

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: I problemi irrisolti della casa	1
Il leasing di immobili ad uso abitativo nella Legge di Stabilità 2016	2
Patti in deroga per gli affitti commerciali	4
Quando si compra casa	5
La sospensione dei servizi condominiali	6
La durata dell'incarico dell'amministratore	7
I crediti condominiali possono essere ceduti	8
Conto termico con rata sprint	9
Il tentativo obbligatorio di mediazione	10
La contabilità condominiale	11
<i>Notiziario Utile</i>	12



EDITORIALE: I PROBLEMI IRRISOLTI DELLA CASA

La primavera invece di portare una schiarita si presenta con un ventaglio di problemi sulla casa rimasti irrisolti.

Occorre da subito eliminare le sacche di disagio abitativo che esistono e sono spesso contrassegnate da un diffuso malessere sociale che minaccia, in alcune aree metropolitane, di sfociare in proteste e disordini dagli esiti imprevedibili. E', dunque, necessario che il Governo provveda a reperire le risorse per programmi d'intervento - di edilizia residenziale pubblica - con nuove realizzazioni e recuperi dell'esistente, laddove ogni situazione di disagio lo richieda, sulla base di una specifica valutazione dei singoli fabbisogni, migranti compresi.

Anche sul versante dell'edilizia agevolata, che tradizionalmente si fonda sull'intervento pubblico per l'abbattimento degli interessi sui mutui - posto che i c.d. piani-casa proposti dai vari Governi che da qualche decennio si sono succeduti alla guida dell'Italia non hanno sortito alcun effetto -

è necessario porre mano ad incentivi, anche tramite l'azione della Cassa Depositi e Prestiti, che sollecitino l'impiego nel settore del risparmio delle famiglie per l'acquisto e la realizzazione della prima casa. Senza dimenticare la grave crisi del mercato delle locazioni, che potrà risolversi solo se si riuscirà a far partire il c.d. canale concordato con ulteriori agevolazioni ed un'adeguata capillare diffusione dei vantaggi che esso comporta.

Una forte ripartenza del mercato delle locazioni comporterà anche un impatto positivo sul fenomeno dell'invenduto che, con la crisi socio-finanziaria che stiamo attraversando, ha messo in difficoltà non poche imprese di costruzione alle quali verrebbe aperta la possibilità, almeno temporanea, di entrare nel predetto mercato, affittando gli alloggi che non riescono a vendere.

In tale contesto, mobilitarci per pungolare senza esitazione il Governo e le Istituzioni, è assolutamente doveroso.

Silvio Rezzonico

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

IL LEASING DI IMMOBILI A USO ABITATIVO NELLA LEGGE DI STABILITA' 2016



L'art. 1, commi da 76 a 81, della Legge di Stabilità 2016 – Legge 208/2015 – ha introdotto la nuova fattispecie negoziale del leasing o locazione finanziaria di immobili da adibire ad abitazione principale.

Tale fattispecie sembra far riferimento non tanto a un unico contratto quanto a una fattispecie complessa comprendente due negozi tra loro collegati: a) il contratto di leasing con il quale il concedente si impegna ad acquistare o far costruire l'immobile su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore e, ove vengano fissati, i termini del rapporto (durata, importo dei canoni, importo del prezzo di cessione, ecc.); b) il contratto di compravendita con il quale il concedente, in adempimento dell'obbligo assunto con il contratto di leasing, acquista dal terzo proprietario l'immobile abitativo (o il terreno su cui costruire l'immobile abitativo) scelto dall'utilizzatore, al fine di metterlo concretamente a sua disposizione per il tempo e con le modalità convenute nel contratto di leasing solo.

Ad evidenza, il legislatore, ha inteso considerare i due momenti (stipula del leasing immobiliare abitativo e acquisto ad opera del concedente dell'immobile abitativo), come strettamente collegati tra di loro.

Quanto alle modalità redazionali dei due contratti, alla soluzione della redazione disgiunta e separata dei due diversi contratti (in prima battuta il leasing e successivamente la compravendita dell'immobile abitativo in adempimento

dell'obbligo assunto col primo contratto) sembra preferibile l'opzione di redigere un unico atto pubblico contenente sia il leasing che la compravendita, contestualità, questa, che presenta maggiori garanzie sia per il concedente che per l'utilizzatore.

Il primo, infatti, verrebbe a disporre di un titolo esecutivo idoneo ad avviare la procedura di rilascio evitando la strada del procedimento sommario di cognizione. Il secondo avrebbe un titolo idoneo alla trascrizione del leasing (se di durata ultranovennale) e potrebbe contare sull'attività di controllo e di adeguamento che compete al notaio. La contestualità documentale sembra una soluzione valida anche per ragioni fiscali, essendo le varie agevolazioni fiscali previste dalla Legge di Stabilità 2016, subordinatamente al verificarsi di condizioni riguardanti entrambi i contratti (si pensi al caso delle agevolazioni prima casa, in tema di tassa di registro).

Ciò a parte, il leasing immobiliare presuppone da un lato, un requisito soggettivo in capo al concedente e dall'altro, configura un rapporto trilaterale nel quale l'immobile viene acquistato o fatto costruire – su scelta e secondo le indicazioni dell'utilizzatore – a opera di una banca o di un intermediario finanziario, iscritto nell'elenco di cui all'art. 107 del D.Lgs. 385/1993, relativo ai soggetti abilitati all'esercizio delle funzioni di cui al precedente art. 106.

Per l'art. 1, comma 76, della Legge 208/2015, l'utilizzatore deve assumersi tutti i rischi anche di perimento dell'immobile, sicché l'acquisto o la costruzione è effettuata per conto dell'utilizzatore, con esonero del concedente da ogni responsabilità relativa alle condizioni del bene acquistato per conto dell'utilizzatore. Quest'ultimo prende contatti con il venditore e/o con l'appaltatore e sceglie l'appartamento che sarà oggetto del contratto, con la conseguenza che il

concedente non garantisce il bene dai vizi, in termini di qualità promesse.

A sua volta, il concedente si obbliga a mettere a disposizione dell'utilizzatore, l'immobile per un dato tempo, verso un determinato corrispettivo, che deve tener conto del prezzo di acquisto della costruzione e della durata del contratto.

Quanto agli oneri di manutenzione e riparazione dell'immobile, la Legge di Stabilità 2016 non detta una disciplina specifica che può essere definita liberamente dalle parti, tenendo presente che – analogamente a quanto previsto in materia di locazione – l'utilizzatore, al pari del conduttore, ha il godimento dell'immobile e deve quindi far fronte alle spese relative alla manutenzione ordinaria.

Le riparazioni straordinarie e cioè tutti gli interventi che rivestono carattere di eccezionalità (ad esempio, la riparazione del tetto o la sostituzione della caldaia) - che nella locazione sono a carico del proprietario dell'immobile - nel leasing abitativo, considerato che la causa del contratto è il finanziamento, sono a carico dell'utilizzatore.

Alla scadenza, l'utilizzatore ha la facoltà di acquistare la proprietà del bene ad un prezzo prestabilito. E, dunque, la fattispecie introdotta dalla Legge di Stabilità 2016, configura una ipotesi di leasing traslativo, posto che l'immobile è destinato a conservare alla scadenza del rapporto un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione: in questo senso, i canoni hanno la funzione di scontare anche una quota del prezzo previsto per il successivo acquisto.

Sotto questo profilo è comprensibile che il legislatore abbia accollato all'utilizzatore il rischio del perimento del bene in quanto effetto naturale del contratto di leasing, analogamente a quanto disposto dall'art. 1523 c.c., in tema di vendita a rate con riserva della proprietà.

Si tenga presente che, in tema di configurazione del leasing, la giurisprudenza ha avuto modo di precisare che esso è un contratto di durata, cui è applicabile la disciplina sancita dall'art. 1458 c.c., secondo cui l'effetto retroattivo della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite. In questo senso, Cass. 4855/2000, ha puntualizzato che «*la risoluzione della locazione finanziaria per inadempimento dell'utilizzatore non si estende alle prestazioni già eseguite, in base alle previsioni dell'art. 1458, comma 1, c.c., in tema di contratti ad esecuzione continuata e periodica, ove si tratti di leasing cosiddetto di godimento, pattuito con funzione di finanziamento, rispetto a beni non idonei a conservare un apprezzabile valore residuale alla scadenza del rapporto, e dietro canoni che configurano esclusivamente il corrispettivo dell'uso dei beni stessi. La risoluzione medesima, invece, si sottrae a dette previsioni, e resta soggetta all'applicazione in via analogica delle disposizioni fissate dall'art. 1526 c.c. con riguardo alla vendita con riserva di proprietà, ove si tratti di leasing cosiddetto traslativo, pattuito con riferimento a beni atti a conservare a quella scadenza un valore residuo superiore all'importo convenuto per l'opzione, e dietro canoni che scontano anche una quota del prezzo in previsione del successivo acquisto. Non è, pertanto, la sola opzione di per sé indice sicuro della volontà delle parti di porre in essere un leasing traslativo, in quanto essa denota solo che le stesse hanno convenuto che il concedente rimanga vincolato alla propria proposta di vendita, mentre l'utilizzatore è libero di accettarla o meno, e, quindi, non ha espresso alcuna volontà in merito. Ai fini dell'accertamento della volontà delle parti in ordine al tipo di negozio posto in essere, se leasing traslativo o di godimento – accertamento che rientra nei compiti del giudice del merito, ed è incensurabile in sede di legittimità se congruamente motivato – occorre avere riguardo an-*

che al fatto che le parti abbiano, o meno, incluso nei canoni periodici, oltre al corrispettivo del godimento del bene, anche quello del pagamento parzialmente anticipato del valore del bene al momento della scadenza del contratto».

Si tenga anche presente che, secondo Cassazione 9257/2010, ai contratti di locazione finanziaria aventi ad oggetto beni che alla fine del rapporto conservano un valore rilevante (leasing traslativo), trova applicazione in via analogica l'art. 1526 c.c., dettato in tema di vendita con riserva di proprietà.

Al riguardo, il comma 78 della già richiamata Legge 208/2015, in presenza dell'inadempimento dell'utilizzatore, accorda al concedente il diritto alla restituzione del bene ma lo obbliga a corrispondere all'utilizzatore quanto ricavato dalla vendita o ricollocazione del bene attuata secondo i valori di mercato, dedotta la somma dei canoni rimasti insoluti, dei canoni a scadere attualizzati e del prezzo pattuito per l'esercizio della opzione finale di acquisto. Il che sembra attribuire una sorta di autotutela al concedente, condizionata alla garanzia che il prezzo richiesto al terzo compratore sia effettivamente quello ricavabile in base al normale mercato dell'immobile.

In tal modo, il concedente si assicura sul ricavato della vendita o della ricollocazione del bene, un importo pari ai canoni maturati fino al momento della risoluzione sommato al prezzo di opzione, ovvero l'intero profitto inizialmente atteso quale corrispettivo della operazione di finanziamento, pur senza perdere la proprietà del bene (a differenza di quanto previsto ad esempio dal già richiamato art. 1526 c.c., in tema di vendita con riserva della proprietà (Scarpa, Un rapporto trilaterale caratterizza la nuova locazione finanziaria in Guida al Diritto, n. 5/2016).

In merito alla sospensione del pagamento dei canoni, i commi 79 e 80 della già richiamata Legge 208/2015 riconoscono, all'utilizzatore, la facoltà di richie-

dere al concedente la sospensione del pagamento dei canoni, per non più di una volta e per un periodo non superiore a 12 mesi, con proroga in proporzione alla durata del contratto.

L'ammissione al beneficio è però subordinata al verificarsi di determinati eventi in capo all'utilizzatore, successivamente alla stipula del contratto di locazione finanziaria quali, ad esempio, la perdita del posto di lavoro.

Va da sé che, al termine della sospensione, il pagamento dei corrispettivi periodici deve riprendere secondo gli importi e le modalità originariamente previsti dal contratto, salva eventuale rinegoziazione.

In sostanza, la nuova disciplina ripropone quanto già previsto dalla Legge 244/2007 e successive modifiche, in ordine alla possibilità di sospensione del pagamento delle rate per i contratti di mutuo relativo all'acquisto di immobile da adibire a prima casa di abitazione.

La nuova fattispecie ha comunque ad oggetto un immobile da adibire ad "abitazione principale", sicché l'utilizzatore deve dichiarare l'intenzione di adibire l'immobile ad abitazione principale, anche se non è richiesta la concreta realizzazione dell'intento abitativo.

A norma dell'art. 1, comma 81, della già richiamata Legge 208/2015, il concedente può agire con il procedimento per convalida di sfratto per il rilascio dell'immobile. Si tenga presente che la nuova fattispecie negoziale è sottratta alla azione revocatoria fallimentare di cui all'art. 67, comma tre, lettera "a", legge fallimentare, per la quale non sono soggetti a revocatoria i pagamenti di beni e servizi effettuati nell'esercizio dell'attività di impresa nei termini d'uso.

Silvio Rezzonico

PATTI IN DEROGA PER GLI AFFITTI COMMERCIALI



Il tavolo della Presidenza, con i Presidenti di Arpe, Confappi ed Uppi

Grande interesse per il convegno del 6 maggio u.s., organizzato a Roma dal Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari composto da ARPE FEDERPROPRIETA', CONFAPPI e UPPI, sul tema "Applicazione canoni concordati e cedolare secca anche alle locazioni ad uso diverso dall'abitazione".

Dopo il Presidente di ARPE FEDERPROPRIETA', Massimo Anderson, che ha introdotto i lavori è intervenuto il Presidente dell'UPPI, Gabriele Bruyere che ha confermato l'intenzione di non limitare la richiesta solo al commercio ma anche a quello che concerne i capannoni industriali e gli stessi appartamenti ad uso diverso da

quello abitativo perché oggi è il momento di cambiare e di dare respiro a queste attività.

Il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, ha evidenziato come soltanto un intervento in aiuto del commercio e del terziario debba essere considerato improcrastinabile per lo sviluppo dell'Italia.

L'Onorevole Paolo Laffranco, Componente della Commissione Finanze della Camera dei Deputati, ha preso l'impegno di presentare in commissione su questo particolare tema, convinto che i parlamentari di tutti i partiti concordano nell'esigenza di una modifica della normativa.

Stefania Varca



Il tavolo della Presidenza con l'On. Laffranco (primo da destra)

QUANDO SI COMPRA CASA

L'acquisto di una nuova casa rappresenta per tante persone un momento indimenticabile della loro vita. In molti casi la scelta finale arriva al termine di un lungo percorso di ricerca e selezione, durante il quale il futuro proprietario valuta molteplici aspetti, cercando di non lasciare nulla al caso. Può succedere, però, che lo scrupolo non sia sufficiente e, a compravendita ultimata, si materializzano brutte sorprese. Per ridurre, occorre, quindi, prestare la massima attenzione, in particolare concentrandosi sulle condizioni di salute dell'immobile, su alcuni aspetti burocratici e su eventuali spese condominiali mal pagate dal vecchio proprietario, che il nuovo sarà obbligato a saldare.

Per quanto riguarda lo stato dell'immobile, i controlli sono innumerevoli. ma se muffe, umidità, intonaci e infissi danneggiati o l'avvallamento del pavimento risultano subito evidenti, altri aspetti necessitano di più attenzione.

Ad esempio, la classe energetica dell'appartamento che si sta per acquistare: una casa energivora, a lungo andare, è costosa e per questo è preferibile optare (anche a costo di spendere qualcosa in più) per soluzioni efficienti e classi energetiche elevate. Il passo successivo è la verifica degli impianti: idrico, elettrico, gas e riscaldamento. Per essere in regola e soprattutto sicuri, devono attenersi alle normative vigenti; secondo la legge italiana, tutti gli impianti installati dopo il 27 marzo 2008 devono essere corredati da una dichiarazione di conformità, rilasciata da chi li ha installati, oltre a un documento di progetto. Per gli impianti realizzati tra il 13 marzo 1990, e il 27 marzo 2008, invece, è sufficiente una verifica tecnica che, qualora l'esito sia positivo, porta al rilascio della dichiarazione di rispondenza. Infine, affinché tutti gli impianti

anteriores al 13 marzo 1990, siano considerati a norma, è necessario vengano dotati di sezionamento all'origine e protezione contro le sovraccorrenti, oltre che di un interruttore differenziale.

Se la casa è inserita in un condominio, prima di firmare il contratto, è consigliabile incontrare l'amministrazione e appurare se nello stabile sono previsti lavori di grossa entità, ad esempio il rifacimento della facciata, delle scale o l'installazione di un ascensore. Meglio saperlo in anticipo, così da calcolare eventuali costi aggiuntivi. Su questo punto i giudici della Cassazione hanno stabilito che eventuali lavori di manutenzione straordinaria e innovazioni che interessano le parti comuni dell'edificio, sono a carico di colui che risulta legittimo proprietario al momento dell'approvazione della delibera.

Si arriva così alla verifica degli aspetti burocratici, un passaggio complicato che, in molti casi, necessita di un aiuto. Anche se può sembrare scontato, occorre per prima cosa controllare a chi appartiene l'immobile e se sullo stesso vi siano ipoteche. Sul primo punto, è possibile consultare il sito online dell'Agenzia delle Entrate (Servizio di pubblicità immobiliare) o effettuare una visura catastale alla Conservatoria dei registri immobiliari. Per quanto concerne, invece, l'eventuale presenza di ipoteche, è consigliabile affidarsi a un notaio. Se, come accade in molti casi, sull'appartamento vi è un'ipoteca della banca che ha concesso il mutuo, il nuovo proprietario può comunque concludere la compravendita, a patto che il vecchio proprietario estingua l'ipoteca.

Il notaio è necessario anche in presenza di pignoramenti. Può capitare che il nuovo proprietario saldi i debiti del suo predecessore, ma ciò non elimina comunque la possibilità che i creditori

possano rivalersi sull'immobile, nonostante il bene non appartenga più al debitore.

L'ultimo aspetto che merita un'attenta verifica riguarda le spese condominiali. Ovviamente, quelle che si dovranno sostenere al pari degli altri condomini, ma soprattutto quelle che il vecchio proprietario potrebbe non aver pagato, lasciando debiti al nuovo. Anche se può apparire ingiusta, la posizione del legislatore sulla questione è chiara: le morosità del vecchio condomino devono essere estinte dal nuovo, a patto che le stesse si riferiscano all'anno di esercizio condominiale in corso e a quello precedente la data di acquisto.

Il nuovo proprietario potrà comunque fare causa al vecchio e ottenere il giusto rimborso.

Enrico Fenoglio

ADERISCI A

CASACONSUM
Lombardia

**l'Associazione
dei Consumatori
a servizio
degli utenti
del bene CASA**

LA SOSPENSIONE DEI SERVIZI CONDOMINIALI

La questione della morosità in condominio, visto il costante aumento delle insolvenze, è stata affrontata con decisione dalla legge di riforma 220/2012, che ha attribuito più poteri e responsabilità all'amministratore. Questi, come disposto dall'art. 1129 del Codice civile, "salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, è tenuto ad agire per la riscossione forzata delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso". Così, nel caso in cui un condomino non paghi le spese condominiali - e tra queste rientra anche la quota per il riscaldamento centralizzato - l'amministratore è obbligato ad agire giudizialmente contro il moroso. Dapprima (ma è facoltativo) inviando al diretto interessato una lettera di sollecito; quindi, senza la necessaria autorizzazione dell'assemblea, ottenendo un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. Sarà poi il giudice, sulla base del rendiconto e del riparto delle spese prodotti dall'amministratore, a obbligare il moroso a saldare i suoi debiti, pena il pignoramento dei beni. Le numerose pratiche che affollano gli uffici dei tribunali rendono, però, l'iter giudiziario lungo e non sempre agevole; per questo, in attesa di recuperare i crediti, l'amministratore può chiedere ai condomini in regola con i pagamenti di coprire le spese mancanti, ognuno contribuendo in percentuale ai propri millesimi di proprietà, ricalcolati con l'esclusione del moroso. Un meccanismo che è sicuramente ingiusto, ma che serve a evitare l'interruzione del servizio - previsto da alcune clausole inserite nei contratti di fornitura - pur se in base all'art. 1565 del Codice civile, è comunque necessario un "congruo preavviso". In effetti, alla società fornitrice poco importa se qualche condomino non è in regola con i pagamenti: il suo interlocutore è l'amministratore ed è lui che rappresenta il condominio. L'amministratore, come recita il riformato art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, è peraltro tenuto a trasmettere ai creditori che ne avanzino richiesta, i nominativi e le

quote di debito dei morosi, affinché possano agire nei confronti di chi non ha pagato e, solo se il tentativo fallisce, verso tutti i condomini.

Un'azione che si può definire "surrogatoria", nel senso che si realizza soltanto in caso di mancato intervento dell'amministratore. Tale possibilità, se da un lato mira a tutelare i condomini virtuosi, dall'altro rende particolarmente complicato il recupero del credito per i fornitori. Così, nonostante le buone intenzioni della riforma, nella maggior parte dei casi dopo il primo tentativo a vuoto, si finirà per agire nuovamente nei confronti di tutti i condomini.

Anche per questo motivo in alcuni stabili, si è deciso di istituire uno speciale fondo cassa dal quale attingere in caso di necessità e al quale contribuiscono tutti i condomini, in proporzione ai millesimi di proprietà. Si tenga però presente che per la giurisprudenza (si veda ad esempio Cass. 3463/75), in tema di costituzione di un fondo-cassa per sopperire all'inadempimento di condomini morosi, "non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi; invece, nell'ipotesi di effettiva, improrogabile urgenza di trarre aliunde somme, come nel caso di aggressione in executivis da parte di creditori del condominio, in danno di parti comuni dell'edificio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare, la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione di un fondo cassa ad hoc, tendente a evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti dal vincolo di solidarietà passiva, operante ab externo".

Il principio può valere anche dopo l'entrata in vigore del novellato art. 63 del Codice civile, secondo cui "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'e-

scussione degli altri condomini". L'art. 63 prevede anche che "in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato". Ciò significa bloccare, per esempio, l'erogazione del riscaldamento nell'appartamento del proprietario moroso, sempre a condizione che la conformazione dell'impianto lo consenta. Anche dopo l'entrata in vigore della riforma, però, la facoltà di interrompere la fornitura - che non deve necessariamente essere prevista nel regolamento condominiale - resta una questione dibattuta. Anche perché sull'argomento i giudici continuano a esprimersi in modo differente. Il Tribunale di Milano, ad esempio, con l'ordinanza del 24 ottobre 2013, ha ritenuto ingiusta la sospensione del riscaldamento nell'alloggio di un condomino moroso, in quanto a parere dei giudici tale servizio è da considerare primario ed essenziale per la salute e quindi la privazione della fornitura andrebbe contro i principi sanciti dall'art. 32 della Costituzione italiana, che tutela la salute "come fondamentale diritto dell'individuo". Di tutt'altro avviso è il Tribunale di Brescia, che ha autorizzato la sospensione della fornitura rispettivamente del riscaldamento (mediante interruzione dell'afflusso di acqua calda), nonché dell'acqua potabile (ordinanza del 21 maggio 2014). Va da sé che, qualora il condomino moroso ceda il suo immobile, il nuovo proprietario resta obbligato solidalmente con il dante causa per i contributi relativi all'anno in corso e agli anni precedenti e comunque per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. In caso di morte del moroso, saranno poi gli eredi a rispondere dei suoi debiti, in proporzione alla quota d'eredità attribuita a ciascuno di loro o, in mancanza di testamento, secondo le regole della successione legittima.

Matteo Rezzonico

LA DURATA DELL'INCARICO DELL'AMMINISTRATORE

Il nostro amministratore di condominio ha terminato il primo anno di incarico, cominciando il secondo senza alcuna delibera dell'assemblea. A suo modo di dire, il rinnovo è tacito e non prevede l'assenso dei condomini. È davvero così? E comunque, terminati i due anni, qual è la maggioranza richiesta per confermare l'incarico all'amministratore?

La legge di riforma del condominio 220/2012 ha profondamente modificato l'art. 1129 del Codice civile "Nomina, revoca ed obblighi dell'amministratore". Il nuovo testo, al comma 4, prevede che l'incarico abbia una durata di un anno e si intenda rinnovato "per eguale durata". In passato la norma si limitava a indicare la sola durata di 12 mesi, al termine dei quali il contratto tra le parti decadeva e i condomini erano chiamati ad esprimersi per deliberare la conferma o la nomina di un nuovo amministratore. Nel frattempo, lo stesso continuava il suo lavoro in regime di *prorogatio* e ogni condomino, qualora l'assemblea tardasse nel decidere, aveva la facoltà di chiedere la nomina giudiziale.

Fermo restando che al pari di come avveniva nel periodo pre-riforma, l'assemblea può in qualsiasi momento revocare l'incarico (con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio), oggi l'amministratore resta in carica per un biennio e alla fine del primo anno, secondo alcuni, non necessita di nessuna delibera assembleare, in quanto il rinnovo dell'accordo avviene tacitamente. Questo primo orientamento, che può essere definito "liberale", è condiviso dal Tribunale di Milano, che nell'ordinanza del 7 ottobre 2015 ha specificato come "l'omesso inserimento all'ordine del giorno (...) della nomina dell'Amministratore è conforme alla nuova disciplina del condominio, che prevede so-

stanzialmente la durata in carica dell'Amministratore per un anno tacitamente prorogabile per un altro anno, salvo delibera di revoca assunta dall'assemblea medesima".

Un secondo orientamento, invece, considerando l'assemblea l'unico organo decisionale del condominio, prevede che al termine del primo anno l'amministratore inserisca all'ordine del giorno il rinnovo dell'incarico. In questo modo i condomini, se lo ritengono opportuno, potranno decidere di revocargli l'incarico. In tal caso, sia in prima che in seconda convocazione è necessario il voto favorevole della maggioranza dei presenti in assemblea che rappresentino almeno i 500 millesimi del valore dell'edificio.

Anche sulla maggioranza richiesta per confermare l'amministratore, nel corso degli anni si sono creati due diversi indirizzi, ma stavolta a dividere le parti è il significato letterale delle parole in gioco. Da un lato c'è chi sostiene che conferma e nomina siano due cose diverse e quindi per la conferma dell'amministratore sia sufficiente il voto favorevole di 1/3 dei condomini intervenuti in assemblea, che rappresentino un terzo del valore dell'edificio. In effetti l'art. 1136, comma 4, che annovera le deliberazioni per cui è necessaria una maggioranza qualificata, non fa nessun cenno alla conferma, limitandosi a citare nomina e revoca. Tale orientamento è condiviso da una parte della giurisprudenza di merito, ad esempio dal Tribunale di Palermo (sentenza 23/29 gennaio 2015) secondo cui, qualora nell'avviso di convocazione dell'assemblea sia stata inserita la dicitura "conferma dell'amministratore", per validare la delibera basta la sola maggioranza semplice.

Di parere opposto è la Corte di Cassazione, che mettendo sullo stesso piano nomina e conferma, per quest'ultima

richiede sempre una maggioranza qualificata.

Arianna Cornelli

**INVITIAMO
A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

www.confappi.it -
www.fna.it
www.casaconsumlombardia.it

**CI TROVI
ANCHE SU
facebook
CONFAPPI-FNA
e twitter
con
[twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)**

I CREDITI CONDOMINIALI POSSONO ESSERE CEDUTI



La cessione del credito, nonostante sia scarsamente utilizzata, è consentita dalla legge anche in ambito condominiale, a patto che non sussistano i divieti previsti dall'articolo 1261 del Codice civile. L'amministratore può cedere a terzi un credito vantato dal condominio verso il condòmino moroso e la cessione, come stabilito dall'articolo 1260 del Codice civile, avviene "anche senza il consenso del debitore" (che comunque deve essere informato) e quindi soltanto in forza dell'accordo tra cedente, ossia tra i condomini e il cessionario, ad esempio la ditta che ha eseguito i lavori di manutenzione nello stabile.

Non serve il sì dell'assemblea: per la cessione del credito a terzi, senza sconti, l'amministratore non necessita dell'approvazione dell'assemblea di condominio.

Pur essendo tecnicamente consentita la cessione pro-solvendo, con il cedente che risponde dell'inadempienza del debitore, in condominio deve operare la formula della cessione pro-soluto, dove il cedente, vale a dire il condominio, garantisce solamente l'esistenza del credito e non risponde dell'eventuale insolvibilità del debitore.

Prima della riforma del condominio, la storica sentenza delle Sezioni Unite della Cassazione 9148/2008 ha sancito il principio della parziarietà delle obbligazioni dei condomini nei confronti di terzi. Se fino ad allora il creditore aveva

il diritto di rivalersi solidalmente su uno qualsiasi dei condomini (indipendentemente dal debito riscontrato da ciascuno di essi), dopo la decisione della Cassazione è necessario preliminarmente citare in giudizio i condomini morosi. Il creditore, dopo avere ottenuto un decreto ingiuntivo o una sentenza con efficacia esecutiva nei confronti del condominio, agisce solo nei confronti di coloro che non hanno pagato. Un meccanismo che, se da un lato premia i condòmini in regola, dall'altro rende lungo e difficoltoso il recupero dei crediti alle parti terze. Accade così che per aggirare l'ostacolo, alcuni inseriscano nei contratti d'appalto delle clausole limitative per le quali agli effetti della solidarietà passiva «le parti possono inserire convenzioni limitative della parziarietà» che possono essere consentite (Cassazione 21 luglio 2009, n. 16920).

Dopo la riforma del condominio, l'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile consente ai creditori di rivalersi nuovamente sui condomini virtuosi, ma solo in seconda battuta, ovvero dopo avere agito nei confronti dei morosi e non avere ottenuto nulla, configurandosi così il cosiddetto "beneficio di escussione". Quella dei creditori può essere definita un'azione "surrogatoria", nel senso che si realizza soltanto in caso di mancato intervento dell'amministratore, il quale, salvo essere espressamente dispensato dall'assemblea, "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", attraverso un ricorso per decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo, che non necessita dell'approvazione dell'assemblea. Lo stesso amministratore ha il compito di comunicare ai creditori che ne avanzino richiesta i dati (nomi e quote millesimali) dei con-

domini insolventi e, qualora la mora nel pagamento dei contributi si protragga per un semestre, può sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato.

Vista l'oggettiva difficoltà di recupero del credito da parte, per esempio, del fornitore, è possibile che quest'ultimo e il condominio si accordino preventivamente, in sede di contratto di appalto. Così, a fronte di uno sconto sul prezzo della fornitura, i condomini rinunciano alla parziarietà delle loro obbligazioni, facendo rivivere il principio della solidarietà. Per tale pattuizione non si ritiene, però, sufficiente una delibera a maggioranza, occorrendo invece l'unanimità dei consensi di tutti i condomini, che dovranno anche sottoscrivere il contratto. La rinuncia alla parziarietà dell'obbligazione incide, infatti, sui diritti individuali di ciascun condòmino, di cui la maggioranza non può disporre. Salvo ritenere che, una volta costituito il fondo speciale di cui all'articolo 1135, n. 4 del Codice civile, quest'ultimo appartenga al patrimonio autonomo del condominio del quale i singoli condomini non possono più disporre.

s.r.

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

**AMMINISTRATORI
AL PASSO
CON L'EUROPA**

CONTO TERMICO CON RATA SPRINT



Il conto termico 2.0 tende la mano ai privati e alle famiglie, che devono sostituire un vecchio impianto di climatizzazione con una caldaia a pompa di calore, ibrida o alimentata a fonte rinnovabile, installare collettori per il solare termico o cambiare un vecchio scaldacqua elettrico con un boiler a pompa di calore.

Dal 31 maggio - data di entrata in vigore del decreto dello Sviluppo economico del 16 febbraio 2016 (pubblicato sulla «Gazzetta Ufficiale» n. 51 del 2 marzo) sono pronte a scattare una serie di importanti novità, che agevolano l'uso dello strumento da parte dei cittadini: fra tutte, spiccano la rata unica di rimborso fino a 5mila euro (contro i 600 euro precedenti), la possibilità di pagare con carta di credito o online e il catalogo degli apparecchi domestici.

Introdotta dal Dm 28 dicembre 2012 e operativa dal 2013, ad oggi il conto termico è stato poco utilizzato: la dotazione per gli interventi dei privati è di 700 milioni annui, ma gli incentivi impiegati al 1° gennaio 2016 risultavano appena 54,5 milioni. Due le principali critiche mosse allo strumento: troppo difficile presentare domanda e pochi vantaggi rispetto alla concorrenza con l'ecobonus al 65%, che pur funzionando come una detrazione decennale su Irpef ed Ires (contro un meccanismo di rimborso diretto, spalmato al massimo su cinque anni), ha comunque meno vincoli applicativi. A partire da questi "nodi", si è focalizzata l'opera di revisione.

Rimborso con rata unica

La percentuale di rimborso sarà calcolata (come avviene già oggi) tramite l'applicazione, al singolo intervento, di un algoritmo, che però sarà tarato in funzione dell'energia producibile (caratteristiche dell'impianto e, talora, zona climatica). Ecco perché è ancora difficile calcolare subito il rimborso, che potrà variare caso per caso e, sulla base di alcune simulazioni del 2015, potrà andare dal 20 al 65 per cento.

L'erogazione dell'incentivo avverrà con il recupero di una parte della spesa sostenuta in rate annuali di pari importo, spalmate da 2 a 5 anni. Ma - ed è questa la novità più significativa - se il contributo a cui si ha diritto non supererà, nel caso di interventi privati, i 5mila euro (ipotesi piuttosto frequente), il rimborso potrà avvenire in un'unica soluzione. Sempre prendendo come base contratti reali e attivi lo scorso anno, la rata unica si applicherà ad esempio alla sostituzione di un vecchio generatore con un impianto a biomassa, dove a fronte di una spesa di 9.106 euro è stata riconosciuta una percentuale del 46% di rimborso, cioè 4.188 euro. Così anche nel caso di un impianto di solare termico, dove su un investimento di 5.296 euro per l'installazione, il conto termico ha coperto il 52% del totale e cioè la cifra di 2.735 euro.

Un'ulteriore novità è che il primo rimborso arriverà a 90 giorni (anziché 180) dalla sottoscrizione del contratto con il Gse. Sarà inoltre semplificata la documentazione da inviare: oltre all'introduzione del catalogo degli impianti diminuiranno, nell'ambito delle regole applicative a cui il Gse lavorerà nei prossimi mesi, le dichiarazioni da produrre.

Scelte semplificate

La principale agevolazione si chiama catalogo degli impianti. Si tratta di uno strumento che riguarda gli apparecchi fino a 35 kW o 50 mq di superficie e che

è aperto ad accogliere tutti gli impianti che rispondono ai requisiti di efficienza posti dal conto termico stesso: un'apposita procedura, definita dal Gse, permetterà a ciascun produttore di inserire i propri prodotti e le relative caratteristiche. Il cittadino, all'atto di richiesta del contributo economico, non dovrà più raccogliere la documentazione tecnica relativa al proprio sistema installato, ma potrà prima verificare la presenza dell'apparato nel catalogo e in tal caso dovrà semplicemente selezionare una voce sul portale per chiedere il contributo.

Più interventi

Se attualmente, per i privati, il conto riguarda la sostituzione di vecchi sistemi di climatizzazione con sistemi alimentati da fonte rinnovabile, l'installazione di collettori termici e la sostituzione di scaldabagno elettrici con impianti a pompa di calore, dopo la revisione sarà coperta anche la sostituzione di impianti di climatizzazione con nuovi sistemi ibridi.

Una novità riguarda anche la "taglia" degli interventi incentivabili. Gli impianti con pompa di calore e quelli a biomassa saranno incentivabili fino a 2mila kW (contro i mille kW del passato).

Ad esempio, nel caso di una sostituzione di caldaia con un apparecchio a biomassa in una villetta unifamiliare, a fronte di una spesa complessiva ipotizzata di 10mila euro il contributo sul conto termico può arrivare a coprire fino al 65% della cifra. Un sostegno reale che però si ottiene solo nel rispetto di una serie di requisiti stringenti. In questo senso, davvero si premia chi fa efficienza.

Nicola Crispino

IL TENTATIVO OBBLIGATORIO DI MEDIAZIONE

Prima dell'opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento delle spese condominiali, il condomino deve promuovere il tentativo obbligatorio di conciliazione.

Una volta eccepita dal condomino o rilevata dal Giudice l'improcedibilità del giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo per il pagamento di spese condominiali a causa del mancato espletamento della procedura di mediazione, grava sul condomino che si opponga al decreto ingiuntivo l'onere di instaurare la mediazione, pena l'estinzione del giudizio di opposizione e la conferma del decreto ingiuntivo. È questo il principio affermato dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 13870 del 9.12.2015 in un caso in cui un condomino ha chiesto e ottenuto un decreto ingiuntivo (immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.p.c.) nei confronti di un condomino moroso, il quale ha successivamente proposto opposizione. Il Giudice, all'esito dell'udienza in cui ha respinto l'istanza di sospensione della provvisoria esecutorietà del decreto ingiuntivo presentata dal condomino, ha rilevato la necessità di esperire il tentativo di mediazione ai sensi dell'art. 5 d.lgs. 4.3.2010, n. 28, essendo la materia condominiale una delle materie in cui tale procedura è obbligatoria. Il Giudice, come previsto dal legislatore, ha dunque concesso alle parti un termine per esperire la mediazione, e, all'esito, poiché né il condomino né il condomino hanno ottemperato, ha rilevato l'improcedibilità della causa di opposizione e ne ha dichiarato l'estinzione, così confermando il decreto ingiuntivo. La decisione rappresenta un ulteriore tassello dell'elaborazione giurisprudenziale su un tema che negli ultimi anni ha impegnato non poco gli interpreti e gli operatori del diritto. Questo il quadro normativo: il d.lgs. 28/2010 dispone la mediazione obbligatoria in materia condominiale, ma, al contempo, esclude la mediazione "nei procedimenti per ingiunzione, inclusa l'opposizione, fino alla pronuncia sulle istanze di concessione e sospensione della provvisoria esecuzione". Pertanto, il condomino può liberamente agire con un ricorso per ingiunzione nei confronti del condomino moroso, il quale può fare opposizione nel termine di 40 giorni dalla notifica del decreto e può chiedere la sospensione della prov-

visoria esecutorietà (prevista per legge) ove ne sussistano i requisiti. Esaurita tale fase, termina l'efficacia dell'esenzione dall'obbligo di esperire la mediazione, che dovrà dunque essere attivata. L'interrogativo che, fino a poco tempo fa, ha avuto risposte non univoche, è su chi gravi l'onere di attivazione: il condomino, convenuto nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo ma "attore in senso sostanziale" (in quanto ha inizialmente agito per il pagamento di un proprio credito e deve provare il fondamento della propria domanda), o il condomino attore nel giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo, ma "convenuto in senso sostanziale"?

Con la sentenza in commento, il Tribunale di Milano, anche sulla scorta di una recente pronuncia della Corte di Cassazione (la n. 24629 del 3 dicembre 2015), ha affermato che grava sul condomino che si è opposto al decreto ingiuntivo promuovere la mediazione obbligatoria. La ratio di tale decisione è rintracciabile in un giudizio di comparazione degli interessi tra le parti: è il condomino che ha interesse a opporsi al decreto ingiuntivo per vederlo revocato all'esito del giudizio di opposizione, sicché è anche suo interesse che tale giudizio non si estingua, giacché l'estinzione del giudizio di opposizione comporta la conferma del decreto ingiuntivo. Per evitare tale estinzione, sarà dunque il condomino a doversi fare parte diligente e promuovere il tentativo di mediazione nel termine assegnato dal Giudice.

Flavio Chiodini

**Piccolo
Proprietario,
Amministratore**

**RINNOVA
LA TUA TESSERA
ASSOCIATIVA 2015***

con pagamento tramite bollettino postale
c/c n° 25252206
oppure
con bonifico bancario
Intestato a CONFAPPI
IBAN IT 58 V 03268 20500
052862879771

* tessera CONFAPPI:
€. 75,00

* tessera FNA:
Elenco Speciale €. 100,00
Soci Ordinari €. 300,00

**CORSO INIZIALE
PER REVISORI
CONDOMINIALI**

**INIZIO
16 MAGGIO 2016**

per iscrizioni
telefonare a CONFAPPI-FNA
Via Ruggero di Lauria, 9
20149 Milano
Tel. (02) 33105242
(02) 316641
e-mail: segreteria@confappi.it
segreteria@fna.it

LA CONTABILITA' CONDOMINIALE



Il maggior numero di spese condominiali sono certificate da un documento che si chiama fattura.

La fattura è un documento - che può essere chiamato anche nota, conto, parcella, o simili - rivolto ad identificare i soggetti e l'oggetto dell'operazione effettuata (art. 21, c. 2, 3, 6 DPR 633/72).

In assenza di fattura non è pertanto possibile identificare né chi abbia il diritto ad essere pagato per il servizio reso o per il bene ceduto (il fornitore), né chi sia obbligato al pagamento (chi ha usufruito del servizio o ha ricevuto il bene), né a quanto ammonta il prezzo o quale sia il bene/servizio per cui si deve pagare. Lo scontrino, che è un documento valido ai fini fiscali per chi lo emette (il fornitore), non identifica chi ha l'obbligo del pagamento, né chi ha ricevuto il bene o la prestazione e, pertanto, è privo di uno dei requisiti necessari.

In via residuale vi sono poi spese non documentate da fattura, bensì da documenti altrettanto idonei, che possono essere: spese per commissioni ed interessi dovuti alle banche (elencate nell'estratto conto o in note/contabili emesse dall'istituto finanziario), che si trovano indicati in estratto conto, spese per diritti catastali o per imposta di bollo, spese per imposte, ecc..

La spese condominiali: analisi per la redazione del rendiconto.

Tutte le spese condominiali, documentate come sopra, si analizzano secondo una serie di linee guida da applicare nella sequenza indicata che chiameremo **principi**.

PRINCIPIO DELLA COMPETENZA

I costi (spese) ed i ricavi devono essere attribuiti al periodo amministrativo al

quale si riferiscono e non a quello in cui si concretizzano i relativi pagamenti e incassi.

PRINCIPIO DI INDIVIDUAZIONE DELLA POSTA CONTABILE E DELLA SUA NATURA

Ogni posta contabile, dopo l'analisi, deve trovare collocazione

In un CENTRO DI COSTO collegato ad una tabella millesimale

In un CONTO/SOTTOCONTO che faccia parte del piano dei conti utilizzato Nel PROSPETTO ECONOMICO/REDDITUALE ovvero nel PROSPETTO FINANZIARIO/PATRIMONIALE

Nella categoria ECONOMICA oppure REDDITUALE oppure FINANZIARIA oppure PATRIMONIALE

PRINCIPIO DELLA COMPARABILITA' DELLE POSTE TRA DIVERSI ESERCIZI

L'utilizzo di conti e sottoconti in modo comparabile nel corso dei diversi periodi amministrativi permette l'analisi dei vari rendiconti volta alla valutazione dello stato della gestione, della bontà dell'operato dell'amministratore mandatario, della qualità dei servizi condominiali, ecc.

La comparabilità esplica la propria utilità su due fronti:

In riferimento allo stesso condominio, in due periodi temporali diversi (confronto temporale)

In relazione ai rendiconti di altri condomini (confronto spaziale).

Requisiti fondamentali per soddisfare il principio della comparabilità temporale sono: dati ed informazioni sono esposti secondo un criterio omogeneo e costante nel tempo, i criteri di valutazione vengono mantenuti costanti, i fatti di natura straordinaria e cambiamenti rilevanti sono opportunamente evidenziati (anche nella nota).

PRINCIPIO DELL'INDIVIDUAZIONE DELLE ESIGENZE CONTABILI ED

AMMINISTRATIVE DEI DESTINATARI. Il rendiconto deve essere predisposto in maniera da essere di concreta utilità per il maggior numero di destinatari, i quali nella attendibilità ed imparzialità dei dati in esso esposti devono trovare tutte le informazioni necessarie esposte in modo da essere comprese. In presenza di destinatari eterogenei (cosa che avviene quasi sempre nella realtà condominiale) questo principio non è sempre di agevole applicazione se guardiamo al rendiconto come mero elenco delle spese per cui si rende imprescindibile aiutare l'utenza con la redazione di una nota esplicativa chiara e completa. Nella redazione del rendiconto dobbiamo sempre porci la domanda: chi sono i destinatari (anche solo potenziali) del rendiconto condominiale?

PRINCIPIO (AMPIO) DELLA TRASPARENZA

CHIAREZZA significa permettere al lettore di capire senza ambiguità il contenuto del rendiconto. VERITA' significa rendere il rendiconto un documento credibile.

COMPRESIBILITA' si traduce nel rendere (intel)leggibile il rendiconto ai vari destinatari. Nell'ambito di questo principio trova grande utilità la nota esplicativa, oltre che la volontà dell'amministratore mandatario di spiegare e leggere con l'assemblea mandante il rendiconto.

PRINCIPIO DELLA CONTINUITA'

Il rispetto costante dei principi intesi come linee guida nell'attività di rendere il conto da parte dell'amministratore di condominio permette di garantire la continuità dell'analisi della contabilità condominiale. Garantisce inoltre la tutela dal punto di vista dell'avvicendamento tra amministratori e, di conseguenza, gli interessi patrimoniali dei componenti il condominio.

Ines Durante

NOTIZIARIO UTILE



SANGALLI: "IL CORTISONE DI DRAGHI NON BASTA"

Per il Presidente di Confcommercio "la partita della crescita è ancora tutta da giocare". Soprattutto in Italia "abbiamo bisogno di terapie specifiche che dipendono solo da noi" e la ricetta resta sempre la stessa: "meno spesa pubblica e meno tasse". Mentre per la crescita occorre "sfruttare l'enorme potenzialità del turismo".

MERCATO IMMOBILIARE: ANCORA IN CRESCITA IL IV TRIMESTRE 2015

I dati dell'OMI e dell'Agenzia delle entrate ci restituiscono un IV trimestre del 2015 di crescita del mercato immobiliare. Diciamolo subito, la ripresa c'è senza dubbio, ma presenta ancora alcuni elementi di debolezza. Infatti, al tasso di incremento tendenziale degli ultimi tre trimestri del 2015, pari a circa il 9% (escludiamo il primo trimestre che segna un tasso negativo influenzato però, al ribasso, dagli effetti fiscali indotti dalla modifica dell'imposta di registro nel I trimestre del 2014) per il settore residenziale ci vogliono tra cinque e sei anni per ritornare ai livelli massimi delle abitazioni compravendute, registrati nel 2006.

I PAGAMENTI NELLE LOCAZIONI IMMOBILIARI

Nell'ambito delle novità apportate in tema di pagamenti in contanti, l'art. 1, comma 902, della Legge di Stabilità 2016 - Legge 208/2015 - è intervenuto sulle modalità di corresponsione dei canoni di locazione abitativa, abrogando l'art. 12, comma 1.1, del D.L. n. 201/2011. Tale norma prevedeva che i pagamenti dei canoni di locazione di unità abitative, fatta eccezione per quelli di alloggi di edilizia residenziale pubblica, dovevano essere effettuati obbligatoriamente, indipendentemente dall'importo, in forme e modalità che escludessero l'uso del contante e ne assicurassero la tracciabilità, anche ai fini della asseverazione dei patti contrattuali per l'ottenimento delle agevolazioni e detrazioni fiscali da parte del locatore e del conduttore. In conseguenza dell'abrogazione operata, a decorrere dal 1° gennaio 2016 è possibile pagare i canoni di locazione abitativa anche in contanti, fermo restando il limite dei €. 2.999,99, ammontare - a partire dal quale è vietato il trasferimento di denaro contante o di libretti di deposito bancari o postali al portatore - in conseguenza delle modifiche apportate dall'art. 1, comma 898, della stessa Legge di Stabilità 2016.

FURTO AGEVOLATO DA PONTEGGI IN CONDOMINIO

Nella ipotesi di furto in appartamento sito in un edificio condominiale, commesso con accesso dalle impalcature installate in occasione della ristrutturazione dell'edificio, è configurabile la responsabilità dell'appaltatore ex art. 2043 c.c., per omessa ordinaria diligenza nella adozione delle cautele atte ad impedire l'uso anomalo dei ponteggi, nonché la responsabilità del condominio committente, ex art. 2051 c.c., per l'omessa vigilanza e custodia, cui è obbligato quale soggetto che ha disposto il mantenimento della struttura (Cass. 19 dicembre 2015, n. 26900)

CASACONSUM SULL'AUMENTO TASSA RIFIUTI

Casacconsum denuncia il moltiplicarsi degli incrementi attuati dai Comuni sulla tassa rifiuti. Occorre superare l'attuale condizione di assoluta assenza di controlli sulle spese che i Comuni dicono di sostenere per il servizio dei rifiuti. Il lievitare di tali spese anno dopo anno determina l'innalzamento incesante degli oneri che ricadono sugli utenti, siano essi proprietari di casa, siano essi inquilini. A questo punto urge istituire forme di effettivo controllo cui prendano parte i contribuenti-consumatori, finora assoggettati a esborsi crescenti senza alcuna possibilità di verificare oggettivamente le spese per i servizi che originano la TARI.

OBBLIGO DI RIMBORSO DELLE SPESE ANTICIPATE DAL COMUNISTA

In tema di comunione, l'art. 1110 c.c. - escludendo ogni rilievo dell'urgenza o meno dei lavori - stabilisce che il partecipante alla comunione, il quale, in caso di trascuranza degli altri compartecipi o dell'amministratore, abbia sostenuto spese necessarie per la conservazione della cosa comune, ha diritto al rimborso a condizione di aver precedentemente interpellato o, quantomeno, preventivamente avvertito gli altri compartecipi o l'amministratore. Solo, pertanto, in caso di inattività di questi ultimi, egli può procedere agli esborsi e pretendere il rimborso, ed incomberà sullo stesso l'onere della prova sia della trascuranza degli altri compartecipi che della necessità dei lavori (Cass. 11 aprile 2016, n. 455).

CATASTO: RICLASSIFICAZIONE PER MICROZONE

Secondo la Commissione Tributaria Provinciale di Roma, 8 luglio 2015, n. 15525, in tema di riclassificazione per microzone ex art. 1, comma 335, L. 30 dicembre 2004, n. 331, anche nel caso di revisione della qualificazione dell'intero comparto edilizio, l'attività di classamento resta sempre una procedura individuale e che non può non essere effettuata con la specifica considerazione, combinata, dei fattori posizionale ed edilizio, pertinenti ciascuna unità immobiliare. Conseguentemente, deve dichiararsi la nullità degli atti di accertamento - per inadempimento dell'obbligo motivazionale - che si limiti ad affermare in via generale, l'incremento di valore degli immobili siti in una determinata microzona, senza nulla specificare in merito agli immobili oggetto dell'accertamento e agli elementi di individuazione indispensabili a far comprendere le ragioni della rideterminazione effettuata a norma dell'art. 1, L. 30 dicembre 2004, n. 331.

SEI MESI IN PIU' PER LE COMMISSIONI CENSUARIE

Con decreto-legge n. 210/15, è stato prorogato di sei mesi il termine entro il quale devono essere insediate, anche in assenza di designazione di uno o più componenti supplenti, entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore del D.Lgs. n. 198/15 (28.01.2015 e quindi entro il 28.07.2016), con provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle entrate che individua una data unica di insediamento a livello nazionale. Fino all'insediamento delle nuove Commissioni continuano ad operare le Commissioni insediate sulla base del DPR n. 650/72, con i compiti nello stesso previsti.

FNA ENTRA IN CONFCOMMERCIO

A seguito di delibera 06.04 u.s., del Comitato Direttivo di Confcommercio, FNA-Federamministratori è entrata a far parte di Confcommercio Professioni.

Il Presidente Vicario Matteo Rezzonico, ha espresso la propria soddisfazione dichiarando che "la nuova sinergia non potrà che dare i suoi frutti sia a livello centrale che a livello periferico".

E' stato frattanto tenuto un Comitato Direttivo Confcommercio il giorno 9 maggio a Roma, cui hanno partecipato per FNA, Rezzonico, Cornelli, Fenoglio e Contartese.

I DANNI DERIVANTI DALL'ESECUZIONE DI OPERE DI UTILITA' CONDOMINIALE

Nell'ambito degli edifici in condominio si pone spesso il problema dell'esecuzione di opere nell'interesse comune che possano arrecare danno alle parti di proprietà esclusiva. Al proposito si pone l'esigenza di bilanciare i diritti individuali con i diritti della collettività condominiale: si ritiene necessaria, pertanto, una difficile e delicata operazione che richiede attenzione ed equilibrio, operazione rispetto alla quale è indispensabile avere precisi criteri e regole cui fare riferimento.

Una recente pronuncia della Cassazione ha affrontato il tema ed ha affermato alcuni importanti principi in argomento. Secondo la Cassazione 16 dicembre 2015, n. 25292, l'onere necessario alla produzione di un'utilità collettiva nell'interesse di tutti i condomini deve essere proporzionalmente distribuito tra tutti i condomini e non deve finire per gravare esclusivamente sul singolo condomino, la cui proprietà esclusiva sia stata menomata a seguito e per effetto della realizzazione delle opere di utilità comune (quali per esempio - nel caso esaminato dalla Corte - le opere dirette a consolidare l'edificio condominiale).

INDENNITA' DI AVVIAMENTO SOLO ALLA CESSAZIONE DELL'ATTIVITA'

Allorché lo svolgimento dell'attività commerciale da parte del conduttore uscente prosegue per un certo periodo di tempo anche successivamente alla scadenza contrattuale, il termine annuale di riferimento relativo all'ulteriore indennità di cui all'art. 34, secondo comma, della Legge 27 luglio 1978, n. 392, deve avere riguardo non alla data di scadenza del contratto, ma a quella di effettiva cessazione dell'attività mediante rilascio dell'immobile, in quanto solo in tale momento si origina quel pregiudizio economico, oggetto di riparazione "ex lege", costituito dalla perdita dell'avviamento, inteso quale elemento connaturato all'operatività dell'azienda ed alla sua localizzazione mediante contatto diretto con il pubblico degli utenti e dei consumatori (Cass. n. 7715/2015).

IL CONSIGLIO DI STATO BOCCIA IL DECRETO SUL CANONE RAI IN BOLLETTA

Stop del Consiglio di Stato al decreto ministeriale sul canone RAI in bolletta, che va riscritto poiché presenta numerose criticità. L'alt imposto dal Tribunale amministrativo, giunge a soli tre mesi dalla prima bolletta elettrica contenente l'imposta sulla TV, prevista per luglio 2016.

CONTABILITA' IN CONDOMINIO: OBBLIGHI DELL'AMMINISTRATORE

L'amministratore di condominio è tenuto in ogni tempo ad esibire al condòmino, che ne faccia richiesta, la documentazione contabile del condominio: in materia di condominio negli edifici. La violazione del diritto di ciascun condòmino di esaminare, a sua richiesta e secondo adeguate modalità di tempo e di luogo, la documentazione attinente ad argomenti posti all'ordine del giorno di una successiva assemblea condominiale, determina, in quanto incidente sul procedimento di formazione delle maggioranze assembleari, l'annullabilità della delibera di approvazione dei medesimi (Tribunale di Genova, 22 gennaio 2016).

CORSI CONFAPPI PER REVISORI CONDOMINIALI

CONFAPPI Milano, ha avviato con successo corsi di contabilità condominiale e di formazione dei revisori condominiali. I corsi si avvalgono della Direzione del Dott. Roberto Quaranta, nonché della collaborazione dei relatori Avv. Matteo Rezzonico, Dott. Elvio Vaghi, Rag. Emanuele Piazza, Dott. Mario Cesare Schiavone.

SERVITU' DI PASSAGGIO COATTIVO E LOCAZIONE

In tema di servitù di passaggio, nell'ipotesi in cui sul fondo dominante siano posti in essere dei contratti di locazione, la lesione dei diritti del relativo titolare realizzata mediante l'apposizione di un cancello attribuisce il diritto al risarcimento del danno solo in relazione alle vicende contrattuali relative ai contratti di locazione già in essere alla data dell'illegittima apposizione del cancello, mentre per le locazioni concluse in seguito nulla può essere richiesto, trattandosi di rapporti conclusi allorché i nuovi inquilini avevano avuto modo di riscontrare quale fosse l'effettiva situazione dei luoghi (Cass. 14 aprile 2016, n. 7406).

CONFAPPI: SIGLATO ACCORDO DI PARTNERSHIP CON FIMAA-CONFCOMMERCIO

Tra gli obiettivi quello di favorire la riforma della normativa sulle locazioni, con particolare attenzione alle locazioni commerciali, con l'auspicio comune di superare l'attuale rigidità della legge n. 392/1978 (e successive modifiche) e di favorire una maggiore flessibilità nei rapporti tra locatori e conduttori.

Roma 10 maggio 2016 – Siglato accordo di partnership tra FIMAA, Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari, e CONFAPPI, Confederazione della Piccola Proprietà Immobiliare. Grazie all'accordo, FIMAA e CONFAPPI coopereranno, nell'ambito delle rispettive competenze, per la tutela dei propri associati creando occasioni di contatto tra gli agenti e i piccoli proprietari immobiliari e si adopereranno per favorire la riforma della normativa sulle locazioni, con particolare attenzione alle locazioni commerciali, con l'auspicio comune di superare l'attuale rigidità della legge n. 392/1978 (e successive modifiche) che disciplina le locazioni e di favorire una maggiore flessibilità nei rapporti tra locatori e conduttori.

L'accordo è stato firmato a Roma dal **Presidente Nazionale FIMAA Santino Taverna** e dal **Presidente Nazionale Confappi Silvio Rezzonico**.

“Questo accordo rappresenta un traguardo importante, - afferma il Presidente Nazionale FIMAA Santino Taverna - perché ci permetterà di diffondere la nostra cultura e le nostre competenze, oltre a collaborare sinergicamente per l'affermazione di una politica comune a tutela di tutti gli attori coinvolti, consumatori compresi”.

“La Convenzione - ha detto il Presidente Nazionale Confappi Silvio Rezzonico - oltre ad intensificare le sinergie tra due segmenti importanti del comparto immobiliare è finalizzata a favorire una maggior flessibilità dei rapporti tra proprietari e mondo del lavoro autonomo, con l'estensione da subito della cedolare secca alle locazioni commerciali”.



Il Presidente Rezzonico (CONFAPPI) con il Presidente Taverna (FIMAA)

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, n° 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via G. Corazzin, 3
 34074 - MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 35
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 (Piazza Fiume)

MARCHE

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

CAMPANIA

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

ABRUZZO

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

PUGLIA

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

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17
 20017 RHO Via Livello, n° 24
 20025 LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10151 TORINO Via Pianezza, n° 123
 14100 ASTI Corso Alfieri, n° 188
 28883 VERBANIA-GRAVELLONA P.zza Della Resistenza, 2/A

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 ODERZO-TREVISO Via G. Corazzin, n° 3
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

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

LAZIO

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

CAMPANIA

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

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9;

LEGNANO - Via XXIX Maggio, 59;

RHO - Via Livello, 24;

CORSICO - Via Garibaldi, 52/A;

LODI - Via Bassiano, 19;

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, 36;

MONZA - Via San Pio X, 2;

CREMA - Via Santa Chiara, 9

2016

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI
offre ai propri iscritti:**

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

**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**