rettifica del requisito prima casa può sopraggiungere anche quando la registrazione dell'atto di acquisto è già avvenuta, sempre che l'Agenzia delle Entrate non abbia già disconosciuto il beneficio con un avviso di liquidazione, per mancanza del presupposto dello svolgimento dell'attività lavorativa nel comune in cui è sito l'immobile acquistato".

Silvio Rezzonico

COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

CORSO BASE IN CONFORMITÀ AL D.M. n. 140/2014

- › 24 Lezioni teoriche › 8 Esercitazioni pratiche
- › Formule e documenti › 24 Quiz di autovalutazione



esami&professioni

MAGGIOLI EDITORE

LE BANCHE NEL BUSINESS DEL MATTONE

In conseguenza della crisi e delle difficoltà delle famiglie a pagare i mutui regolarmente, molti immobili sono finiti nella disponibilità delle banche. I due principali istituti di credito (Intesa Sanpaolo e Unicredit) hanno allora preso la palla al balzo e stanno diventando agenzie immobiliari dopo aver creato o acquisito agenzie o società figlie o sorelle per finanziare le erogazioni di credito, che altrimenti non avrebbero concesso, facendo pagare ai clienti intermediazioni salate. E' nata così Intesa Sanpaolo Cassa con 32 agenzie immobiliari in dodici città italiane (Milano, Torino, Pavia, Genova, Monza, Bergamo, Brescia, Padova, Bologna, Firenze, Roma, Napoli) e una squadra di 340 agenti.

Una invasione di campo inaccettabile, a cui occorre opporsi con fermezza.

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
 26825 - MAIRAGO-LODI Piazzetta Marconi, n° 3
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via G. Corazzin, 3
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via Aris, n. 8
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

MARCHE

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

CAMPANIA

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

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77
 65015 - MONTESILVANO Via Livenza, n° 7

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San Clemente, 220

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

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

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

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

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9;

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59;

RHO - Via Livello, n° 24;

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A;

MAIRAGO-LODI - Piazzetta Marconi, n° 3;

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, n° 36;

MONZA - Via San Pio X, n° 2;

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

**CORSI E SEMINARI
FRONTALI E ON-LINE
PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI**

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

Costo €. 400,00 (oltre il costo del libro di testo obbligatorio), comprensivo della quota associativa all'Elenco Speciale FNA 2016-2017, per chi non sia già iscritto alla FNA. Il corso può essere anche intensivo – distribuito in 8 o più giorni, oltre alle esercitazioni – con rilascio di attestato, previo esame orale finale.

CORSO BASE ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Corso base di formazione on-line per Amministratori di Condominio (72 ore), organizzato da FNA-Federamministratori, con rilascio di attestato a seguito del superamento di un esame orale finale. Costo: €. 100,00 oltre ad €. 100,00 per l'iscrizione annuale al Registro FNA e oltre ad €. 25,00 per il libro di testo obbligatorio.

**SEMINARI
DI AGGIORNAMENTO**

SEMINARI FRONTALI

5 sessioni di 3 ore cad. tenute dalla FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad. uno (€. 60,00 per non associati) con obbligo di risposta ai questionari finali.

SEMINARI ON LINE

Organizzati da FNA - Federamministratori, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 350,00 (€. 400,00 per i non associati alla FNA). Per il riconoscimento dei crediti formativi e il rilascio dell'attestato, è necessario rispondere agli appositi questionari finali.

RECUPERO SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

Il costo complessivo per le 5 sessioni: €. 400,00 (€. 350,00 per gli Associati FNA) e di €. 80,00 (€. 70,00 per gli associati FNA), per ciascuna lezione. Alternativamente e alle stesse condizioni, con la maggiorazione di €. 20,00 per spese, possono essere richieste le dispense cartacee di tutti i seminari o di qualcuno di essi.