

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: un quarto delle locazioni è a contratto concordato	1
Convocazione Assemblea Nazionale FNA di Settembre	2
Gli asili nido in condominio	3
L'assistente condominiale e i servizi per la famiglia in condominio	4
La morosità dei condomini	5
Vendita degli immobili in costruzione: le novità	6
Passaggio della fibra ottica: diritti e obblighi del condominio	7
Bonus casa: le opere sulle parti comuni	8
Ecobonus e cessione del credito	10
Notiziario Utile	11



EDITORIALE

UN QUARTO DELLE LOCAZIONI È A CONTRATTO CONCORDATO

Nella lunga marcia dei contratti concordati il sorpasso sul "canone libero" è ancora lontano. Nonostante i rallentamenti, però, l'appeal dei contratti concordati è in aumento: in base ai dati OMI-Entrate, 220mila contratti a canone concordato stipulati in Italia nel 2018 rappresentano il 24% del totale, mentre nel 2015 erano il 20%.

Il successo va soprattutto attribuito alla cedolare secca del 10% sui canoni concordati, che scade al 31 dicembre di quest'anno (in mancanza di proroghe l'aliquota salirà al 15%, contro il 21% applicato sui canoni di mercato). Fino a quando non saranno rinnovati gli accordi territoriali tra sindacati inquilini e associazioni della proprietà, le percentuali di contratti a canone concordato resteranno irrilevanti. A Milano, per esempio, siamo all'8%: record negativo tra i grandi centri (comunque più del doppio rispetto al 2015).

I dati del Rapporto immobiliare residenziale 2019 Omi-Entrate danno molte altre informazioni su cui ragionare. A Roma, dove pure nel

2018 è stato rinnovato l'accordo locale, siamo al 60% (sorpasso avvenuto sui canoni liberi, ma nel 2015 si sfiorava il 46%).

Le differenti fortune dei contratti concordati tra le due maggiori città italiane va ricercata in due fattori. Il primo è di carattere economico: a Milano - ma forse le cose cambieranno dopo il nuovo accordo locale, sottoscritto tre mesi fa - lo scarto tra canone concordato e canone di mercato era talmente alto da rendere incomparabile il rendimento della locazione al netto del peso fiscale. A Roma, invece, la forbice era meno aperta e lo è ancor meno dopo il nuovo accordo. Va tuttavia ricordato che a Milano il boom degli affitti brevi e turistici è stato incredibile negli ultimi anni e ha oscurato l'appeal del contratto concordato.

C'è però un altro aspetto da considerare e cioè la quota di affitto in "nero", che a volte l'inquilino si impegna a pagare. Essendo del tutto esentasse, può anche non essere enorme ma può consentire di raggiungere una redditività netta pari a quella di mercato.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI

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



www.confappi.it - info@confappi.it

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA NAZIONALE FNA-FEDERAMMINISTRATORI Milano, 27 settembre 2019

A norma degli artt. 13 e segg. dello Statuto Nazionale, nonché dell'art. 13 del Regolamento attuativo, il Consiglio Direttivo della FNA convoca l'assemblea straordinaria per il rinnovo delle cariche per il giorno 27 settembre 2019, alle ore 9,15 in prima convocazione, ed alle ore 9,30 in seconda convocazione, in Milano, presso Palazzo delle Stelline, Corso Magenta 61, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) nomina della Commissione Verifica Poteri e della Commissione Scrutatrice, per le elezioni dei membri del Consiglio Direttivo, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
 - 2) presentazione candidati;
- Coffee break
- 3) tavola rotonda sul tema: "I limiti delle normative regolamentari al godimento delle proprietà individuali" con interventi di Magistrati della Cassazione e del Tribunale di Milano. **LA TAVOLA ROTONDA VARRA' AI FINI DELLA FORMAZIONE PERIODICA OBBLIGATORIA;**
 - 4) relazione del Presidente uscente e presentazione del programma operativo per il prossimo quadriennio;
 - 5) dibattito;
 - 6) votazione dei componenti del Consiglio Nazionale, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
 - 7) conclusione dei lavori.

Gli associati che intendessero candidarsi alle cariche sociali sono pregati di inviare alla Direzione il proprio curriculum con l'elencazione delle proprie esperienze associative ed eventuali proposte di programma, nonché di precisare la loro disponibilità di tempo per lo svolgimento delle mansioni a cui intendono candidarsi, entro il 5 settembre 2019.

Si ricorda che le Sedi Territoriali hanno diritto ad un Consigliere Nazionale ogni 50 iscritti e che ciò costituisce condizione di eleggibilità, sicché potranno essere candidati solo gli appartenenti alle Sedi Territoriali che abbiano un numero di iscritti pari a 50 (o multipli di 50).

Si ricorda inoltre che, a norma dello Statuto, il 50% dei Consiglieri della FNA è designato dal Comitato Esecutivo della CONFAPPI.

La verifica dei requisiti per partecipare all'assemblea avrà inizio alle ore 9,15 presso l'apposito banco, posto all'ingresso della sala, e proseguirà per l'intera mattinata.

Si ricorda infine che all'assemblea possono partecipare solo gli iscritti in regola con il versamento dei contributi associativi.

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, un socio assente può delegare per iscritto un altro socio a rappresentarlo in assemblea con un massimo di tre deleghe.



Assemblea Nazionale FNA-Federamministratori

27 Settembre 2019

Palazzo delle Stelline
Corso Magenta, n° 61 - MILANO

GLI ASILI NIDO IN CONDOMINIO



Risparmiare tempo e denaro, ridurre gli sprechi e creare un clima positivo all'interno dell'edificio in cui si vive. Sono i vantaggi del condividere servizi in condominio, una pratica ancora poco conosciuta ma che lentamente si sta diffondendo anche in Italia. L'esempio degli asili nido in famiglia, aperti sia ai condòmini sia agli esterni, è forse il più noto e rodato. Negli ultimi anni si sono affiancati l'assistente condominiale, la badante e la baby sitter, mentre altri servizi come il bike sharing e il wifi condiviso, per ragioni differenti, rimangono casi isolati. Così come la biblioteca comune, allestita magari nell'ex portineria. A Milano l'esperimento ha avuto un successo inaspettato, tanto da essere già stato replicato ad altre latitudini. I servizi condivisi possono coinvolgere o meno l'assemblea di condominio, e quindi una votazione a mag-

gioranza. In ogni caso, devono rispettare le disposizioni contenute nel regolamento contrattuale, a meno che il documento non sia modificato con il voto unanime di tutti i condòmini.

Il condòmino che ha intenzione di aprire all'interno della propria unità immobiliare un nido famiglia, deve per prima cosa leggere con attenzione le disposizioni contenute nel regolamento contrattuale, che possono essere modificate soltanto con il voto unanime dei condòmini proprietari. Esistono casi, infatti, in cui il regolamento vieta «assembramenti o passaggi più o meno consistenti di persone che possano determinare un disturbo per la collettività condominiale».

Se da un lato è vero che i divieti devono essere espliciti, dall'altro non è da escludere che l'apertura dell'asilo, in presenza di una tale clausola, possa trovare qualche ostacolo, vista la presenza costante di genitori e familiari dei bimbi che transiterebbero in condominio.

Se il regolamento non dispone divieti, l'iter può cominciare con la presentazione al Comune della Scia (Segnalazione certificata di inizio attività), a cui seguirà un'ispezione dell'Asl per accertare l'idoneità dei

locali. Sul punto ogni Regione ha proprie regole ma, in generale, è richiesto che le stanze dell'appartamento siano separate, soprattutto la zona notte dove posizionare i lettini dei bimbi. Indispensabili un'area accoglienza (per i genitori o familiari in attesa); uno spazio per i giochi con le opportune protezioni; un bagno con fasciatoio e una cucina a norma.

Per cucinare e somministrare i pasti serve il parere dell'Asl, in alternativa è possibile scaldare i piatti forniti dai familiari.

Il numero massimo di bambini che si possono ospitare varia di luogo in luogo (in media sono sette).

Riguardo alla superficie dell'appartamento-asilo, ogni piccolo deve avere a disposizione, sempre in media, 4-10 metri quadrati.

Paletti anche per le educatrici, ognuna delle quali può occuparsi al massimo di cinque bambini, ma solo dopo aver seguito un corso di formazione, con lezioni in aula e tirocinio finale, la cui durata si aggira sulle 250 ore. L'asilo famiglia può restare aperto per un tempo massimo di otto ore giornaliere, con il servizio che mediamente ha un costo di circa 3-6 euro, senza quota d'iscrizione.

Ines Durante

AMMINISTRATORE del Tuo condominio

la CONFAPPI ha apprestato per Te appositi servizi di assistenza e consulenza

Per info

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

www.confappi.it

L'ASSISTENTE CONDOMINIALE E I SERVIZI PER LA FAMIGLIA IN CONDOMINIO



L'art. 18, comma 1, punto D3 del «Contratto collettivo nazionale di lavoro per i dipendenti da proprietari di fabbricati» ha introdotto una nuova figura, l'assistente condominiale. Una sorta di governante dei cui servizi possono usufruire tutti i condòmini che ne fanno richiesta. In particolare, il Ccnl prevede che questi soggetti «... su incarico condominiale, svolgono mansioni relative alla vita familiare dei condòmini, o di una parte degli stessi che, in tal caso, se ne assumono le spese». Il lavoratore che ricopre questo ruolo deve essere in possesso delle seguenti competenze professionali:

- conoscere il contesto di riferimento nel quale opera il datore di lavoro e la sua struttura organizzativa specifica;
- conoscere la collocazione della propria area di attività nell'ambito dei servizi svolti;
- saper predisporre documentazione e modulistica;
- saper effettuare comunicazioni telefoniche, comunicazioni interne anche con strumenti telematici;
- conoscere la normativa di base relativa al settore di appartenenza;
- conoscere e utilizzare, ove necessario, le nozioni di base di una lingua straniera;
- conoscere le procedure ordinarie di lavoro predeterminate dal datore di lavoro e gli applicativi specifici;
- conoscere le modalità di smistamento dei documenti cartacei ed informatici;

- conoscere le modalità di esercizio di acquisti di merce/servizi, anche attraverso i gruppi di acquisto solidale.

L'assistente condominiale, in pratica, può svolgere piccoli lavori domestici, pagare le bollette, ritirare le ricette mediche ai residenti più anziani, accompagnare a scuola i bambini e prenderli all'uscita eccetera. Il condominio – come specificato nel contratto – fornisce l'incarico, con il servizio che è pagato soltanto dai condòmini che ne usufruiscono, in base ai rispettivi millesimi di proprietà.

Lo stesso articolo 18, comma 1, ma stavolta al punto D4 del Contratto per i dipendenti da proprietari di fabbricati, prevede la categoria «lavoratori che svolgono, in appositi spazi condominiali se autorizzati, o all'interno della propria abitazione se inserita nel contesto condominiale, ovvero all'interno delle proprietà esclusive di uno o più condòmini, servizi per la prima infanzia o per persone anziane autosufficienti o più in generale attività relative alla vita familiare, in favore dei condòmini o di una parte di loro» precisando poi che «coloro che usufruiscono del servizio se ne assumono le spese».

Semplificando, si tratta di badanti e baby sitter condominiali, servizi utili che possono risolvere, con un notevole risparmio economico, i problemi di molte famiglie. Entrambe le figure possono ricevere l'incarico dal condominio, attraverso l'amministratore, ma a condizione che il servizio sia condiviso.

Altrimenti, sarà la sola famiglia ad adottarsi per l'assunzione, applicando il Ccnl di lavoro domestico. Badanti e baby sitter condominiali possono lavorare al massimo 40 ore settimanali, distribuite su cinque o sei giornate.

All'orario giornaliero continuativo si applica un intervallo di un'ora, che può essere ridefinito dalle parti comunicando la decisione, entro 30 giorni, alla Commissione paritetica territoriale o, in mancanza, a quella nazionale. Per il lavoro straordinario, il Ccnl prevede che quello

diurno sia retribuito con la normale paga oraria maggiorata del 15 per cento (se si tratta di ore straordinarie fino alla nona ora giornaliera), del 20 per cento dalla decima ora giornaliera straordinaria compresa in poi.

Il lavoro domenicale (o festivo) è retribuito con la normale paga oraria maggiorata del 40 per cento, mentre il lavoro notturno (fra le ore 22 e le 6 del mattino), è retribuito, se ordinario, con la normale paga oraria maggiorata del 30 per cento o del 40 per cento se straordinario.

Se uno o più condòmini propongono di acquistare delle biciclette, una rastrelliera e attivare un bike sharing condominiale, i costi (compresi quelli per la manutenzione dei mezzi) saranno esclusivamente a carico dei condòmini che aderiscono all'iniziativa. Prima però è necessario il via libera dell'assemblea. Anche se l'articolo 1102 del Codice civile dispone che «ciascun partecipante può servirsi della cosa comune (in questo caso il cortile, ndr) purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto» e che «a tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa», per posizionare la rastrelliera occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea che rappresenti almeno i 500 millesimi del valore dell'edificio. Inoltre, nel caso in cui lo stabile sia dotato di un regolamento condominiale contrattuale, che vieta esplicitamente la sosta e il ricovero dei veicoli in cortile, comprese le biciclette, per modificare la regola servirà il voto unanime dei condòmini proprietari.

E ciò vale anche qualora il regolamento d'igiene del Comune renda obbligatorio il parcheggio delle bici in cortile.

Nicola Crispino

LA MOROSITA' DEI CONDOMINI



Il mancato o ritardato pagamento delle spese da parte dei condòmini costituisce una casistica frequente che, a causa della crisi economica negli ultimi anni, ha subito un sensibile incremento. Stante il crescente impegno richiesto agli amministratori per gestire queste situazioni, dal 2013 la legge 220/2012 di riforma del condominio ha rafforzato i poteri del professionista in materia di recupero delle somme dei cosiddetti proprietari o inquilini morosi. Del resto, anche prima della riforma, l'articolo 1129 del Codice civile stabiliva che «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso».

Come solitamente accade, il recupero delle insolvenze da parte dell'amministratore (che ha sei mesi di tempo per agire nei confronti dei condòmini morosi) vede come prima tappa un sollecito. Se chi è in ritardo non paga o non risponde, l'amministratore può ottenere, senza bisogno dell'autorizzazione dell'assemblea, un decreto ingiuntivo "immediatamente esecutivo" (articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile).

Sulla base del decreto ingiuntivo o delle prove fornite, il giudice può

obbligare il moroso a pagare o, in assenza del pagamento, a procedere con i pignoramenti.

Inoltre, sempre secondo l'articolo 63, l'amministratore «è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi».

Rispetto al passato, l'amministratore ha quindi una maggiore autonomia decisionale, a cominciare dalla scelta dell'avvocato che seguirà l'iter per la riscossione del credito, che può individuare liberamente senza il necessario assenso dell'assemblea.

Spesso il recupero delle insolvenze prevede tempi molto lunghi, mentre le spese vanno saldate in modo tempestivo. È piuttosto comune, di conseguenza, che sia l'intero condominio, cioè tutti i proprietari non morosi, a doversi accollare il pagamento delle spese mancanti.

Le quote dei soggetti morosi vengono, in situazioni del genere, ripartite fra tutti gli altri in base ai millesimi di proprietà, ricalcolati con l'esclusione dell'inadempiente.

Interruzione dei servizi

In caso di inadempienza protratta nel tempo, quindi se né il condòmino né il condominio pagano le spese, i creditori – per esempio le società che erogano il riscaldamento, l'energia elettrica o il gestore dell'acqua – potrebbero decidere di interrompere i servizi.

Per evitare che l'eventuale interruzione coinvolga tutti i condòmini, la legge consente all'amministratore di rendere noti ai creditori i nominativi e le quote del debito dei morosi, così che le aziende possano rivalersi direttamente verso i soggetti inadempienti.

Raramente, tuttavia, la richiesta dei

fornitori ha l'effetto sperato e la conseguenza è spesso quella di allungare un po' i tempi della procedura. È infrequente, infatti, che i creditori ottengano risposta dai condòmini inadempienti, tornando così a rivolgersi all'amministratore per ottenere quanto dovuto dal condominio.

Nel caso in cui il debito non venga saldato, l'azienda creditrice, come stabilito dall'articolo 1565 del Codice civile o dai contratti di erogazione, con il necessario preavviso, può decidere di interrompere la fornitura. Nella maggior parte dei casi, però, è l'intero condominio ad addossarsi il pagamento delle quote mancanti e l'amministratore, come risposta, potrebbe vietare al condòmino moroso l'utilizzo dei servizi comuni, facoltà che gli è attribuita dal riformato articolo 63 delle disposizioni per l'attuazione del Codice civile, secondo cui «... in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato». Tutto questo è possibile se gli impianti sono stati costruiti in modo da consentire il distacco.

La norma, che secondo le intenzioni



Silvio e Matteo Rezzonico

3° Edizione Maggioli 2019

del legislatore doveva servire ad aiutare l'amministratore nel compito di recuperare le insolvenze, si presta in realtà a interpretazioni ambigue e più che risolvere confonde la questione, sia perché attribuisce all'amministratore la facoltà (e non l'obbligo) di sospendere i servizi, rendendo così la decisione del tutto soggettiva, sia perché non stabilisce quali servizi possano essere sospesi e quali no.

Un esempio per chiarire.

Ascensore, antenna televisiva, luce elettrica nel box auto (con l'eccezione del caso in cui il condòmino moroso sia disabile) non sono in genere considerati servizi essenziali e quindi si presume possano essere sospesi senza particolari problemi.

L'acqua o il gas per il riscaldamento sono invece servizi di prima necessità e una loro interruzione si scontrerebbe con il diritto alla tutela della salute, sancito dall'articolo 32 della Costituzione.

L'interpretazione letterale della norma contenuta nel Codice civile si è dunque scontrata con una giurisprudenza che, soprattutto negli ultimi anni, tende a escludere il distacco.

Fondo cassa morosi

Proprio per prevenire il rischio di distacco dei servizi da parte dei gestori, l'amministratore può proporre di costituire un fondo cassa condominiale da utilizzare in caso di morosità. Il fondo deve essere alimentato da tutti i condòmini, in proporzione alle rispettive quote di proprietà.

Il "fondo cassa morosi" può essere costituito soltanto se tutti i proprietari votano a favore in assemblea e quindi, in assenza di unanimità, il fondo morosi non è autorizzato.

Si tratta di un fondo regolamentato in maniera diversa dal "fondo speciale" previsto dall'articolo 1135 del Codice civile, la cui costituzione, per esempio, è obbligatoria, invece, per i lavori di manutenzione straordinaria che interessano le parti comuni.

Arianna Cornelli

VENDITA DEGLI IMMOBILI IN COSTRUZIONE: LE NOVITÀ

Sino all'anno 2005 il fenomeno delle famiglie impegnatesi nell'acquisto di un immobile in costruzione - e successivamente coinvolte nella crisi d'impresa del costruttore - aveva assunto dimensioni davvero consistenti.

Con la Legge 2 agosto 2004, n. 210 - in tema di tutela dei diritti patrimoniali degli acquirenti di immobili da costruire - e con il successivo decreto attuativo 20 giugno 2005, n. 122, il legislatore aveva però introdotto nel nostro ordinamento un sistema di tutele per tale categoria di acquirenti.

Lo scopo della Legge 210/2004 è stato quello di rafforzare la posizione dell'acquirente, non ponendosi come obiettivo la revisione sistematica dell'istituto della vendita immobiliare, ma realizzando un intervento di limitato impatto normativo.

Già da tempo però l'applicazione pratica della pur innovativa normativa dettata a protezione degli "acquisti di case sulla carta" aveva presentato le sue criticità, soprattutto sotto il profilo delle garanzie che il legislatore aveva previsto a tutela del promissario acquirente, quale parte più debole del rapporto contrattuale riguardante tale tipologia di compravendita immobiliare.

Con il nuovo D.Lgs. 12 gennaio 2019, n. 14, nell'ambito di un più ampio progetto di disciplina della "crisi d'impresa e dell'insolvenza" - dunque riguardante anche le imprese per le quali tale momento di crisi sopraggiunge durante la costruzione di immobili (o frazioni di essi) che già sono stati promessi in vendita - che può coinvolgere gli operatori commerciali - sono state rafforzate le garanzie che già il D.Lgs. 122/2005 aveva previsto in favore di coloro che decidono di acquistare un immobile ancora da costruire: dalla

forma con cui deve essere stilato il contratto preliminare di compravendita, alla legittimazione al rilascio della fideiussione e al modello standard di quest'ultima fino alle conseguenze della mancata consegna all'acquirente, al momento del rogito, della polizza decennale postuma.

Nella Parte terza del richiamato decreto 14/2019, il legislatore ha inserito quattro disposizioni chiamate a incidere parzialmente sulla disciplina dettata dal D.Lgs. 122/2005. Si tratta degli artt. 385, 386, 387 e 388 con i quali viene modificata l'originaria formulazione degli artt. 3, 4, 5 e 6 del predetto decreto, che fanno obbligo alle parti di stipulare il preliminare con l'intervento del Notaio, che rivisitano il contenuto del preliminare prevedendo anche un modello standard di quest'ultimo, oltre alla polizza decennale postuma.

Flavio Chiodini

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO
SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA**

**ISCRIVITI AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

**Per informazioni
info@fna.it**

PASSAGGIO DELLA FIBRA OTTICA: DIRITTI E OBBLIGHI IN CONDOMINIO



Il decreto “Sblocca Italia” (133/2014) ha aggiunto al Dpr 380/2001 (Testo unico dell’edilizia) l’articolo 135 *bis*, secondo il quale gli edifici di nuova costruzione «per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati con un’infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all’edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete». Inoltre «tutti gli edifici di nuova costruzione per i quali le domande di autorizzazione edilizia sono presentate dopo il 1° luglio 2015 devono essere equipaggiati di un punto di accesso. Lo stesso obbligo si applica, a decorrere dal 1° luglio 2015, in caso di opere di ristrutturazione profonda che richiedano il rilascio di un permesso di costruire».

Due anni dopo, il decreto cd. “banda larga” (D.L. 33/2016), che attua la direttiva 2014/61/UE, ha definito una serie di norme che favoriscono l’installazione di reti internet veloci, promuovendo l’uso condiviso dell’infrastruttura esistente e abbattendo i costi per gli operatori che forniscono il servizio, attraverso l’eliminazione di una serie di oneri destinati al Comune per la realizzazione dei lavori.

Alla luce del nuovo quadro normativo, il condominio, in quanto gestore dell’infrastruttura fisica, ha quindi sia il diritto sia l’obbligo di concedere l’accesso agli operatori di rete affinché installino sistemi internet ad alta velocità, a meno che:

- l’infrastruttura fisica non sia idonea a ospitare elementi di reti ad alta velocità;
- non vi sia spazio sufficiente;
- vi sia rischio per l’incolumità, la sicurezza e la sanità pubblica, nonché per l’integrità e la sicurezza delle reti e delle infrastrutture critiche nazionali o, ancora, rischio di grave interferenza dei servizi di comunicazione erogati mediante la stessa infrastruttura fisica;
- sia possibile installare mezzi alternativi di accesso all’ingrosso all’infrastruttura fisica, adatti all’alta velocità, a condizioni più favorevoli.

In particolare, l’articolo 8 del Dlgs 33/2016 dispone che «in assenza di un’infrastruttura interna all’edificio predisposta per l’alta velocità, gli operatori di rete hanno il diritto di far terminare la propria rete nella sede dell’abbonato, a condizione di aver ottenuto l’accordo dell’abbonato e purché provvedano a ridurre al minimo l’impatto sulla proprietà privata di terzi».

Il singolo condòmino che desidera installare nel proprio appartamento la fibra ottica, in teoria, può quindi procedere senza il consenso dell’assemblea di condominio, avendo cura che i lavori non danneggino le proprietà degli altri condòmini e gli spazi comuni. Non sussiste neppure l’obbligo di avvisare l’amministratore degli imminenti lavori, anche se è sempre consigliabile mettere il professionista al corrente, in quanto le operazioni potrebbero creare qualche disagio agli altri residenti.

Un ostacolo all’installazione della fibra ottica nel singolo appartamento si configura quando per raggiungere l’abbonato i cavi sono costretti a passare da una o più parti comuni dell’edificio oppure da proprietà di altri condòmini (si pensi, per esempio, alla cantina del vicino).

Sul punto, sono tuttora valide le disposizioni previste dal Dlgs 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), per cui gli impianti di reti di comunicazione elettronica a uso pubblico hanno carattere di pubblica utilità. L’articolo 91, in particolare, stabilisce che i fili o i cavi senza ap-

poggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario o il condominio non possono opporsi all’appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell’immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condòmini. Il passaggio degli operatori deve avvenire d’intesa con i condòmini.

In tema di servitù, l’articolo 92 aggiunge, inoltre, che «fuori dei casi previsti dall’articolo 91, le servitù occorrenti al passaggio con appoggio dei fili, cavi e impianti connessi alle opere considerate dall’articolo 90, sul suolo, nel sottosuolo o sull’area soprastante, sono imposte, in mancanza del consenso del proprietario e anche se costituite su beni demaniali».

Per quanto le norme siano chiare nel favorire (quasi) sempre e comunque il passaggio della fibra ottica, l’installazione non è affatto agevole. A complicare la situazione e renderla incerta due sentenze:

- la prima secondo cui per il passaggio dei cavi il consenso del proprietario è sempre necessario (Tar Lazio 1141 del 2 febbraio 2012);
- la seconda osserva come in assenza di un contratto o di un atto amministrativo autoritativo, costitutivo del
- vincolo di natura reale, l’appoggio di cavi o antenne configura una lesione del diritto di proprietà, con la conseguenza che il privato è legittimato a chiedere i danni (Cassazione 12245 del 2 dicembre 1998).

Silvio Rezzonico

Silvio Rezzonico
Manuale del Condominio 2018
Maggioli Editore



ADERISCI A

CASACONSUM
Lombardia
l'Associazione
dei Consumatori
A SERVIZIO
DEGLI UTENTI CASA



Gentile Lettore

I costi degli abbonamenti postali sono ormai proibitivi

comunica il Tuo indirizzo di posta elettronica e la tua Pec

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.

BONUS CASA: LE OPERE SULLE PARTI COMUNI

Anche quest'anno il governo ha confermato le detrazioni fiscali per favorire interventi sulle parti comuni condominiali.

I bonus riguardano opere di ristrutturazione, adeguamento sismico, riqualificazione e risparmio energetico, sistemazione del verde e acquisto di mobili ed elettrodomestici.

Gli interventi possono essere proposti sia dall'amministratore sia da ciascun condòmino e necessitano del via libera dell'assemblea. Solitamente la proposta viene discussa in una prima riunione e messa ai voti.

Una volta raggiunto il *quorum*, nella seduta successiva, dopo avere ascoltato i referenti di una o più ditte che andranno a realizzare l'opera, l'amministratore presenta il capitolato e i preventivi di spesa.

Con la stessa maggioranza utilizzata per la prima votazione si delibera l'ok definitivo ai lavori.

È necessario che l'amministratore fornisca ai condòmini i dettagli inerenti alla quota di spesa a loro carico, le modalità di pagamento e la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione.

Lo stesso amministratore, qualora l'intervento abbia natura straordinaria o rientri fra le innovazioni previste dal Codice civile, è obbligato a costituire il fondo speciale previsto dall'articolo 1135, comma 1, di importo pari all'ammontare dei lavori. Il Codice dispone infatti che «se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto

che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti». Il fondo è

quindi collegato allo stato di avanzamento lavori (Sal) con il condòmino che paga le quote al termine degli step preventivati, fino a saldare l'intero costo. Una volta creato il fondo, l'amministratore firma il contratto d'appalto, stabilendo i tempi di consegna e inserendo le clausole per ritardi o errori nell'esecuzione dell'opera. Lo stesso amministratore, terminati i lavori, consegna ai condòmini che hanno partecipato alla spesa una certificazione che attesta l'avvenuto pagamento, in modo tale che ciascuno di loro abbia accesso alle detrazioni fiscali.

Ristrutturazioni edilizie

Per gli interventi di ristrutturazione delle parti comuni di edifici condominiali sono previste le seguenti detrazioni fiscali: 50 per cento delle spese sostenute (con i bonifici che sono effettuati dall'amministratore), dal 26 giugno 2012 al 31 dicembre 2019, con un limite massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare; 36 per cento, con il limite massimo di spesa pari a 48.000 euro per unità immobiliare, delle somme che saranno pagate dal 1° gennaio 2020.

Rientrano fra le parti comuni dello stabile quelle indicate nell'articolo 1117, numeri 1, 2 e 3 del Codice civile.

Gli interventi sulle parti comuni sono quelli indicati alle lettere *a)*, *b)*, *c)* e *d)* dell'articolo 3 del Dpr 380/2001 (Testo unico dell'edilizia) vale a dire manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

segue

Inoltre, usufruiscono del bonus fiscale anche le opere indicate nell'articolo 16 *bis* del Tuir: di ricostruzione o ripristino dell'immobile danneggiato a seguito di eventi calamitosi volte a eliminare le barriere architettoniche o finalizzate a favorire la mobilità a persone con disabilità gravi, utili a prevenire il rischio del compimento di atti illeciti da parte di terzi finalizzate alla cablatura degli edifici e al contenimento dell'inquinamento acustico effettuate per il conseguimento di risparmi energetici; per l'adozione di misure antisismiche; di bonifica dell'amianto e di esecuzione di opere volte a evitare gli infortuni domestici. Le detrazioni spettano a ciascun condòmino in base alla quota millesimale di proprietà o dei diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice civile.

Il beneficio compete con riferimento all'anno di effettuazione del bonifico da parte dell'amministrazione, con la detrazione che spetta al singolo condòmino nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che quest'ultima sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Spetta all'amministratore rilasciare una certificazione in cui sia indicato l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota parte millesimale imputabile al condòmino. Qualora la certificazione dell'amministratore indichi i dati relativi a un solo proprietario, mentre le spese per quel determinato alloggio sono state sostenute anche da altri, questi ultimi (a patto che siano in possesso dei requisiti per accedere alla detrazione) possono fruirne a condizione che attestino sul documento rilasciato dall'amministratore (che dimostri il pagamento della quota relativa alla spesa) il loro effettivo sostenimento e la percentuale di ri-

partizione. Ciò vale anche nel caso in cui la spesa sia sostenuta dal familiare convivente, dal componente dell'unione civile o dal convivente *more uxorio* del proprietario dell'immobile. Sul documento rilasciato dall'amministratore tali soggetti dovranno indicare gli estremi anagrafici e l'attestazione dell'effettivo pagamento delle spese.

Sismabonus

A seguito dei terremoti che hanno distrutto intere zone del Paese, il governo ha deciso di premiare con incentivi elevati i condòmini che eseguono interventi antisismici sulle parti comuni di edifici condominiali, aumentando ulteriormente la percentuale di detrazione nel caso in cui le opere riducano il rischio sismico. I vantaggi fiscali sono i seguenti: 75 per cento delle spese sostenute, nel caso di passaggio a una classe di rischio inferiore; 85 per cento delle spese sostenute, quando si passa a due classi di rischio inferiori.

La detrazione va calcolata su un ammontare massimo delle spese pari a 96.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari di ciascun edificio e va ripartita in 5 quote annuali di pari importo.

Come ha chiarito l'agenzia delle Entrate, l'importo massimo delle spese ammesse alla detrazione, attribuita ai condòmini in base ai rispettivi millesimi di proprietà o sulla base dei diversi criteri stabiliti dall'assemblea, va calcolato tenendo conto anche delle eventuali pertinenze delle unità immobiliari.

Cessione del credito sismabonus

I condòmini che beneficiano del sismabonus (soggetti Irpef e Ires) hanno la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione ai fornitori che hanno eseguito gli interventi o ad altri soggetti privati quali: persone fisiche (anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa), so-

cietà ed enti. La legge non prevede invece la cessione del credito a banche, intermediari finanziari e amministrazioni pubbliche.

Il condòmino può quindi cedere l'intera detrazione calcolata o sulla base della spesa approvata dalla delibera assembleare per l'esecuzione degli interventi (per la quota a lui imputabile) o sulla base delle spese sostenute nel periodo d'imposta dal condòmino, anche sotto forma di cessione del credito d'imposta ai fornitori, sempre per la quota a lui imputabile.

Il condòmino che cede il credito è tenuto a comunicare all'amministratore, entro il 31 dicembre del periodo d'imposta di riferimento, l'avvenuta cessione del credito e l'accettazione da parte del cessionario (per esempio la ditta che ha eseguito i lavori), indicando i propri dati, la denominazione e il codice fiscale del cessionario.

A sua volta, l'amministratore è obbligato a comunicare all'agenzia delle Entrate i dati del cessionario, l'accettazione da parte di quest'ultimo del credito ceduto e l'importo dello stesso.

Quindi, consegna al condòmino la certificazione delle spese a lui imputabili, indicando il protocollo telematico con il quale ha effettuato la comunicazione all'agenzia delle Entrate.

Chi risiede in un condominio minimo può cedere il credito incaricando un condòmino, che seguirà lo stesso iter previsto per gli amministratori.

Intervento combinato: sismabonus + riqualificazione energetica

Nel caso in cui gli interventi sulle parti comuni di edifici ricadenti nelle zone sismiche 1, 2 e 3, siano finalizzati sia alla riduzione del rischio sismico sia alla riqualificazione energetica, i condòmini possono beneficiare di due super detrazioni: 80 per cento, se i lavori determinano il passaggio a una classe di rischio inferiore; 85 per

cento, se gli interventi determinano il passaggio a due classi di rischio inferiori. La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo e si applica su un ammontare massimo delle spese pari a 136.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che costituiscono l'edificio.

Bonus verde

Il bonus verde consiste in una detrazione Irpef del 36 per cento per spese sostenute nel 2019 relative a: sistemazione a verde di aree scoperte private di edifici esistenti, unità immobiliari, pertinenze; recinzioni, impianti di irrigazione e realizzazione pozzi; coperture a verde e di giardini pensili.

La detrazione va ripartita in 10 quote annuali di pari importo e calcolata su un importo massimo di 5.000 euro per unità immobiliare a uso abitativo.

Rientrano fra le spese detraibili anche quelle di progettazione e manutenzione degli interventi.

L'amministratore deve effettuare il pagamento delle spese con bonifico bancario o postale, quindi i singoli condòmini potranno beneficiare della detrazione nel limite della quota a loro imputabili, fermo restando che tale quota sia stata versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi.

Matteo Rezzonico

ECOBONUS E CESSIONE DEL CREDITO

Per le opere di riqualificazione energetica eseguite sulle parti comuni dell'edificio condominiale, dal 6 giugno 2013 al 31 dicembre 2021, è prevista una detrazione fiscale pari al 65 per cento. L'incentivo si riduce al 50 per cento per le spese, sostenute dal 1° gennaio 2018, che riguardano l'acquisto e la posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari, o la sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione almeno in classe A o con impianti dotati di generatori di calore alimentati da biomasse combustibili.

A partire dal 2017, nel caso in cui i lavori di riqualificazione consentano di raggiungere determinati indici di prestazione energetica, le detrazioni possono raggiungere percentuali più elevate: 70 per cento, se gli interventi interessano l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dello stabile; 75 per cento, se gli interventi migliorano la prestazione energetica invernale ed estiva, raggiungendo la qualità media indicata nel decreto del ministro dello Sviluppo Economico del 26 giugno 2015. Queste "superdetrazioni" si applicano alle spese sostenute tra il 1° gennaio 2017 e il 31 dicembre 2021 e vanno calcolate su un ammontare complessivo massimo pari a 40.000 euro, moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. I controlli sulle attestazioni di prestazione energetica degli edifici sono effettuati a campione dall'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) e, qualora gli indici di prestazione energetica risultino inferiori a quelli dichiarati, il beneficio decade.

Come avviene per il sismabonus, anche per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni dell'edificio i condòmini hanno la possibilità di cedere il credito derivante dalla detrazione. I soggetti incapienti, che rientrano nella cosiddetta "no tax area" possono effettuare la cessione a: fornitori dei beni e dei servizi necessari alla realizzazione degli interventi; altri soggetti privati (persone fisiche, anche esercenti attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti); banche e intermediari finanziari. Il credito d'imposta cedibile corrisponde: alla detrazione del 65 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi di riqualificazione energetica su parti comuni degli edifici; alla detrazione del 70 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per gli interventi condominiali riguardanti l'involucro dell'edificio, con un'incidenza superiore al 25 per cento della superficie disperdente lorda dello stabile; alla detrazione del 75 per cento delle spese sostenute dal 1° gennaio 2017 al 31 dicembre 2021, per interventi che migliorano la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la qualità media di cui al decreto del ministro dello Sviluppo Economico 26 giugno 2015. I soggetti non incapienti possono, invece, cedere il credito: ai fornitori che hanno effettuato gli interventi; ad altri soggetti privati (persone fisiche, anche se esercitano attività di lavoro autonomo o d'impresa, società ed enti). Fino al 2017 si può cedere soltanto il credito d'imposta corrispondente alle detrazioni del 70 e del 75 per cento mentre dal 2018, anche quello relativo alla detrazione del 65 per cento. Sia gli incapienti sia i non incapienti non possono cedere il credito alle amministrazioni pubbliche, mentre per i soggetti che hanno ricevuto il credito vi è la possibilità di effettuare a loro volta la cessione. Coloro che risiedono nei condomini minimi possono cedere il credito attraverso un condòmino, che segue lo stesso iter previsto per gli amministratori di condominio.

Enrico Fenoglio

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio

a CONFAPPI assicurando tutta la nostra assistenza e consulenza

Notiziario Utile



ASSOCIAZIONI ABILITATE ALLA ATTESTAZIONE DELLE LOCAZIONI CONCORDATE: LA NOTA DEL MINISTERO

Il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, con propria Nota del 19.04.2019, n. U.0003628 si è pronunciato in merito alla segnalazione che le organizzazioni sindacali dei proprietari, avevano inviato rilevando proffili di illegittimità in relazione alla sottoscrizione di un secondo accordo da parte di Organismi non inquadrabili come organizzazioni sindacali dei proprietari e dei conduttori ai sensi della Legge 09.12.1998, n. 431 e s.m. e del decreto interministeriale 16.01.2017. Nel silenzio del Comune di Roma, anch'esso interpellato al riguardo, il Ministero, facendo proprie le argomentazioni di ARPE, APPC, ASPPI, CONFAPPI, CONFEDILIZIA, UPPI, ANIA, CONIA, FEDER.CASA, SICET, SUNIA, UNIAT, Unione Inquilini, si è espresso precisando che il secondo accordo (firmato da CONFABITARE, UNIONCASA, ASSOCASA, TECNOBORSA, CNCPE, Vento di cambiamento, Fenix ed AUM) non poteva essere validamente sottoscritto da Organismi che non fossero compresi tra le "organizzazioni sindacali dei proprietari e dei conduttori".

SOMME ANTICIPATE DALL'AMMINISTRATORE NELL'INTERESSE DEL CONDOMINIO

Dato che il credito dell'amministratore per il recupero delle somme anticipate nell'interesse del condominio si fonda, ex art. 1720 c.c., sul contratto di mandato con rappresentanza che intercorre con i condomini, è l'amministratore che deve offrire la prova degli esborsi effettuati, mentre i condomini (e quindi il condominio) - che sono tenuti, quali mandanti, a rimborsargli le anticipazioni da lui effettuate, con gli interessi legali dal giorno in cui sono state fatte, ed a pagargli il compenso oltre al risarcimento dell'eventuale danno - devono dimostrare di avere adempiuto all'obbligo di tenere indenne l'amministratore di ogni diminuzione patrimoniale in proposito subita (Cass. 26 febbraio 2019, n. 5611).

APPROVAZIONE DEI CONSUNTIVI CONDOMINIALI RELATIVI A PERIODI PRECEDENTI

E' da ritenersi legittima la delibera assembleare che approvi il bilancio consuntivo riesaminando la situazione finanziaria relativa al periodo antecedente, atteso che i criteri di semplicità e snellezza, che presiedono alle vicende della gestione condominiale, consentono, senza concreti pregiudizi per la collettività dei comproprietari, anche la possibilità di regolarizzazione successiva delle eventuali inesattezze contenute nell'approvazione dei rendiconti dei precedenti esercizi (Cass. 26 febbraio 2019, n. 5611).

QUANDO IL LASTRICO SOLARE AD USO ESCLUSIVO COPRE UNA SOLA UNITA' IMMOBILIARE

Come va applicato l'art. 1126 c.c. nel caso in cui il lastrico solare serva da copertura non solo alle unità immobiliari di proprietà esclusiva ma anche alle parti condominiali? Sulla questione è intervenuta di recente la Cassazione che, con ordinanza n. 11484 del 10.5.17, per la quale l'art. 1126 cod. civ. - "allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di «tutti i condòmini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve» - fa riferimento ai soli condòmini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura". Secondo la Corte, l'obbligo di partecipare alla ripartizione dei due terzi della spesa non deriva "dalla sola, generica, qualità di partecipante del condominio, ma dall'essere proprietario di un'unità immobiliare compresa nella colonna d'aria sottostante" al lastrico oggetto della riparazione. E' infatti inevitabile che il lastrico di uso esclusivo copra "una o più parti che siano comuni a tutti i condòmini, e non solo a quelli della rispettiva ala del fabbricato, come, ad esempio, il suolo su cui sorge l'edificio, la facciata, le fondazioni, ma se bastasse ciò per chiamare a concorrere alle spese del bene di copertura tutti i condòmini, l'art. 1126 cod. civ., non avrebbe alcuna pratica applicazione". Conseguentemente, laddove un lastrico solare ad uso esclusivo serva anche da copertura a beni comuni, ciò non rileva ai fini di quanto previsto dal citato art. 1126 cod. civ. salvo che un regolamento di origine contrattuale disponga diversamente.

AUDIZIONE DI CONFAPPI ALLA CAMERA SULLA ANAGRAFE TRIBUTARIA

Il 12 giugno scorso si è tenuto a Roma, presso la Commissione di Vigilanza sull'Anagrafe Tributaria della Camera, un'audizione del Coordinamento della proprietà (ARPE, CONFAPPI, UPPI) che ha espresso le proprie proposte di intervento in tema di IMU, TASI ed altro. Per la CONFAPPI era presente il Consigliere Nazionale Avv. Michele Contartese che ha dichiarato: "Come associazione, condividiamo le preoccupazioni espresse dalle altre associazioni intervenute. Ci piace tuttavia ricordare il buon esito che stanno avendo le locazioni a canone concordato. Riteniamo opportuno che questo tipo di locazione, con l'agevolazione fiscale della cedolare secca al 10 per cento, possa essere estesa anche ai Comuni non ad alta tensione abitativa. Questa potrebbe essere una soluzione che evita il nero e soprattutto porta introiti sicuri nelle casse dello Stato con vantaggi anche e soprattutto per i cittadini. La cedolare secca, secondo noi, va estesa senza limitazioni di dimensione o di categoria catastale anche all'uso diverso dall'abitativo. Abbiamo condiviso quanto introdotto nell'ultima Finanziaria, ma vorremmo che fosse esteso, perché questo sicuramente potrebbe essere un ulteriore aiuto per l'economia nazionale. Pure noi condividiamo l'opportunità di istituire una cabina di regia, perché potrebbe aiutare sia le associazioni sia soprattutto le autorità competenti, a intervenire con misure puntuali e precise che possano non essere dei palliativi, ma degli aiuti a lungo raggio".

CHE FINE FA LA CASA POPOLARE IN CASO DI SEPARAZIONE DEI CONIUGI?

L'assegnazione in locazione di un immobile d'edilizia residenziale pubblica attribuisce un diritto personale di cui è titolare esclusivo l'assegnatario, anche se l'assegnazione medesima è disposta in riferimento all'esistenza del nucleo familiare dell'assegnatario stesso. Da ciò consegue che - in ipotesi di sopravvenienza di separazione personale - risulta esclusa la configurabilità di situazioni giuridiche protette in favore del coniuge non assegnatario (Cass. 11 luglio 2018, n. 18237).

L'EREDE NON PAGA LE SANZIONI IMU

Le sanzioni pecuniarie amministrative previste per la violazione delle norme tributarie hanno carattere afflittivo, onde devono inquadarsi nella categoria dell'illecito amministrativo di natura punitiva, disciplinato dalla L. 24 novembre 1981, n. 689, essendo commisurate alla gravità della violazione ed alla personalità del trasgressore, con la conseguenza che ad esse si applica il principio generale sancito dall'art. 7 della Legge n. 689 cit., secondo cui l'obbligazione di pagare la somma dovuta per la violazione non si trasmette agli eredi" (Cass., 6 marzo 2019, n. 6500).

LA COMMERCIALIZZABILITA' DEGLI IMMOBILI ABUSIVI

"La nullità comminata dall'art. 46 del DPR n. 380 del 2001 (già artt. 17 e 40 della Legge n. 47/1985), va ricondotta nell'ambito dell'art. 1418 c.c., comma tre, di cui costituisce una specifica destinazione e deve qualificarsi come nullità testuale, con tale espressione dovendo intendersi, in stretta adesione al dato normativo, un'unica fattispecie di nullità che colpisce gli atti tra vivi ad effetti reali elencati nelle norme che la prevedono, volta a sanzionare la mancata inclusione in detti atti degli estremi del titolo abilitativo dell'immobile, titolo che, tuttavia, deve esistere realmente e deve essere riferibile proprio a quell'immobile" (Cass. 22 marzo 2019, n. 8230). E dunque, in presenza nell'atto della dichiarazione dell'alienante degli estremi del titolo urbanistico, riferibile all'immobile, il contratto è valido a prescindere dal profilo della conformità o della difformità della costruzione dal titolo edilizio, sufficiente essendo la sussistenza del titolo.

RENDICONTO CONDOMINIALE E OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

Costituendo il rendiconto la principale fonte di prova di ogni rapporto di mandato, ad esso deve farsi essenzialmente capo per accertare quanto l'amministratore condominiale abbia incassato e debba perciò restituire alla cessazione dell'incarico, dovendosi intendere l'obbligo di rendiconto legittimamente adempiuto quando il mandatario abbia fornito la relativa prova attraverso i necessari documenti giustificativi, non soltanto delle somme incassate e dell'entità causale degli esborsi, ma anche di tutti gli elementi di fatto funzionali alla individuazione ed al vaglio delle modalità di esecuzione dell'incarico, onde stabilire (anche in relazione ai fini da perseguire ed ai risultati raggiunti) se il suo operato si sia adeguato, o meno, a criteri di buona amministrazione (Cass., 17 gennaio 2019, n. 1186).

PARCHEGGIO E INDEBITA OCCUPAZIONE DI UNA PARTE COMUNE

In tema di condominio negli edifici, l'uso della cosa comune da parte di ciascun condomino è soggetto, ai sensi dell'art. 1102 c.c., al duplice divieto di alterarne la destinazione e di impedire agli altri partecipanti di fare parimenti uso della cosa stessa secondo il loro diritto. Pertanto, deve ritenersi che la condotta del condomino, consistente nella stabile occupazione - mediante il parcheggio per lunghi periodi di tempo della propria autovettura - di una porzione del cortile comune, configura un abuso, poiché impedisce agli altri condomini di partecipare all'utilizzo dello spazio comune, ostacolandone il libero e pacifico godimento ed alterando l'equilibrio tra le concorrenti ed analoghe facoltà (Cass. 18 marzo 2019, n. 7618).

L'IMU PUO' ESSERE ADDEBITATA ALL'INQUILINO

E' valida la clausola di un contratto di locazione che attribuisca al conduttore di farsi carico di ogni tassa, imposta ed onere relativo ai beni locati ed al contratto, tenendone conseguentemente manlevato il locatore. Lo hanno stabilito le Sezioni Unite della Cassazione - con la sentenza n. 6882 del 14 marzo 2019 - con riferimento a una questione riguardante, in particolare, l'ICI e l'IMU.

MISE: L'AGENTE IMMOBILIARE NON PUO' AMMINISTRARE IL CONDOMINIO

La Direzione generale per il mercato, divisione VI, del MISE, che già in passato si era detto contrario alla doppia attività, ha risposto (protocollo AOO_PIT.U.0128664) che "anche nella nuova disciplina permanga l'incompatibilità di detta attività professionale con quella di amministratore condominiale: sia ove quest'ultima venga intesa come professione intellettuale afferente al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione (rientrando, quindi, l'incompatibilità nell'ipotesi della sopracitata lettera "c"), sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico (rientrando, quindi nell'ipotesi di incompatibilità della lettera "a"); nonché trattandosi comunque di evidente conflitto di interesse per il mediatore immobiliare che, contemporaneamente a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio (lettera "d")".

Nella parte finale della risposta, il MISE ricorda che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione di cui alla Legge n. 39/1989 determina, da parte degli uffici camerati, "l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla stessa".

Viene così risolta - tranne ripensamenti futuri - la questione che aveva animato il dibattito nel mondo immobiliare delle ultime settimane.

IVA RIDOTTA DEL 10% ANCHE PER IL BOX VENDUTO SEPARATAMENTE

L'aliquota ridotta del 10% dell'IVA può essere applicata anche in caso di acquisto da imprese costruttrici dei box autorimesse avvenuto in un secondo momento (e non contestualmente all'atto di acquisto delle unità principali di cui costituiscono pertinenza). Questo è il principio affermato dalla Cassazione, con l'ordinanza n. 1129 del 17 gennaio 2019. La Suprema Corte ha evidenziato che la norma che prevede l'IVA agevolata per le case di abitazione e i fabbricati o porzioni di fabbricati, diversi dalle case di abitazione, purché permanga l'originaria destinazione, ceduti da imprese costruttrici (art. 16, comma 2, DPR n. 633/1972 e parte III, Tabella A, n. 127 undecies), non prevede, quale condizione per poter godere dell'agevolazione, che il bene pertinenziale debba essere ceduto contestualmente all'immobile al quale accede.

ECOBONUS E SISMABONUS CONDOMINIALI 2018: ON-LINE I "CREDITI CEDUTI"

Sulla "Piattaforma cessione crediti" del sito internet dell'Agenzia delle Entrate sono disponibili i bonus corrispondenti alle detrazioni fiscali per i lavori eseguiti nel 2018 sulle parti comuni degli edifici, al fine di migliorarne l'efficienza energetica (ecobonus) e per ridurre il rischio sismico (sismabonus), e ceduti a soggetti terzi dagli stessi condòmini beneficiari delle detrazioni. I singoli cessionari potranno accedere, tramite l'area autenticata del sito internet dell'Agenzia delle Entrate, all'apposita "Piattaforma cessione crediti" per visualizzare e, in caso, accettare o rifiutare, le cessioni dei crediti comunicate all'Agenzia dagli amministratori di condominio. Per fare ciò, occorre provvedere all'autenticazione sul sito dell'Agenzia e accedere alla piattaforma attraverso il seguente percorso: accedere a La mia scrivania - Servizi per - Comunicare - cliccare sul collegamento "Piattaforma Cessione Crediti".

FNA-CONFAPPI DI MILANO: NUOVO SEMINARIO FORMATIVO

Presso l'Enterprise Hotel di Milano si è tenuto il 31 maggio u.s. un nuovo seminario formativo per amministratori condominiali, sul tema "Ricorso contro gli atti dell'amministratore".

Al seminario hanno partecipato il Dott. Alberto Celeste (Magistrato di Cassazione), l'Avv. Matteo Rezzonico (Presidente FNA), il Dott. Stefano Biancolini (di ECondominio) e il Dott. Roberto Quaranta (fiscalista FNA-CONFAPPI).

LA CONDIZIONALE SOLO A FAVORE DI CHI RIPAGA I DANNI DEL FURTO

Se non si risarcisce il derubato, niente condizionale. Nella legge sulla legittima difesa allargata, la tutela della persona offesa vince sui benefici per l'imputato. Si tratta di una regola che vale, nel caso di condanna per furto in appartamento o per furto con strappo. Trattandosi di una nuova disciplina che incide in pejus sul trattamento sanzionatorio, essa non potrà avere effetti che per i futuri fatti di furto. ma la regola potrebbe giocare effetti disincentivanti sul nuovo. Peraltro questo, come altri punti della neonata Legge n. 36/19 del 26 aprile 2019, non mancano di altri spunti di discussione.

MERCATO IMMOBILIARE: COMPRAVENDITE IN AUMENTO MA I PREZZI CONTINUANO A CALARE

Nel 2018 sono cresciute del +6,6% le compravendite nel settore residenziale, mentre continua a calare il valore degli immobili, sia nel residenziale che nel commerciale e nel terziario.

Sono alcuni dei dati emersi da un'indagine condotta da FIMAA relativa al 2018. Nel 2018 sono cresciute del +6,6% le compravendite nel settore residenziale, fenomeno che si è registrato in particolar modo nell'ultimo semestre dell'anno. "In alcune città capoluogo di regione - spiegano da FIMAA - vi è un buon incremento degli investimenti immobiliari, spinti per lo più da acquisti di immobili da mettere a reddito mediante le locazioni brevi soprattutto nelle città d'arte e nelle località ad alta vocazione turistica. A spingere l'aumento del numero delle compravendite, oltre all'aumento degli immobili aggiudicati all'asta e il mantenimento da parte degli istituti di credito di tassi di interesse molto convenienti, concorre anche l'aumento del numero di immobili offerti sul mercato dai privati, che non riescono a sostenere il peso dell'alta tassazione sui loro beni immobili. I risparmiatori italiani, valutando gli scarsi rendimenti dei titoli di Stato e la volatilità dei mercati mobiliari si sono rifugiati nell'investimento immobiliare, visto che molte transazioni immobiliari sono state realizzate come investimenti alternativi di medio lungo termine, rispetto a quelli finanziari".

Oltre alla diminuzione dei prezzi delle case (-2,52%), fanno registrare un segno negativo anche i valori di uffici (-4,67%), negozi (-4,18%) e capannoni (-5,35%). In controtendenza Milano, con un aumento dei valori immobiliari pari al +6,2%.

Altro dato significativo è la crescita delle compravendite di immobile che rientrano nelle prime tre tipologie energetiche (+6%) così come il numero di immobili oggetto di ristrutturazione (+12%)

DISTANZE TRA EDIFICI: LA MISURAZIONE VA ESEGUITA IN MODO LINEARE E NON RADIALE

Le distanze tra edifici non si misurano in modo radiale, come avviene per le distanze rispetto alle vedute, ma in modo lineare. È la conclusione a cui è giunta la Corte di Cassazione con la sentenza 14 aprile 2019, n. 10580. In tema di distanze nelle costruzioni, l'articolo 873 del Codice civile dispone che «le costruzioni su fondi finitimi, se non sono unite o aderenti, devono essere tenute a distanza non minore di tre metri. Nei regolamenti locali può essere stabilita una distanza maggiore». Secondo i supremi giudici «lo scopo del limite imposto dall'art. 873 c.c. è quello di impedire la formazione di intercapedini nocive, sicché la norma cennata non trova giustificazione se non nel caso che i due fabbricati, sorgenti da bande opposte rispetto alla linea di confine, si fronteggino, anche in minima parte, nel senso che, supponendo di farle avanzare verso il confine in linea retta, si incontrino almeno in un punto" (così anche Cass. 2548/1972 e Cass. 9649/2016). Ai Comuni, pertanto, è sì consentito, ai sensi dell'art. 873 c.p.c., stabilire negli strumenti urbanistici distanze maggiori, ma non alterare il metodo di calcolo lineare».

I NUOVI POTERI DEL SINDACO PER I CONDOMINI DEGRADATI

Il Sindaco potrà intervenire pesantemente sui condomini degradati, chiedendo al Tribunale la nomina di un nuovo amministratore che riqualifichi lo stabile. Questo, in sintesi, il contenuto del nuovo articolo 5-bis del decreto Sblocca cantieri (32/2019), approvato il 5 giugno dall'Aula del Senato.

La norma prevede che, negli edifici condominiali dichiarati degradati dal Comune, il Sindaco possa chiedere la nomina di un amministratore giudiziario.

La disposizione costituisce una palese e illegittima invasione di campo, contro la quale dovranno mobilitarsi i condomini e gli amministratori.

CONFAPPI SAVONA, SEMINARIO SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

Organizzato dalla Sede CONFAPPI di Savona, il 24 maggio scorso, si è tenuto un incontro seminariale sul tema delle locazioni concordate e transitorie. All'incontro era presente il Presidente di CONFAPPI Savona, Fabrizio Persenda, che ha introdotto i lavori. Sul tema delle locazioni concordate hanno poi parlato il Vice Presidente Nazionale della Confappi Avv. Matteo Rezzonico, mentre, sul tema delle attestazioni, è intervenuto l'altro Vice Presidente Nazionale, Enrico Fenoglio, che si è soffermato sul tema delle attestazioni rilasciate da CONFAPPI, ai fini della cedolare secca. I relatori hanno anche risposto ai quesiti proposti dai soci savonesi.

CITTA' DI BERGAMO: CONFAPPI SOTTOSCRIVE UN SECONDO ACCORDO TERRITORIALE SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

È stato sottoscritto da CONFAPPI, Confabitare, Federproprietà, APPC e Unioncasa (per la proprietà) e Ania, Asia, USB, Assocasa, Conia, Sai Cisl e Unione Sindacale di Base (per l'inquinato), un secondo accordo territoriale sulle locazioni concordate, reso necessario a seguito del rifiuto di Sunia, Sict e altri, di consentire l'adesione delle associazioni escluse dal primo accordo stipulato da questi ultimi in data 13 giugno 2017. "Il secondo accordo territoriale di Bergamo è stato raggiunto - ha detto il Presidente Nazionale Confappi, Silvio Rezzonico - grazie alla tenacia e all'impegno di CONFAPPI e delle altre associazioni che si sono ribellate alla pretesa di chi intendeva indebitamente rappresentare tutto il mondo dei proprietari e degli inquilini, quasi fossero unici titolari a stipulare accordi territoriali, con ciò eludendo le disposizioni della Legge 431/98. L'accordo in questione - ha proseguito Rezzonico - ci riempie di soddisfazioni e ringraziamo tutte le associazioni che hanno contribuito al successo della iniziativa".

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi
20149 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
20094 - CORSICO
26825 - LODI-MAIRAGO
21100 - VARESE
21047 - SARONNO
24058 - ROMANO DI LOMB.
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA
26013 - CREMA
25126 - BRESCIA
23900 - LECCO
24020 - BERGAMO-Selvino
20900 - MONZA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI
19100 - BIELLA
10064 - PINEROLO
15121 - ALESSANDRIA
12045 - CUNEO-Fossano

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
16121 - GENOVA
17100 - SAVONA

VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo
31015 - CONEGLIANO

FRIULI-VENEZIA GIULIA

34074 - GORIZIA-Monfalcone
34125 - TRIESTE
33100 - UDINE

TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA
41121 - MODENA
44121 - FERRARA
47921 - RIMINI
47023 - FORLÌ-Cesena
29122 - PIACENZA

TOSCANA

50121 - FIRENZE
54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO
60035 - JESI

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA
66100 - CHIETI

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA

Via Rossetti, n° 17
Via R. di Lauria, n° 9
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Garibaldi, n° 52/A
Piazzetta Marconi, n° 3
Via Valle Venosta, n° 4
Via Sanpietro, n° 36
Via Del Commercio snc, 48
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25
Via S. Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23
Via Garibaldi, n° 4
Corso Milano, n° 35
Via Ponchielli, n° 47

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188
V. Palazzo di Giustizia, 21/A
Corso Porporato, n° 2
P.zza Garibaldi, n° 53
Viale Regina Elena, n° 19

Via Del Canaletto, n° 220
Via XX Settembre, n° 12/5
Corso Ricci Savona, n° 14

Via G. Corazzin, n° 3
Viale Italia, n° 13

Via 1° Maggio, n° 58/B
Via Timeus, n° 16
Via Dante, n° 16

Via Fiume, n° 36

Via Marconi, n° 9
Via Begarelli, n° 31
Via Saraceno, n° 44
Corso D'Augusto, n° 118
Via Giordano Bruno, n° 118
Strada Bobbiese, n° 3

Via Arnolfo, n° 35
Via XX Settembre, n° 130
Via Chiassatello, n° 67

Via Tirso, n° 90

Via Donizetti, n° 20
Via Ancona, n° 48/C

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, n° 143

Corso De Michetti, n° 35
Via T. Tasso, n° 77
Via Benedetto Croce, n° 320/E

Via Aquilonare, n° 35

Via Houel, n° 24
Via Dei Mille, n° 89/bis

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 - MILANO
20145 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
21100 - VARESE
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine

EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA

LAZIO

00198 - ROMA

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

Via Ruggero di Lauria, n° 9
Via Rossetti, n° 17
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Valle Venosta, n° 4
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

Via Calata San Marco, n° 13
Via Roma, n° 143

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

LODI-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via Ponchielli, n° 47

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23



Vuoi riqualificare il tuo condominio? Sì, ma quanto costa?



Riqualificare
oggi costa meno
di quanto immagini.

Anche grazie alla
cessione del credito.

Interventi risolutivi ed economicamente sostenibili.

Attraverso la **Cessione del Credito Fiscale** (D.L. 73/2013 art. 14 e 16) i Condòmini possono cedere totalmente la Detrazione Fiscale loro spettante.

Si pagherà così in **10 anni** solo l'importo residuo dell'intervento globale (circa 1/4 del totale).



Contattaci per ricevere gratuitamente una
DIAGNOSI ENERGETICA E STRUTTURALE
per il tuo condominio: info@econdominio.eu

Per maggiori informazioni:
www.econdominio.eu