

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: La Corte Costituzionale boccia una legge iniqua sugli affitti	1
L'usucapione accertata in sede di mediaconciliazione	2
La TASI è una patrimoniale	3
Le distanze di una canna fumaria in condominio	4
Il regime attuale dei parcheggi pertinenziali	5
Libretto di efficienza energetica anche per gli impianti di condizionamento	6
L'uso esclusivo e perpetuo delle parti comuni condominiali	7
APE e offerta di case in locazione	9
Controlli sulla sicurezza degli ascensori e clausole vessatorie	10
Notiziario utile	12



Editoriale: La Corte Costituzionale boccia una legge iniqua sugli affitti

La Corte Costituzionale, con sentenza n° 50/2014 del 15.03 u.s., ha dichiarato la illegittimità dell'art. 3, commi 8 e 9 del D.Lgs. n° 23/2011 per difetto di delega.

Come si ricorderà, le disposizioni recate dal decreto sul federalismo municipale - che ha introdotto la cedolare secca - prevedevano un meccanismo molto incisivo per contrastare l'evasione fiscale: il conduttore che avesse denunciato all'Agenzia delle Entrate la mancata registrazione del contratto di locazione, avrebbe ottenuto il diritto ad abitare l'immobile per un periodo di quattro anni (più eventuali quattro). Sotto il profilo economico il vantaggio per l'inquilino era assai significativo: il canone annuo,

infatti, sarebbe stato pari al triplo della rendita catastale - oltre adeguamento Istat, dal secondo anno in poi - canone del tutto irrisorio rispetto ai valori di mercato. Il contratto "forzoso" imposto per legge era applicabile anche qualora la locazione fosse regolarmente registrata, ma per un importo inferiore a quello effettivo oppure in presenza di accordi di comodato fittizio. Secondo la Consulta, la Legge di delega n° 42/2009 conteneva disposizioni diverse e non forniva alcun criterio o linea guida coerente con il meccanismo previsto dal successivo D.Lgs. n° 23/2011.

Silvio Rezzonico
Presidente CONFAPPI

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

@ www.confappi.it

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

L'USUCAPIONE ACCERTATA IN SEDE DI MEDIA CONCILIAZIONE

E' più debole l'usucapione accertata con la mediaconciliazione. L'acquisto del diritto sul bene dopo un lungo periodo di possesso, formalizzato con un accordo davanti a un organismo di conciliazione, va in deroga agli obblighi di dotazione e allegazione dell'attestato energetico.

Il Consiglio Nazionale del notariato, con lo studio n° 718-2013 C, approvato il 31 gennaio 2014, ha illustrato le modalità e gli effetti della trascrizione dell'accordo conciliativo - accertativo dell'usucapione - introdotta dal Decreto Legge 69/2013 al n° 12-bis dell'art. 2643 del Codice Civile.

L'usucapione accertata con la mediaconciliazione vale di meno nei confronti di chi ottiene una sentenza dichiarativa di avvenuta usucapione.

Nel primo caso, chi usucapisce rischia di perdere il bene di fronte a un terzo che trascrive per primo un acquisto dall'ex proprietario; con la sentenza, invece, chi vince la causa non ha nulla da temere, perché la legge gli garantisce comunque la priorità.

L'accordo conciliativo può avere, però, ugualmente il suo appeal: sfugge, infatti, alla normativa energetica e all'obbligo di corrispondenza soggettiva catastale (e quindi chi subisce l'usucapione deve essere necessariamente intestatario del bene), mentre non sfugge all'obbligo di corrispondenza oggettiva catastale (lo stato di fatto deve essere uguale alle piantine depositate).

Non sfugge, nemmeno, alla conformità urbanistica ed edilizia.

USUCAPIONE IN BASE AD ACCORDO CONCILIATIVO O IN BASE A SENTENZA

Due contendenti possono mettersi d'accordo davanti al mediatore, riconoscendo che il bene conteso è stato usucapito dall'uno a discapito dell'altro.

Ma non è detto che i terzi debbano essere necessariamente spettatori passivi.

Si pensi, per esempio, al creditore di chi lascia il bene e che su quel bene ha l'ipoteca oppure a chi ha l'usufrutto sul bene stesso. I soggetti non saranno contenti di vedersi sfilare il bene che costituisce la garanzia del credito o di cui hanno il godimento.

Ecco perché, nella ricostruzione dei notai, l'accordo conciliativo non pregiudica i diritti dei terzi derivati da un titolo trascritto o iscritto anteriormente all'accordo conciliativo, sulla base di chi ha trascritto per primo. Non così accade, invece, quando un soggetto perde la causa per usucapione: in questo ultimo caso prevale chi usucapisce anche in caso di mancata trascrizione della sentenza.

La differenza tra le due ipotesi spiega i suoi effetti anche in caso di fallimento. Chi usucapisce con sentenza può riprendersi il bene dal fallimento anche se non ha trascritto la sentenza. Ma questo non avviene nel caso dell'usucapione accertata con una conciliazione.

Oltretutto, prima di fare un accordo conciliativo, chi vuole usucapire il bene deve fare tutte le verifiche catastali e ipotecarie per non trovarsi con un pugno di mosche in mano. La modifica dell'art. 2643 c.c. ha aperto tante strade per arrivare all'usucapione.

Portano alla meta la sentenza che accerta l'usucapione, ma anche l'accordo che chiude la conciliazione, un accordo al di fuori della conciliazione e, infine, una transazione che chiude una lite.

REGOLARITA' EDILIZIA

Nell'accordo, con cui, in sede di conciliazione, si accerta l'usucapione, devono essere rese le dichiarazioni sulla regolarità urbanistica, per non eludere la normativa sulla incommerciabilità degli immobili abusivi.

Le relative dichiarazioni dovranno essere rese non da chi perde il bene, ma da chi lo acquista.

CONFORMITA' CATASTALE

Occorre distinguere la conformità catastale soggettiva (chi lascia il bene deve essere l'intestatario) da quella oggettiva (il bene, che passa di mano, deve corrispondere a quello rilevato negli elaborati depositati).

Il primo requisito è derogabile: secondo lo studio dei notai, la natura dell'accordo accertativo e le sue finalità giustificano la possibilità che all'accordo stesso intervengano soggetti che per qualche motivo siano disallineati rispetto alle risultanze del catasto.

Non è derogabile, invece, il requisito della conformità oggettiva.

Anche in questo caso, secondo i notai, la parte che dovrà rendere le relative dichiarazioni non potrà essere l'intestatario catastale, né l'usucapito, ma l'usucapente (chi acquisisce il bene).

Flavio Chiodini

LA TASI E' UNA PATRIMONIALE



Una "patrimoniale" senza se e senza ma.

E' così che la Corte dei Conti considera la TASI (la tassa comunale sui servizi indivisibili) giacché, ha dichiarato il Presidente della sezione autonomie, Mario Falcucci, è evidente come la base imponibile sia "il valore catastale dell'immobile", mentre "il contribuente è, di fatto, quasi solo il proprietario". Quindi, è vicina alla "vecchia" Imu.

Eppure, in origine le intenzioni erano differenti: la TASI, infatti, doveva essere una service tax che, come accade in altri paesi europei, incide sugli occupanti, e quindi anche sugli inquilini di immobili a uso abitativo sulla base di parametri di massima dei benefici derivanti dai servizi comunali, qual è la superficie dell'abitazione, tenendo conto dell'ampiezza e della composizione della famiglia occupante.

Ma non è l'unico "neo" che la magistratura contabile ha individuato, poiché innanzitutto il regime delle agevolazioni riguarda soltanto il 2014, e incide sulle norme legislative che producono incertezza sul sistema di finanziamento degli enti e provvisorietà per i cittadini.

Non solo. Secondo Falcucci, "a oltre quattro anni dall'avvio della riforma, il sistema di prelievo delle amministrazioni territoriali non appare ancora stabile", mentre con la revisione del catasto, prevista dalla delega fiscale (Legge 23/2014) si andranno "a rivoluzionare" le modalità di calcolo delle basi imponibili e i rapporti tra contribuenti e Comuni.

Infine, ha osservato il rappresentante della Corte, l'ampio margine di scelta attribuito alle amministrazioni locali incide sulla accentuazione delle differenze tributarie, e porta al rischio di significative differenze territoriali nel prelievo a carico di famiglie e di imprese, pur in presenza di un uguale imponibile.

La questione si ripropone anche sul fronte della riscossione: il ricorso obbligato alle gare richiede tempo e, secondo i giudici, può comportare l'affidamento della gestione della TASI a un soggetto diverso da quello che riscuote l'IMU.

In questo modo, il Comune finisce per pervenire ad una definizione della riscossione in ritardo rispetto alla scadenza delle prime rate, e per gestire i rapporti con modalità diverse per la riscossione di due tributi che hanno basi imponibili e regole praticamente identiche.

Matteo Rezzonico

COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la modifica o conferma della password per l'accesso alla banca-dati FNA, preghiamo contattare la nostra Signora Cristina al seguente numero di telefono 02/ 9306994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

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.

LE DISTANZE DI UNA CANNA FUMARIA IN CONDOMINIO

Le normative sulle distanze (art. 907 del Codice Civile) non possono essere invocate per impedire l'installazione di una canna fumaria in condominio. Anche se alterano "la veduta" che si può godere da un alloggio o un terrazzo.

A definire, con chiarezza, la questione sono due pronunce successive della Corte di Cassazione: la n° 2741 del 23 febbraio 2012 e la n° 4936 del 30 gennaio 2014. I motivi sono più di uno.

Innanzitutto, come ha stabilito la prima sentenza, la canna fumaria non deve essere ritenuta alla stregua di una costruzione vera e propria, ma solo come un semplice accessorio di un impianto. Per questa ragione, dunque, questo tipo di manufatto non è soggetto a quanto prescritto dall'art. 907 del Codice Civile, che fissa a tre metri la distanza minima dal fondo del vicino.

In secondo luogo perché, sempre con la pronuncia 2741, la Cassazione ha ribadito la liceità - per qualunque condomino ne abbia necessità - di installare una canna fumaria in aderenza al muro condominiale o a ridosso del lastrico. L'importante è rispettare quanto previsto dall'art. 1102 del Codice Civile: ovvero non alterare la destinazione d'uso dello spazio comune, non impedire l'utilizzo (nel caso specifico del lastrico o della parete condominiale) ad altri condomini, non pregiudicare il decoro architettonico dell'immobile.

Infine perché, con la recente sentenza 4936, la Cassazione ha chiarito che qualsiasi recriminazione sul rispetto delle distanze in condominio si scontra con le disposizioni del regolamento condominia-

le del fabbricato, che devono essere considerate prevalenti.

Riassumendo i contenuti e gli effetti delle due sentenze, il quadro appare chiaro. Per installare una canna fumaria in condominio (il caso classico, alla base peraltro della pronuncia 2741, è quello di una pizzeria o un esercizio commerciale, collocato al piano terreno di un fabbricato e che ha necessità di un sistema per l'evacuazione dei fumi), occorre fare i conti con il regolamento condominiale. Se questo non pone ostacoli, è possibile procedere, nonostante l'eventuale opposizione da parte di condomini che temono un danno sulle vedute e invocano le norme sulle distanze fra proprietà.

Ovviamente la canna fumaria può essere realizzata solo nel rispetto del decoro architettonico della facciata e del diritto di tutti i condomini di fruire del muro del fabbricato. E' bene tenere sempre presente che è necessario anche rispettare le norme in materia di immissioni intollerabili (art. 844 c.c.): i fumi emessi non devono infatti risultare nocivi alla salute e pregiudicare i diritti dei proprietari e degli inquilini del palazzo.

Restano una serie di perplessità sul merito delle sentenze richiamate. Prima di tutto perché il fatto di considerare la canna fumaria un semplice accessorio contrasta con la stessa giurisprudenza della Corte che, proprio ai fini dell'osservanza delle distanze legali, ha chiarito come debba intendersi per costruzione qualsiasi opera abbia i caratteri della solidità, stabilità e immobilizzazione rispetto al suolo (sentenza

n° 8691 del 26.06.2000). Altri dubbi restano, infine, sul perché debba essere la normativa condominiale a prevalere su quella delle distanze e non il contrario.

S.R.

ADERISCI
a CASACONSUM
Lombardia
L'Associazione
dei Consumatori
a servizio
degli utenti
del bene CASA



CLASSAMENTO E RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Contro errori e inesattezze negli avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nell'applicazione dei parametri e dei criteri di legge adottati per la riclassificazione

la CONFAPPI-FNA
di Milano

offre ai propri associati la sua consulenza gratuita
il giovedì dalle 17,30 alle 19,00,
per il controllo dell'avviso ricevuto
e per esprimere eventuali
opportune azioni di tutela

Per informazioni telefonare al n°
02/ 33105242
CONFAPPI-FNA, Via Ruggero di

IL REGIME ATTUALE DEI PARCHEGGI PERTINENZIALI



Un lettore ci ha inviato un quesito cui risponde il Presidente di FNA, Giovanni Tomassoli.

Quesito: sono il proprietario di un'unità immobiliare con annesso posto auto pertinenziale, ubicato nel cortile. Ho venduto la mia automobile e il parcheggio adesso è libero. Un amico, che abita a qualche isolato di distanza, è interessato ad acquistarlo. Vorrei cederlo per mettere un po' di soldi da parte in tempo di crisi. E' possibile concludere la compravendita, essendo il posto auto parte integrante del mio immobile?

Per rispondere a questa domanda è necessario avere alcune fondamentali dettagli. Conoscere innanzitutto la data di costruzione dell'edificio. In secondo luogo sapere se il posto auto è stato realizzato contestualmente, o in un secondo momento, rispetto all'immobile principale. Ottenute queste due informazioni, è possibile trovare la soluzione ripercorrendo, a ritroso, il travagliato iter burocratico delle norme che regolano la trasferibilità dei parcheggi condominiali in Italia.

Il punto di partenza è la cosiddetta "legge ponte" (06.08.1967, n. 765), chiamata così perché ha fatto da "ponte" di raccordo tra la legge urbanistica fondamentale (1150/1942) e la legge Bucalossi (10/1977).

La normativa ha introdotto, per la prima volta, nel nostro Paese l'obbligo di dotare tutti i nuovi edifici di parcheggi "in misura non inferiore a un metro quadrato per dieci metri cubi di costruzione". Si è così fatto largo il concetto di pertinenzialità: cioè quel collegamento diretto che esiste fra un'unità immobiliare e il posto auto ad essa assegnato.

Un legame che ha fatto discutere a lungo e che non è stato semplice da spezzare.

Soprattutto perché, a seguito della Legge Tognoli (24 marzo 1989, n. 122), si è anche aggiunto il concetto di inalienabilità del parcheggio pertinenziale in modo disgiunto rispetto all'immobile di riferimento. La stessa legge Tognoli ha inoltre introdotto il vincolo di pertinenzialità anche per quei posti auto realizzati in un momento successivo alla edificazione di un fabbricato sia su area pubblica (cioè progettati e realizzati dalle amministrazioni comunali su aree di proprietà e destinati a pertinenza di immobili privati, concedendo il diritto di superficie dell'area pubblica a privati, imprese, società o cooperative di costruzione) sia su area privata (costruiti nel sottosuolo del fabbricato, nei locali siti al piano terreno del fabbricato e nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato).

Durante gli anni, la discussione intorno al tema della possibilità di vendita dei parcheggi pertinenziali è stata a dir poco vivace. La diatriba si è conclusa solo con la legge 28 novembre 2005, n. 246 (entrata in vigore il 16 dicembre dello stesso anno), che

ha chiarito in modo incontrovertibile – la possibilità di trasferire i posteggi pertinenziali anche in modo separato rispetto all'immobile di riferimento.

Anche in questo caso, però, era rimasto il dubbio se la legge 246 valesse solo per i parcheggi realizzati dopo il 2005 o anche precedenti a questa data. Dubbio a cui, ha messo fine la sentenza della Cassazione n. 21003 del 1° agosto 2008, sancendo che i parcheggi realizzati dopo il 2005 sono liberamente alienabili, anche senza l'unità a cui sono legati da vincolo pertinenziale.

Riassumendo: il posto auto realizzato prima del 1989 è trasferibile senza il vincolo di inalienabilità; quello costruito insieme alla casa, dopo il 1989, ma prima del 16 dicembre 2005, in forza della Legge Tognoli, può essere venduto soltanto insieme all'appartamento; il parcheggio realizzato insieme alla casa, ma dopo il 16 dicembre 2005, può essere invece trasferito a chiunque, senza vincolo di pertinenzialità. Occorre però tener conto di una ulteriore variazione, intervenuta di recente e che vale, però, solo per i parcheggi gravati da pertinenzialità: con l'entrata in vigore del Decreto Semplificazioni (Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e sviluppo, 9 febbraio 2012, n. 5) i parcheggi pertinenziali possono essere staccati dall'immobile a cui sono legati ai fini della vendita, ma solo a condizione che siano destinati a pertinenza di un altro immobile situato nello stesso Comune.

Giovanni Tomassoli
Pres. FNA-Federamministratori

IL LIBRETTO DI EFFICIENZA ENERGETICA ANCHE PER GLI IMPIANTI DI CONDIZIONAMENTO

Un unico libretto, composto da più schede modulabili a seconda delle caratteristiche dell'impianto.

Quattro tipologie di rapporto di efficienza energetica, studiate per mettere a fuoco e mappare le prestazioni non solo delle tradizionali caldaie, con o senza produzione di acqua calda, ma anche dei sistemi di condizionamento, di teleriscaldamento e di cogenerazione.

A partire dal 1° giugno "cambiano pelle" i documenti che certificano l'efficienza degli impianti installati in casa, in ufficio o in azienda. E diventano obbligatorio anche per i dispositivi di climatizzazione estiva. Il libretto (ora compilato secondo il nuovo modello) deve essere presentato per tutti gli impianti (recentemente ridefiniti dalla Legge 90/2013) mentre il rapporto è obbligatorio solo per i sistemi soggetti a verifiche periodiche, cioè di riscaldamento con potenza maggiore di 10 Kw e di condizionamento di potenza maggiore di 12 Kw. A loro volta, le verifiche scattano, ogni qual volta s'intervenga sull'impianto modificandone l'efficienza o per disposizione di legge, con una tempistica diversa a seconda della tipologia e potenza dell'impianto (DRP 74/2013). Ad esempio, per le caldaie a gas o metano normalmente installate in una singola unità immobiliare si interviene ogni 4 anni, mentre si scende a 2 per gli impianti condominiali, se superiori ai 100 Kw. Il tutto, se non esistono diverse indicazioni decise dalla Regione di riferimento. I nuovi modelli di libretto e di rapporto sono introdotti dal Decreto dello scorso 10 febbraio 2014 e sono il risultato di un lungo lavoro di approfondimento, effettuato da esperti del settore, riuniti in un gruppo di lavoro coordinato dal CTI, il Comitato termotecnica italiano. In particolare, nel definire i

nuovi documenti si è tenuto conto degli enormi passi in avanti compiuti dalla tecnologia e dalla presenza sempre più diffusa, accanto alle caldaie e ai condizionatori "tradizionali", di nuovi sistemi (talora integrati con l'esistente), come le pompe di calore geotermiche, i cogeneratori, il teleriscaldamento o i dispositivi alimentati da fonte rinnovabile (solare, biomasse, etc.). Rispetto all'edizione precedente e ancora oggi in uso, che risale a inizio duemila, il nuovo libretto non si fonda più su due modelli (uno riferito alle centrali e l'altro al singolo impianto), ma su di un modello unico, personalizzabile, costituito da tante schede, usate e assembleate in funzione degli apparecchi e delle componenti dell'impianto. I modelli di rapporto di controllo di efficienza energetica sono, invece, quattro: il tipo 1 si riferisce agli impianti di riscaldamento con generatore a fiamma e combustione (i vecchi allegati F e G); il tipo 2 riguarda il condizionamento; i tipi 3 e 4 - di certo meno frequenti dei primi due, ma comunque in uso - sono relativi agli impianti di teleriscaldamento e di co e rigenerazione. Il libretto (che è la carta d'identità dell'apparato) viene compilato per la prima volta dall'installatore, all'atto della messa in funzione. Successivamente viene aggiornato dal responsabile dell'impianto o dal manutentore. Con l'entrata in vigore, dal 1° giugno, del nuovo libretto, il responsabile (che nei piccoli impianti è l'utente stesso mentre in condominio può essere l'amministratore o la ditta abilitata da questi delegata) dovrà scaricare il nuovo modello di libretto dai pdf che saranno predisposti sul sito del MISE e trascrivere sulla prima pagina di questo i dati identificativi dell'impianto così da consegnarlo, all'atto del controllo, al manutentore per l'aggiornamento. Il rapporto di efficienza, invece, viene compilato diretta-

mente dal manutentore, che ha anche il compito di trasmetterlo, preferibilmente in via telematica, all'ente locale che tiene aggiornato il catasto (in genere, la Provincia o il Comune, a seconda di quanto stabilito con delega dalla Regione). Nel documento, allegato in copia anche al libretto, è indicato il risultato dei controlli, che devono essere conformi a quanto previsto dalle norme UNI o ai limiti indicati dal DPR 74/2013. In caso contrario, il rapporto risulterà negativo e l'impianto sarà da sostituire. Incaricati dei controlli sono gli enti locali che ricevono il report delle verifiche e che, da parte loro, organizzano campagne ispettive a campione. Le sanzioni dipendono dal D.Lg. 192/2005 o da eventuali disposizioni delle Regioni. Si va da 500 ai 3mila euro a carico di proprietario, conduttore, amministratore di condominio o terzo responsabile che non ottemperino ai propri obblighi. Da mille a 6 mila euro per l'operatore incaricato che non provvede a redigere e sottoscrivere il rapporto di controllo tecnico. Gli adempimenti introdotti per gli impianti di climatizzazione estiva ricalcano quelli per il riscaldamento. Innanzitutto sarà necessario produrre un libretto, che mappa la vita dall'apparato dalla fase di installazione in poi e dovrà contenere i successivi rapporti di efficienza, ogni volta che sarà sottoposto a un controllo. Come previsto dall'allegato A del D.P.R. 72/2013, per gli impianti con apparati standard e una potenza fra i 12 Kw e i 100 Kw, l'obbligo di ispezione scatta ogni quattro anni. Tenendo ben presente che non è possibile imboccare scorciatoie: anche nel caso di un unico sistema per il caldo e il freddo, con generatori diversi, le ispezioni dovranno essere effettuate in momenti distinti.

Silvio Rezzonico
Maria Chiara Voci

L'USO ESCLUSIVO E PERPETUO DELLE PARTI COMUNI CONDOMINIALI



Capita sempre più spesso di leggere, negli atti notarili di compravendita, pattuizioni del seguente tenore: "il venditore concede il diritto di uso esclusivo e perpetuo" su determinate parti comuni condominiali (giardino, cortile o altro), tanto che la clausola ha finito per dar vita a una prassi consentita acriticamente, senza che ci si sia mai interrogati a fondo sulla natura e sull'ammissibilità di tale diritto.

Vale dunque la pena di fare il punto della situazione. Il diritto d'uso esclusivo e perpetuo in condominio è stato talvolta identificato, superficialmente, con il diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c., per il quale chi ha il diritto d'uso di una cosa può servirsi di essa per i bisogni suoi e della sua famiglia.

Senonché, la disciplina del richiamato diritto d'uso è quella dettata per l'usufrutto, che prevede una durata del diritto non eccedente la vita dell'usufruttuario e, se costituito a favore di una persona giuridica, non eccedente i trent'anni (art. 979 c.c.).

Il che, a evidenza, è incompatibile con il diritto d'uso dedotto negli atti notarili, che prevedono un diritto esclusivo ma anche perpetuo. E' in quest'ottica che la giurisprudenza - e ancora prima la dottrina - hanno preso le distanze dalla configurazione del diritto d'uso esclusivo

e perpetuo, come diritto reale d'uso ex art. 1021 c.c. e, dunque, come *ius in alienum*, posto che tale configurazione comporta una serie di inconvenienti non facilmente superabili. Oltretutto il diritto d'uso, di cui all'art. 1021 c.c., è anche inalienabile a norma dell'art. 1024 c.c., ancorché la cessione nulla possa essere convertita in una cessione valida, a norma dell'art. 1424 c.c., allorché ne ricorrano i presupposti. In questo senso, le sentenze della Cassazione 05.03.2008, n° 6004 e 11.10.1980, n° 5451, hanno puntualizzato che, per dar corso alla conversione del contratto nullo in un contratto produttivo di effetti giuridici, "deve procedersi a una duplice indagine, l'una rivolta ad accertare l'obiettiva sussistenza di un rapporto di continenza tra il negozio nullo e quello che dovrebbe sostituirlo e l'altra, implicante un apprezzamento di fatto sull'intento negoziale dei contraenti, riservato al giudice del merito, diretta a stabilire se la volontà che induce le parti a stipulare un contratto nullo possa ritenersi orientata anche verso gli effetti del contratto diverso".

Ma allora, se il diritto di uso esclusivo e perpetuo su parti comuni condominiali non può identificarsi con il diritto reale d'uso, di cui all'art. 1021 c.c., come deve inquadrarsi? In tema, la giurisprudenza non è affatto univoca, registrandosi pronunce che configurano il diritto d'uso talvolta come una vera e propria servitù, tal'altra come una pertinenza e, tal'altra ancora, come uno speciale diritto, rientrante nell'ambito del diritto di godimento delle parti comuni condo-

miniali, a norma dell'art. 1102 c.c. Per quest'ultima disposizione, "ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa".

Secondo un primo orientamento giurisprudenziale - si veda, tra le ultime, la sentenza del Tribunale di Milano, sezione quarta, 0-2.04.2008, n° 4826 - il diritto di uso esclusivo e perpetuo (nella specie con facoltà di parcheggio per auto), deve configurarsi come un diritto di servitù. Si legge nella sentenza richiamata: "non è certo di ostacolo a questa qualificazione della fattispecie, il rilievo (ovvio) della tipicità dei diritti reali, che costituiscono un sistema chiuso, atteso che non è meno pacifico che la volontà contrattuale può, entro il tipo di servitù, stabilire in concreto una serie indefinita di vincoli reali, corrispondenti a diverse utilizzazioni, purché siano rispettati i seguenti requisiti:

- 1) presenza di due fondi dei quali uno possa trarre obiettiva utilità dalla limitazione imposta sull'altro;
- 2) vicinanza dei fondi stessi, da intendersi in senso relativo;
- 3) appartenenza dei fondi a diversi proprietari".

E' tuttavia evidente che la configurazione dell'uso esclusivo e perpetuo come diritto di servitù, avente a oggetto fondi e proprietà diverse, mal si concilia con l'istituto condominiale, in cui titolare della proprietà delle parti comuni è lo stesso condomino.

Si è allora pensato di inquadrare il diritto d'uso esclusivo e perpetuo nell'ambito delle "pertinenze", di cui agli artt. 817, 818 c.c. Per l'art. 817 c.c., "sono pertinenze le cose destinate in modo durevole a servizio e a ornamento di un'altra cosa.

La destinazione può essere effettuata dal proprietario della cosa principale e da chi ha un diritto reale sulla medesima". Per l'art. 818 c.c., poi, "gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici. La cessazione della qualità di pertinenza non è opponibile ai terzi, i quali abbiano anteriormente acquistato diritti sulla cosa principale". In questo senso si è, per esempio, orientata la sentenza della Cassazione 04.06.1992, n° 6892, per la quale il regolamento condominiale contrattuale può contenere "oltre all'indicazione delle parti dell'edificio di proprietà comune e alle norme relative all'amministrazione e gestione delle cose comuni, la previsione dell'uso esclusivo di una parte dell'edificio definita comune, a favore di una frazione di proprietà esclusiva. In tal caso, il rapporto ha natura pertinenziale, essendo stato posto in essere dall'originario unico proprietario dell'edificio, legittimato all'instaurazione e al successivo trasferimento del rapporto stesso, ai sensi degli artt. 817, secondo comma e 818 c.c., con l'ulteriore conseguenza che, attenendo siffatto rapporto alla consistenza della frazione di proprietà esclusiva, il richiamo puro e semplice del regolamento condominiale in un

successivo atto di vendita (o promessa di vendita) da parte del titolare della frazione di proprietà esclusiva, a cui favore si è previsto l'uso esclusivo di quella parte comune, può essere considerato sufficiente ai fini dell'indicazione della consistenza della frazione stessa, venduta o promessa in vendita".

A nostro giudizio, neanche questa ultima configurazione - che pure varrebbe a superare l'assimilazione tout court del diritto di uso esclusivo e perpetuo al diritto d'uso di cui all'art. 1021 c.c. - può ritenersi soddisfacente, ove la disciplina delle pertinenze non venga calata nel vivo della disciplina condominiale e, in particolare, del disposto di cui all'art. 1102 c.c. Proprio in questo senso, la Corte d'Appello di Milano - estensore Piombo - con sentenza 3-1.10.2007, n° 2873, inedita, ha puntualizzato, con riferimento a un caso di uso esclusivo e perpetuo che "... il ragionamento sotteso a tale laconica motivazione (equiparazione del diritto d'uso esclusivo e perpetuo al diritto d'uso di cui all'art. 1021 c.c., n.d.a.) non può tuttavia considerarsi corretto ove si consideri che nel caso in esame non si tratta di un ius in re aliena (e segnatamente di un diritto reale d'uso di cui all'art. 1021 c.c.) bensì dell'esplicazione del diritto di proprietà (o meglio della facoltà di godimento del proprio bene spettante al proprietario), da parte di un soggetto comproprietario, insieme ad altri, della porzione immobiliare di uso esclusivo. Né può sostenersi che, in presenza di un condominio di edificio, l'assegnazione in uso esclusivo a un singolo condomino (o ad alcuni soltanto dei condomini) di una

parte comune dell'edificio o delle sue pertinenze, sarebbe inammissibile in quanto inesorabilmente in contrasto con l'art. 1102 c.c.: la stessa disciplina in materia di condominio ben conosce e regola alcune situazioni di questo genere (si pensi, per esempio, al caso del lastrico solare (art. 1126 c.c.) e comunque non esclude che parti comuni dell'edificio, che non siano indispensabili per la sua stessa esistenza, possano essere destinate, per effetto di un atto negoziale (non, quindi per iniziativa unilaterale del singolo condomino od in base a una delibera dell'assemblea condominiale approvata a maggioranza, operando in tal caso i limiti di cui all'articolo 1102 c.c.), anche in perpetuo all'uso esclusivo di uno o ad alcuni soltanto dei condomini. Ed è appunto questo che è avvenuto nella fattispecie, dove all'epoca l'unico proprietario dell'edificio ha destinato le porzioni di giardino precisate nei menzionati rogiti a uso esclusivo e perpetuo ...".

Alla stregua del richiamato orientamento della Corte d'Appello di Milano, da noi condiviso, deriva tra l'altro anche la cedibilità del diritto d'uso esclusivo e perpetuo - stante l'inapplicabilità alla specie dell'art. 1024 c.c. - alla condizione che l'atto costitutivo del diritto d'uso sia trascritto e quindi sia opponibile ai terzi, a norma dell'art. 2644 c.c., per il quale gli atti di trasferimento immobiliare non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili, in base a un atto trascritto e iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Silvio Rezzonico

APE E OFFERTA DI CASE IN LOCAZIONE



L'obbligo, esplicito, di dotare le case offerte in locazione di attestato di prestazione energetica e un ventaglio di sanzioni, per chi non si adegua, differente da quanto previsto a livello nazionale. Con cifre che a volte, come nel caso della Lombardia, sono ben più salate di quelle fissate dallo Stato.

Se il Governo ha tergiversato sulla necessità di consegna dell'Ape per chi affitta, finendo per cancellare la nullità dell'atto in caso di singole unità e mantenendo però in vita una clausola che impone di fatto la produzione della targa, ben più netta a riguardo è la posizione assunta da alcune Regioni. A partire da quelle che, negli anni e con largo anticipo rispetto allo Stato in forza della «clausola di cedevolezza» (Dlgs 192/2005, articolo 17), hanno messo a punto un proprio sistema regionale per il rilascio degli attestati. Il risultato è palpabile: se può infatti capitare che, ad esempio in Lazio, si riesca ancora oggi a concludere (a dispetto di ciò che la legge impone) una trattativa di locazione senza attestato, la stessa cosa accade raramente in Liguria, Lombardia, Emilia Romagna o Piemonte. Perché su questi territori l'attestazione energetica è entrata ormai nell'abitudine del territorio.

Ma esaminiamo qualche caso concreto. Partiamo dalla Lombardia. Qui la legge dice che è indispensabile, per l'affitto di interi fabbricati come di singole unità immobiliari, dimostrare di aver consegnato (ma non allegato, perché in materia di contratti la Regione non ha potestà di intervento) l'attestato di prestazione al futuro inquilino. Adempimento che, peraltro, deve essere osservato anche in caso di tacito rinnovo del contratto.

Disattendere questo obbligo può costare anche molto caro: le multe vanno da 2.500 fino a 10mila euro. E la Regione ha anche già avviato i controlli. Situazione simile in Piemonte: la legislazione regionale recita che, in caso di locazione, l'Ape deve essere «messo a disposizione e consegnato all'affittuario». La sanzione pecuniaria va da 500 a 5mila euro, a seconda delle superfici utili locate. Poco più a sud, le regole sono le medesime. In Liguria, l'articolo 28 bis parla esplicitamente di consegna dell'Ape (in copia) a chi prende possesso dell'immobile. L'ammenda per i trasgressori è fissata da 500 a 5mila euro. Ancora, in Emilia Romagna dal 1° luglio 2010 è scattato – e continua a essere vigente – l'obbligo di produrre l'Ape per le locazioni, anche se non viene esplicitamente citata la necessità di allegazione o messa a disposizione. Qui, però, la Regione non è intervenuta con proprie sanzioni.

Ma non sono solo le Regioni che hanno un sistema locale per gli Ape a essere ferme nella applicazione della legge. Ben più severe e determinate dello Stato nell'esplicitare l'obbligo sono, ad esempio, territori come la Toscana e la Sardegna.

Che sulle pagine web dedicate a spiegare cosa comporti la procedura di certificazione energetica, ribadiscono l'obbligo di dotare di Ape gli immobili "locati a un nuovo locatario". Per effetto della legislazione nazionale, non basta informare il conduttore circa le prestazioni dell'immobile, ma è necessario produrre i documenti. Ora la sfida vera sarà organizzare i controlli. Che, certo, in materia di locazioni, sono più difficili da effettuare».

Ines Durante



**PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO
ISCRIVI
UN TUO AMICO
ALLA CONFAPPI
UNITI
E NUMEROSI
PER CONTARE**

CONTROLLI SULLA SICUREZZA DEGLI ASCENSORI E CLAUSOLE VESSATORIE



La sicurezza degli ascensori è uno degli aspetti fondamentali nella gestione di un condominio.

Il funzionamento di questi delicati impianti deve essere monitorato costantemente attraverso controlli periodici e, in alcuni casi, straordinari.

CONTROLLI SULLA SICUREZZA

La manutenzione, secondo le disposizioni di legge, può essere eseguita esclusivamente da tecnici qualificati, nel rispetto dei "requisiti essenziali di sicurezza e salute" prescritti dalla direttiva 95/16/CE e dal D.P.R. 162/99.

La ditta prescelta deve essere iscritta nel Registro imprese della Camera di Commercio e disporre dell'abilitazione a operare sugli ascensori, come precisato dal decreto ministeriale.

Prima di firmare il contratto con l'azienda manutentrice, ogni amministratore di condominio è tenuto, inoltre, ad accertare che la stessa sia in possesso di una valida assicurazione per la responsabilità civile verso terzi.

Per prima cosa, il manutentore deve ispezionare accuratamente l'impianto, così da testarne le condizioni di manutenzione e le

caratteristiche costruttive: va da sé che un ascensore vecchio avrà bisogno di più "attenzioni" rispetto a un impianto di nuova generazione.

Le cosiddette "visite preventive" si svolgono in media una decina di volte l'anno e servono a verificare il funzionamento generale dell'ascensore.

Nessuna legge regola la frequenza di questi controlli, mentre per le ispezioni dei componenti di sicurezza (paracadute, funi e sistema di allarme), la legge dice che vanno eseguite almeno una volta ogni sei mesi.

In caso di rottura o usura di un elemento dell'impianto, la parte danneggiata deve essere riparata dal manutentore abilitato.

Chiamare un fabbro o un qualsiasi altro professionista senza il possesso dei requisiti richiesti dalla legge metterebbe a repentaglio la sicurezza e la responsabilità di tutti gli abitanti dello stabile.

Solitamente interviene un dipendente dell'impresa che ha firmato il contratto di manutenzione, ma l'amministratore di condominio può anche rivolgersi a un'altra impresa, purché sia abilitata. In questo caso, sarà lo stesso amministratore a dover verificare l'avvenuta e corretta esecuzione dei lavori: qualora non siano stati eseguiti correttamente, la ditta che ha sottoscritto il contratto di manutenzione potrà ottenerne la risoluzione.

Sempre l'amministratore di condominio, una volta ogni due anni, ha l'obbligo di far verificare l'impianto da un ente autorizzato: ingegneri di ASL e ARPA del territorio di competenza, oppure organizzazioni autorizzate dal ministero delle Attività produttive. Il nome dell'ente deve essere indicato nella targa posta all'inter-

no della cabina dell'ascensore. Questi soggetti una volta terminato il controllo, compilano e consegnano all'amministratore un verbale: se l'esito del checkup è negativo, l'ufficio comunale appone i sigilli all'impianto, vietandone l'utilizzo fino al ripristino delle condizioni di sicurezza. In taluni casi l'ascensore può avere bisogno di un controllo straordinario. Ciò può avvenire se il parere della visita periodica ha dato esito negativo e quindi l'impianto è stato momentaneamente chiuso, se si sono verificati incidenti seri (anche senza infortuni), se l'impianto è stato modificato dal punto di vista costruttivo, con variazione di velocità, portata, corsa, tipo di azionamento.

CLAUSOLE VESSATORIE NEI CONTRATTI DI MANUTENZIONE

I nodi, in genere, vengono al pettine di fronte al primo guasto serio dell'impianto. Quando un ascensore non funziona o si blocca, i condomini si trovano per la prima volta a fare i conti con i termini del contratto di manutenzione. Un documento fondamentale per l'edificio, che però (come a volte si scopre) è stato sottoscritto senza la dovuta attenzione. E contiene una serie di condizioni sfavorevoli e onerose. Meglio dunque prevenire l'insorgenza di brutte sorprese, cautelandosi con contratti trasparenti, che non contengano clausole vessatorie, tra l'altro recentemente messe in luce dall'Antitrust. Data una determinata marca e tipologia di impianto, occorre scegliere chi si incaricherà negli anni di effettua-

re la manutenzione e i controlli di sicurezza. E' in questo momento che occorre prestare la massima attenzione a ciò che si patuisce. Tenendo conto che se cambiare fornitore è in teoria sempre possibile, nella pratica difficilmente avviene. Sia perché, come spiegano le associazioni dei proprietari, a partire dalla CONFAPPI di Milano, "recedere anticipatamente, anche in caso di motivate inadempienze, non è un percorso semplice e richiede un'azione giudiziaria spesso annosa". Sia perché, per ciascuna marca d'impianto, è limitato il numero d'impresе disponibili, su un territorio, a fornire l'assistenza necessaria e garantire la disponibilità dei pezzi di ricambio. A mettere all'erta i proprietari di casa sono, per prime, le aziende che lavorano nel settore. Il loro consiglio è seguire modelli preconfezionati, come quello recentemente diffuso da Unioncamere e stilato dalla Camera di Commercio di Roma. Se ci si attiene a quei contenuti, sarà difficile incorrere in inconvenienti e contestazioni. A dare man forte ai consumatori, è comunque intervenuta l'Autorità garante della concorrenza e del mercato. Che, nell'ambito delle competenze acquisite in materia di clausole vessatorie (art. 37-bis, Codice del Consumo), ha analizzato i contratti di manutenzione più diffusi e ha individuato e messo al bando una serie di condizioni considerate illegittime. Il risultato è che oggi è possibile per un condominio, con un iter tutto sommato semplice,

Invocare e pretendere la nullità di condizioni che rientrino fra quelle messe in luce dalla stessa Agcm. Ma quali sono le clausole vessatorie più diffuse e "pericolose" ? Fra i principali punti a cui prestare la massima attenzione c'è, innanzitutto, la questione dei tempi.

Sono impugnabili infatti i contratti che prevedono termini troppo lunghi per il recesso anticipato.

In passato la comunicazione di interruzione del servizio era prevista con 180 giorni d'anticipo rispetto alla scadenza naturale dell'accordo.

Dopo l'intervento dell'antitrust, il lasso di tempo si è notevolmente ridotto ed è di 45-30 giorni per i contratti annuali e di 60 giorni per i contratti pluriennali.

Considerati i notevoli adempimenti e i controlli prescritti per legge, in genere l'accordo che si stipula con la ditta specializzata è pluriennale.

Considerate soprattutto le mutevoli condizioni di mercato, anche se la durata è libera e pattuita tra le parti, è comunque buona norma non superare la durata di tre anni. Facendo anche attenzione a evitare la previsione di "rinnovo automatico". Un'altra condizione che l'Antitrust ha dichiarato "fuori legge" riguarda la penale eccessiva richiesta al condominio che decide di recedere anticipatamente il contratto di manutenzione.

Nei vecchi accordi sovente si prevedeva il pagamento di tutti i canoni residui, fino alla scadenza del contratto.

Tuttavia, molti giudici si sono pronunciati sulla materia e, anche se non è mai stato fissato un importo congruo universale, la consuetudine è far pagare il 40-50% di quanto inizialmente pattuito.

Matteo Rezzonico
Maria Chiara Voci



**La riforma
del condominio
valorizza
gli amministratori
del proprio
condominio**
La FNA è vicina
agli amministratori
per ogni necessità
condominiale

**Informati presso
FNA e CONFAPPI**

**www.fna.it
www.confappi.it**

NOTIZIARIO UTILE



AFFITTI: ADDIO AL MOD. 69

Il modello 69 è andato ufficialmente in pensione. Già dallo scorso 3 febbraio 2014, per la registrazione dei contratti di locazione e affitto di immobili e per le eventuali proroghe, cessioni e risoluzioni, nonché per l'esercizio dell'opzione o della revoca della cedolare secca, occorreva utilizzare il nuovo modello RLI. Fino al 31 marzo 2014, tuttavia, era ancora possibile, in alternativa, sia continuare a utilizzare il modello IRIS (e, quindi, il relativo prodotto informatico), sia presentare in ufficio il modello 69. Dal 1° aprile quest'opzione non c'è più. Le pratiche vanno dunque effettuate sul nuovo modello, che è disponibile, insieme alle istruzioni per compilarlo, sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

FORI SULLA FACCIATA E DECORO ARCHITETTONICO

In tema di condominio, è illegittimo l'uso particolare o più intenso del bene comune, ai sensi dell'art. 1102 c.c., ove si arrechi pregiudizio al decoro architettonico dell'edificio condominiale. Nella specie, in applicazione di tale principio, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito, che aveva ritenuto illegittima la realizzazione di alcuni fori di porta o di finestra posti sulle facciate dell'edificio, i quali avevano alterato la simmetria dei fori preesistenti, producendo un risultato esteticamente sgradevole (Cass. sent. 14607/2012).

MODIFICAZIONI E INNOVAZIONI

Secondo la sentenza della Cassazione (18052/2012), "in tema di condominio negli edifici le innovazioni di cui all'art. 1120 cod. civ. non corrispondono alle modificazioni, cui si riferisce l'art. 1102 cod. civ., atteso che le prime sono costituite da opere di trasformazione, le quali incidono sull'essenza della cosa comune, alterandone l'originaria funzione e destinazione, mentre le seconde si inquadrano nelle facoltà del condomino in ordine alla migliore, più comoda e razionale, utilizzazione della cosa, facoltà che incontrano solo i limiti indicati nello stesso art. 1102 c.c."

PRESUNZIONE DI CONOSCENZA DELLA RACCOMANDATA

Una raccomandata, anche in mancanza dell'avviso di ricevimento, costituisce prova certa della spedizione, attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione (fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale), di arrivo dell'atto al destinatario e di conoscenza ex art. 1335 del Codice Civile.

Secondo la Cassazione (sent. n° 23920/13) "La lettera raccomandata costituisce prova certa della trasmissione del plico spedito, attestata dall'ufficio postale attraverso la ricevuta, da cui consegue la presunzione, fondata sulle univoche e concludenti circostanze della spedizione e dell'ordinaria regolarità del servizio postale, di arrivo al destinatario dell'atto comprendente la busta ed il suo contenuto, e dunque di conoscenza del medesimo ex art. 1335 cod. civ. Spetta di conseguenza al destinatario l'onere di dimostrare che il plico non conteneva alcuna lettera al suo interno, e dunque la mancata conoscenza dell'atto."

GLI OBBLIGHI DI CONSERVAZIONE DEL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO A NORMA DEL N° 7, DELL'ART. 1130 COD. CIV.

Con la riforma del condominio sono stati previsti espressamente una serie di obblighi in capo all'amministratore. Tra questi, il numero 7 dell'art. 1130 cod. civ. stabilisce che l'amministratore deve curare la tenuta di una serie di registri (tra cui il registro dei verbali delle assemblee, il registro di nomina e revoca dell'amministratore ed il registro di contabilità). Il medesimo numero 7, inoltre, prevede che l'amministratore deve conservare il regolamento di condominio, allegato alla documentazione condominiale. Qualora l'amministratore non adempia alle richiamate prescrizioni, commette una grave irregolarità, enunciata nel numero 12 del precedente art. 1129 cod. civ., il cui punto 7 contempla anche "... 7) l'inottemperanza agli obblighi di cui all'art. 1130, nn° 6, 7 e 9 cod. civ. ..." (tra i quali rientra la corretta conservazione del regolamento di condominio). La commissione di gravi irregolarità legittima la revoca dell'amministratore in carica, a norma del numero 11 del medesimo art. 1129 cod. civ.

PAGAMENTO DEGLI AFFITTI IN CONTANTI

Alla stregua di un'interpretazione letterale, ai sensi dell'articolo 12 delle Preleggi al Codice Civile, pareva non esservi più spazio per il pagamento degli affitti in contanti. Senonchè, con nota Prot. DT 10492 in data 5/02/2014, il Ministero dell'Economia e delle Finanze (con interpretazione vincolante per sé e per gli uffici dell'Agenzia) ha offerto una diversa lettura del richiamato articolo 1, comma 50. Secondo il Ministero, il pagamento degli affitti – ferma la soglia di euro 999,99, di cui al richiamato articolo 49 Decreto Legislativo 231/07 – è ammissibile anche in contanti, non essendo previste specifiche sanzioni in caso di violazione del punto 1.1, purchè il locatore provveda a rilasciare <<...una prova documentale, comunque formata, purchè chiara...>> del pagamento effettuato. Per prova documentale si ritiene che la nota dell'Agenzia delle Entrate in commento si riferisca al rilascio di una ricevuta o di una fattura. Si legge in particolare nella nota 5/02/2014 <<per quanto qui rileva, deve conseguentemente desumersi che, fermo il limite di carattere generale di cui all'art. 49 d. lgs. n. 231/07, la finalità di conservare traccia delle transazioni in contante, eventualmente intercorse tra locatore e conduttore, può ritenersi soddisfatta fornendo una prova documentale, comunque formata, purchè chiara, inequivoca e idonea ad attestare la devoluzione di una determinata somma di denaro contante la pagamento del canone di locazione, anche ai fini della osservazione dei patti contrattuali, necessaria all'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali previste dalla legge a vantaggio delle parti contraenti>>.

FNA AL CONVEGNO “IERI, OGGI E DOMANI DEL CONDOMINIO”

Nell'ambito del Convegno tenutosi a Milano il 9 aprile u.s., presso l'ElettroCityStore, sul tema “Il condominio ieri, oggi, domani, verso il condominio smart”, il Presidente FNA, Giovanni Tomassoli, ha illustrato la politica di FNA per l'affermazione del condominio del domani, improntata a una maggiore preparazione degli amministratori e alla loro professionalizzazione. Al Convegno, che ha avuto un buon successo di pubblico, erano presenti anche altre associazioni di amministratori che hanno a loro volta parlato delle problematiche normative e della sicurezza in condominio.

ANCHE LE DITTE INDIVIDUALI POSSONO ASSUMERE IL RUOLO DI TERZO RESPONSABILE

Le imprese individuali potranno continuare a occuparsi della manutenzione degli impianti dotati di centrale termica. Con la conversione in legge del decreto “Destinazione Italia”, infatti, è stata corretta la norma di cui al comma 52 dell'allegato A del D.Lgs. 192-/2005 (modificato dal D.M. 22 novembre 2012), che limitava la possibilità di ricoprire il ruolo di terzo responsabile in materia di manutenzione e controllo di sicurezza degli impianti termici, esclusivamente alle imprese costituite sotto forma di persona giuridica, escludendo quindi le ditte individuali.

Dispone ora il testo vigente del richiamato art. 52 dell'allegato A a seguito della modifica apportata dall'art. 1, comma 7-bis, del D.L. 23 dicembre 2013, n° 145, convertito con modificazioni, dalla Legge 21 febbraio 2014, n° 9: «terzo responsabile dell'impianto termico: l'impresa che, essendo in possesso dei requisiti previsti dalle normative vigenti e comunque di capacità tecnica, economica e organizzativa adeguata al numero, alla potenza e alla complessità degli impianti gestiti, è delegata dal responsabile ad assumere la responsabilità dell'esercizio, della conduzione, del controllo, della manutenzione e dell'adozione delle misure necessarie al contenimento dei consumi energetici».

LA MORA NELLA RESTITUZIONE DELL'IMMOBILE LOCATO

In tema di locazione, il conduttore non può essere considerato in mora nell'adempimento dell'obbligo di restituzione della cosa alla scadenza del contratto, con conseguente cessazione altresì dell'obbligo di corrispondere l'indennità di occupazione, se abbia fatto, ai sensi dell'art. 1220 c.c., un'offerta seria ed affidabile, ancorché non formale, della prestazione dovuta, liberando l'immobile locato, e il locatore abbia opposto a tale offerta un rifiuto ingiustificato sulla base del dovere di buona fede ex art. 1375 c.c., non comportando l'accettazione alcun sacrificio di suoi diritti o legittimi interessi” (nella specie, avendo le parti concordato che i necessari lavori di ripristino del bene sarebbero stati eseguiti dal medesimo locatore, dietro rimborso delle spese) - Cassazione n° 21004/12).

IL SIGNIFICATIVO SQUILIBRIO NEI CONTRATTI CON I CONSUMATORI

La Corte europea dei diritti dell'uomo, con la sentenza del 16.01.2014 - nella causa C 226/12, in tema di clausole "abusive" nei contratti stipulati con i consumatori - ha stabilito che l'art. 3, paragrafo 1, della Direttiva 93/13/CEE del Consiglio europeo del 05.04.1993, deve essere interpretato nel senso che "la sussistenza di un significativo squilibrio non richiede necessariamente che i costi posti a carico del consumatore da una clausola contrattuale abbiano nei confronti dello stesso un'incidenza economica significativa rispetto al valore dell'operazione di cui trattasi, ma può risultare dal mero fatto di un pregiudizio sufficientemente grave alla situazione giuridica in cui il consumatore, quale parte del contratto, viene collocato in forza delle disposizioni nazionali applicabili, che si tratti di restrizione al contenuto dei diritti che, ai sensi di tali disposizioni, egli trae da tale contratto, o di ostacolo all'esercizio dei medesimi, oppure ancora di imposizione a quest'ultimo di un obbligo ulteriore, non previsto dalla disciplina nazionale".

Nella specie, la Corte era stata chiamata a decidere un caso in cui al compratore/consumatore, nel contratto di compravendita di un immobile a destinazione residenziale, era stata imposta la seguente clausola: "E' a carico dell'acquirente l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili di natura urbana, circostanza che è presa in considerazione ai fini della determinazione del prezzo degli immobili oggetto del contratto. Sono inoltre a carico dell'acquirente le spese di allacciamento individuale corrispondenti ai diversi contratti di somministrazione di acqua, gas, energia elettrica, di fornitura di servizi di fognatura ecc., anche nel caso in cui siano state anticipate dal venditore". Il compratore aveva presentato ricorso, arrivato fino al secondo grado di giudizio, fondato proprio sul fatto che l'anzidetta clausola doveva essere considerata abusiva, dal momento che non era stata oggetto di negoziazione e determinava un significativo squilibrio dei diritti e degli obblighi delle parti contrattuali.

CONFAPPI ALLA FIERA SMART CITY ENERGY DI TORINO

Alla fiera Smart City Energy tenutasi a Torino dal 9 maggio all'11 maggio scorso, alla presenza di un folto pubblico, ha partecipato anche il Presidente della CONFAPPI, Silvio Rezzonico. Quest'ultimo, nel contesto delle relazioni tecniche curate dal Politecnico di Torino e da Imprese specializzate, ha illustrato le nuove regole condominiali in tema di termoregolazione e contabilizzazione del calore.

Alla manifestazione hanno partecipato molte Associazioni della proprietà e degli amministratori e molti utenti casa, oltre alla Regione Piemonte e all'ARPA della Regione Piemonte.

INVITIAMO A CONSULTARE

I NOSTRI SITI

www.confappi.it

www.fna.it

www.casaconsum.lombardia.it

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

REVISORI CONTABILI IN CONDOMINIO

Per la nomina
di revisori contabili
in condominio
rivolgiti a

CASA CONSUM

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

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
 20096 - LIMITO PIOLTELLO Via D. Alighieri, n° 148
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc
 27100 - PAVIA V.le Lungoticino Visconti, 7/B
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25121 - BRESCIA Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138 - TORINO Via Villarbasse, n° 16
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188
 12100 - CUNEO Via Fossano, n° 6

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via Garibaldi, n° 17
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 35
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50018 - SCANDICCI-FIRENZE Via Pisana, n° 250/A-B

MARCHE

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

ABRUZZO

64100 - TERAMO Via Duca D'Aosta, n° 45
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

LAZIO

00141 - ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

80134 - NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8
 81100 - CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11
 80056 - ERCOLANO Via Panoramica, n° 60
 82030 - DUGENTA Via Nazionale, n° 46

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia
 di S. Clemente, 220

SARDEGNA

07041 - ALGHERO Via Genova, n° 10

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17
 20017 RHO Via Livello, n° 24
 20025 LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

LAZIO

00141 ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

80134 NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8
 81100 CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11
 81031 AVERSA Via S. D'aquisto, n° 73
 80023 CAIVANO Via Mercadante, n° 10
 80056 ERCOLANO Via Panoramica, n° 60
 82018 SAN GIORGIO DEL SANNIO Via Roma, n° 95
 80059 TORRE DEL GRECO Via Vittorio Veneto, n° 26

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9; **LEGNANO** - Via XXIX Maggio, 59; **RHO** - Corso Europa, 140; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via Bassiano, 19; **PAVIA** - Viale Lungoticino Visconti, 7/B; **SARONNO** - Via San Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa Chiara, 9



**LA PROPRIETA'
E' IN PERICOLO
SALVIAMOLA !**

LA PROPRIETÀ PRIVATA E' ATTACCATA:

- **DA UNA INTOLLERABILE PRESSIONE FISCALE**
- **DA UNA LEGISLAZIONE PUNITIVA**
- **DA UNA CRESCENTE COMPRESSIONE DELLA
LIBERTA' CONTRATTUALE**

**DIFENDERE LA PROPRIETA'
E' DIFENDERE
LA LIBERTA'**

CONFAPPI



20149 - Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9

telefono 02/ 33105242 - fax. 02/ 316641

e-mail: info@confappi.it

www.confappi.it