

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 maglia nera della ripresa immobiliare	1
Le nuove regole sugli ascensori con i relativi adempimenti	2-3
La prorogatio dell'amministratore nel regime vigente	4
I contratti concordati dopo il D.M. 16 gennaio 2017	5
Condominio, la polizza di fabbricato è facoltativa	6
La revoca dell'amministratore condominiale	7
L'impugnazione della delibera assembleare avanti l'organismo di mediazione	8
Comprare all'asta è più conveniente	9

Notiziario Utile

10

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



EDITORIALE: LA MAGLIA NERA DELLA RIPRESA IMMOBILIARE

Come riferito nel Notiziario Utile, il 2016 si è concluso con un bilancio discretamente positivo per il mercato immobiliare.

Proseguendo una tendenza già in atto da qualche mese, si è registrata una discreta crescita del volume delle compravendite anche nei comuni non capoluoghi di provincia, con qualche difficoltà in più per i comuni del sud Italia.

L'aumento del numero delle compravendite non ha però comportato l'aspettato rialzo delle quotazioni, che restano stabili o ancora in lieve flessione. I tempi di vendita sono sostanzialmente stabili (circa 7/8 mesi) e lo sconto praticato in sede di trattativa finale si riduce leggermente a circa il 12/15% del prezzo richiesto.

Maglia nera della ripresa immobiliare è sempre la pressione fiscale.

Nella relazione sul rendiconto generale dello Stato, la Corte dei conti ha certificato il 2015 come anno record per le imposte sugli immobili, mettendo in evidenza una

crescita dei prelievi iniziata già dal 2011. Solo nel 2017 si potrà forse manifestare una lieve attenuazione della pressione fiscale sugli immobili grazie ad alcune esenzioni per le abitazioni principali non di lusso e ad altre agevolazioni introdotte dalla precedente legge di stabilità.

In tale contesto, occorre tenere conto che gli atteggiamenti legislativi punitivi nei confronti della proprietà immobiliare possono creare solo effetti negativi sugli investimenti del settore, che si possono sommare alle previsioni economiche non rosee dovute ad altalenanti periodi di deflazione in Italia e alle incertezze sulle prospettive economiche europee, soprattutto dopo il terremoto politico-economico della Brexit.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI

www.confappi.it - info@confappi.it
20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

LE NUOVE REGOLE SUGLI ASCENSORI CON I RELATIVI ADEMPIMENTI



QUADRO NORMATIVO RELATIVO AGLI ASCENSORI

Il DPR 23/2017 (in vigore dal 16 marzo) ha completato il quadro normativo relativo agli ascensori. E' quindi possibile fare il punto sugli adempimenti previsti per i vecchi e i nuovi impianti, visto che a fare da spartiacque continua ad essere il DPR 162/1999, operativo dal 1° luglio di quell'anno.

L'ultimo decreto

Ciò che si attendeva con il DPR 23/2017 era una rivoluzione per il settore degli ascensori e dei montacarichi. Ciò che, nei fatti è accaduto, è stata una revisione delle procedure previste dal DPR 162/1999 (che è stato adeguato alla nuova direttiva comunitaria 2014/33/UE). Soprattutto, non è stato previsto l'adeguamento dei vecchi impianti (ante 1° luglio 1999). L'art. 19-bis, originariamente contenuto nella bozza del DPR 23/2017, ma poi completamente cancellato, prevedeva l'implementazione obbligatoria dei dispositivi di sicurezza previsti per gli impianti installati dopo il 1° luglio 1999 anche su quelli installati prima di tale data. In molti casi si tratta di tecnologie che all'epoca (vent'anni fa o più) non esistevano: solo per fare un esempio, il dislivello consentito fra il pavimento della cabina e il piano di sbarco era nella vecchia norma fino a 16 centimetri, così come non esisteva l'obbligo di inserimento di fotocellule per determinare la riapertura delle porte di una cabina, senza un urto fisico.

Il nuovo decreto, in sostanza, sarà ricordato più per la portata di ciò che era previsto ed è stato stralciato, che non per ciò che contiene. Se fosse stato ratificato l'obbligo di adeguamento per gli ascensori ante-1999, la maggior parte degli oltre 700mila impianti installati prima del luglio di quell'anno sarebbero, probabilmente, stati oggetto di piccoli o grandi revisioni. Così non è stato e nulla fa pensare che, a breve, ci sarà un cambio di rotta.

Le novità

Il regolamento contenuto nel DPR 23/2017 riscrive completamente il capo I, specifica meglio i documenti necessari allo scambio di informazioni fra committente e fornitore nonché gli obblighi circa la conformità dei prodotti a carico dei produttori, degli installatori, degli importatori, dei distributori e degli organismi di certificazione. Ad esempio, viene introdotto un sistema di tracciabilità dei componenti di sicurezza oppure per i produttori, viene inserita la necessità del ritiro dei componenti, in caso di difformità. Inoltre, rispetto al passato, viene allungato (da 10 a 60 giorni) il termine a disposizione del proprietario di casa (o dell'amministratore di condominio) per inviare al Comune la messa in esercizio di un impianto e ottenere la cosiddetta matricola, cioè il numero che identifica il sistema. Infine, altra novità è la necessità di predisporre un'autorizzazione scritta (da parte del proprietario a comunicare dell'assemblea) che autorizza il personale istruito ed incaricato (può trattarsi anche del portiere o di un condomino, che abbia seguito un apposito corso) ad eseguire le manovre di emergenza in caso di persone intrappolate in cabina.

La sicurezza

Rispetto agli obiettivi di sicurezza, definiti anche a livello comunitario, nulla cambia con il nuovo regolamento. Così come previsto anche dalle norme tecniche UNI EN 81-20 ed UNI EN 81-50,

che dal prossimo 1° settembre saranno unico riferimento per il mercato e sostituiranno completamente le norme UNI EN 81-1/2. Tutti gli ascensori installati dopo il 1° luglio del 1999 devono essere dotati di precise misure:

- prevedere l'allineamento obbligatorio dell'ascensore al piano (così da evitare la creazione di gradini, spesso all'origine di incidenti da inciampo);
- avere in cabina di un sistema di illuminazione di emergenza, alimentato da batterie e che entra in funzione in caso di blackout elettrico;
- integrare dispositivi di comunicazione bidirezionale, fra la cabina e un call center specializzato e attivo giorno e notte, per la gestione dei soccorsi alle persone eventualmente intrappolate;
- essere progettati in modo tale da permettere l'accesso e l'uso da parte dei disabili (in caso di inserimento di un impianto in un edificio già esistente, questa disposizione è necessaria laddove le condizioni lo consentano).

L'abilitazione

Una delle disposizioni attese del regolamento - e non confermate nel testo definitivo - era la reintroduzione delle commissioni di esame per manutentori di ascensori e montacarichi. Questi organi sono necessari per permettere alle Prefetture il rilascio dei patentini di abilitazione a svolgere installazioni e controlli. Tuttavia le commissioni sono state abolite dal D.Lgs. 95/2012, voluto dal Governo Monti come provvedimento per limitare la spesa pubblica. Il risultato è che da tre anni le prefetture non rilasciano più abilitazioni. Per risolvere lo stallo (che sta creando notevoli problemi al mercato) è attesa ora una legge ad hoc.

ADEMPIMENTI

Impianti realizzati dopo il 1° luglio 1999

Le modifiche introdotte dal DPR 23/2017 in vigore dal 16 marzo scorso

riguardano gli obblighi sulla conformità dei prodotti, a carico di produttori, installatori, importatori, distributori e organismi di certificazione, fra cui quello di prevedere il ritiro dei componenti in caso di difformità.

Per la progettazione dei dispositivi, dal prossimo 1° settembre scatterà l'introduzione delle norme tecniche UNI EN 81-20 ed UNI EN 81-50, che sostituiranno completamente le UNI EN 81-1/2.

In tema di sicurezza, invece, la normativa spartiacque fra vecchi e nuovi impianti è il decreto 162 del 30 aprile 1999 che ha introdotto importanti novità per i sistemi realizzati dopo la sua entrata in vigore (il 1° luglio 1999). Fra i principali obblighi introdotti, ricordiamo: l'allineamento obbligatorio dell'ascensore al piano (così da evitare la creazione di gradini, che causano incidenti da inciampo); l'inserimento in cabina di un sistema di illuminazione di emergenza, alimentato da batterie e che entra in funzione in caso di blackout elettrico; l'introduzione di dispositivi di comunicazione bidirezionale, fra la cabina e un call center specializzato, per la gestione dei soccorsi alle persone intrappolate nella cabina; l'obbligo di progettare e costruire la cabina in modo tale da permetterne l'accesso e l'uso da parte dei disabili.

Impianti realizzati fino al 30 giugno 1999

Una delle novità maggiormente attese (ma non inserite) nel DPR 23/2017 era l'obbligo di adeguamento, in caso di lacune emerse in occasione delle ispezioni biennali agli impianti, per gli ascensori installati prima dell'entrata in vigore del DPR 162/1999. Prima di questa data, anche per una questione di tecnologie all'epoca non esistenti, molte delle attuali disposizioni di sicurezza non erano ancora previste.

Gli impianti ante 1999 non sono ad esempio vincolati all'obbligo di collegare la cabina a un call center; alla ne-

cessità di un allineamento fra il pavimento della cabina e il piano di sbarco (il dislivello consentito è fino a 16 centimetri); all'inserimento di fotocellule che, senza il bisogno di un urto fisico, determinino la riapertura automatica delle porte in presenza di un ostacolo (ad esempio, una persona che sta ancora salendo a bordo).

L'adeguamento era previsto da un articolo (il 19-bis) contenuto nella bozza del DPR che è stato però cancellato in toto. Secondo alcune associazioni che rappresentano la proprietà immobiliare l'introduzione della norma (che dovrebbe riguardare oltre 700mila impianti) avrebbe rappresentato una nuova tassa a carico di chi detiene un immobile.

Di diverso avviso l'Anacam (l'associazione nazionale che rappresenta 400 imprese industriali e artigiane di costruzione e manutenzione degli ascensori) che sosteneva l'obbligo di adeguamento degli impianti pericolosi, facendo presente che molti dei 700mila sistemi ante 1999 sono stati già modificati e adeguati alle più moderne disposizioni di sicurezza.

Patentino

Fra le disposizioni disattese del recente DPR 23/2017 c'è la questione del cosiddetto "patentino" degli ascensoristi. In Italia, per poter eseguire la manutenzione degli ascensori è necessario, sin dal 1951, possedere un'abilitazione rilasciata dalla prefettura (DPR 162/99). Un obbligo confermato dal DPR 23/2017. Da oltre tre anni però le prefetture non rilasciano più abilitazioni perché il D.L. 95/2012 voluto dal Governo Monti, ha soppresso le commissioni di esame per manutentori di ascensori e montacarichi. Gli esami di abilitazione dei tecnici non sono stati quindi più effettuati e il cosiddetto "patentino" per ascensoristi non più rilasciato. Le imprese di manutenzione sono quindi in difficoltà nel reperimento di personale abilitato. Nello schema iniziale del DPR 23/2017 era prevista la

riattivazione delle commissioni, ma è sparita nella versione finale. Questo perché un regolamento (atto che non ha forza di legge) non può modificare una legge.

S.R.



UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

LA PROROGATIO DELL'AMMINISTRATORE NEL REGIME VIGENTE

Fra i motivi che determinano la cessazione del ruolo di amministratore vi è anche quello del mancato rinnovo del contratto di mandato. Ciò non significa, però, che alla scadenza dell'accordo l'amministratore debba abbandonare immediatamente il suo ruolo. Al contrario, continua a svolgere le sue funzioni fino al momento in cui l'assemblea o il giudice non procedano con la nomina di un nuovo professionista. Questo periodo, definito prorogatio, in certi casi può dilatarsi nel tempo, soprattutto nei supercondomini, dove il computo delle maggioranze necessarie per la nomina, la riconferma o la revoca è piuttosto complicato o nei condomini di seconde case, dove abitualmente i proprietari risiedono in posti lontani rispetto al luogo in cui è situato l'immobile. In casi simili, l'amministratore uscente resta in carica finché non si trova il sostituto, mantenendo tutti le sue funzioni.

Su quest'ultimo punto, in passato, la Cassazione ha più volte ribadito che l'amministratore in carica pro tempore mantiene le stesse responsabilità e gli stessi poteri attribuiti al professionista regolarmente eletto, compreso quello di gestire gli appalti per opere straordinarie in condominio o di rappresentarlo in giudizio.

Sul punto, dopo la riforma del condominio, il novellato art. 1129, comma 8, del Codice Civile, prevede che alla cessazione dell'incarico l'amministratore debba consegnare tutta la documentazione in suo possesso afferente al condominio e ai singoli condomini ed eseguire le attività urgenti al fine di evitare pregiudizi agli interessi comuni, senza diritto ad ulteriori compensi. Questa nuova disposizione ha indotto alcuni a ritenere che in regime di prorogatio l'amministratore non sia più dotato di poteri di ordinaria e straordinaria amministrazione, ma debba limitarsi a compiere quelle attività che, secondo il criterio del buon

padre di famiglia sancito dalle norme sul mandato, si rivelino urgenti e improrogabili, ai fini della conservazione della cosa comune.

La prorogatio dell'amministratore non è comunque inevitabile; al contrario, l'assemblea può deliberare l'esonero immediato di ogni obbligo e responsabilità, fissando il termine entro il quale il professionista deve consegnare gli atti e i documenti di gestione.

Una volta nominato il nuovo amministratore, quello uscente è tenuto a consegnare al successore, a titolo gratuito, tutta la documentazione afferente al condominio. Lo stabilisce l'art. 1129 ma anche le regole sul mandato, in particolare l'art. 1713 del Codice Civile, secondo cui "il mandatario deve rendere al mandante il conto del suo operato e rimmettergli tutto ciò che ha ricevuto a causa del mandato".

Può accadere, però, soprattutto quando il rapporto tra il condominio e l'amministratore si sia chiuso bruscamente, che il professionista, per indolenza o altri motivi, non consegni tutta la documentazione al suo successore. In tal caso, il nuovo amministratore può agire giurisdizionalmente, senza l'autorizzazione dell'assemblea, anche in sede di urgenza, essendo la documentazione condominiale un presupposto necessario per l'espletamento del suo mandato. La Cassazione (sentenza 3 dicembre 1999, n. 13504) ha tra l'altro precisato che l'ex amministratore non può trattenere i documenti anche nel caso in cui non sia stato ancora rimborsato delle somme anticipate per conto del condominio, in quanto non vi è alcuna corresponsività o interdipendenza tra le prestazioni, originate da titoli diversi.

Oltre all'elenco dei condomini, l'ex amministratore deve consegnare al successore il regolamento condominiale, l'inventario dei beni comuni, la pianta dell'edificio, gli atti relativi alla convo-

cazione dell'assemblea, il registro dei verbali, i documenti contabili (libro cassa, libro spese, libro spese individuali), i contratti e le certificazioni aggiornate degli impianti comuni.

Matteo Rezzonico

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

**assicurati
per la responsabilità
civile professionale**

**AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA**



I CONTRATTI CONCORDATI DOPO IL D.M. 16 GENNAIO 2017

Con Decreto del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti del 16 gennaio 2017, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n.62 del 15 marzo 2017, sono stati pubblicati i **nuovi criteri per la determinazione dei contratti concordati** di cui alla L.431 del 9 dicembre 1998.

Ricordiamo che, in riferimento alle locazioni ad uso abitativo, oltre al contratto disciplinato dalle norme codicistiche avente durata contrattuale di 4 anni e proroga "automatica" di quattro anni, le parti, in presenza di determinate condizioni, possono stipulare **contratti di durata più breve, definiti "concordati"** e finalizzati ad esigenze abitative: **ordinarie; transitorie; per scopi universitari**.

Le caratteristiche e le condizioni necessarie per poter stipulare un contratto di locazione a canone concordato sono state disciplinate, a livello nazionale, dal DM 30 dicembre 2002 il quale, in linea con la precedente Legge n. 2/2002, ha demandato ai singoli Enti locali la definizione delle fasce di oscillazione dei canoni di locazione suddivise in base alle caratteristiche dell'unità locata.

Con il D.M. 16 gennaio 2017 vengono ridefinite alcune caratteristiche dei contratti stessi e viene aggiornata la modulistica di riferimento da utilizzare per la stipula dei contratti stessi.

Innanzitutto le parti contrattuali possono farsi assistere, nella definizione del canone effettivo, dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori.

Qualora ciò non avvenga i contratti rimangono pienamente validi e le parti stesse possono, in qualunque momento, farne attestare la corrispondenza del contenuto economico e normativo all'accordo stesso.

Negli accordi territoriali ante 2002 l'assistenza da parte delle associazioni poteva essere indicata come obbligatoria, anche se vi era giurisprudenza contraria.

Già il citato DM 30 dicembre 2002 indicava l'assistenza delle associazioni quale soltanto facoltativa.

Certamente un contratto "validato" impedirà qualunque discussione sulla congruità del canone e sulla spettanza delle agevolazioni fiscali.

I contratti destinati a soddisfare le ordinarie esigenze abitative (i cosiddetti 3 anni + 2 disciplinati dall'art. 2 co.3 della L.431/98) **possono essere stipulati in tutti i Comuni d'Italia e non più solamente in quelli ad "alta tensione abitativa"** di cui all'art.1 del DL 30.12.1988 n.551.

In caso di inesistenza di accordo a livello locale, i valori da utilizzare sono stati disciplinati dal DM 14 luglio 2004 il quale ha previsto che:

- se i Comuni non hanno convocato le Organizzazioni delle proprietà edilizia e dei conduttori ovvero non siano stati definiti gli accordi territoriali, si applicano le fasce di oscillazione dei canoni risultanti dagli accordi previgenti già sottoscritti;

- se i Comuni non hanno mai definito gli accordi si applicano gli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

In ogni caso i contratti devono essere redatti sulla base del contratto tipo allegato sub A al DM 17 gennaio 2017 e gli adeguamenti del canone, salva l'opzione per la cedolare secca, non potranno essere superiori al **75%** della variazione dell'indice ISTAT.

Per quanto riguarda, invece, i **contratti di natura transitoria**, destinati a soddisfare particolari esigenze dei proprietari o dei conduttori **la cui durata non può in ogni caso eccedere i 18 mesi**, anch'essi **possono essere stipulati in tutti i comuni sulla base del contratto tipo allegato sub B al DM 17 gennaio 2017.**

Esclusivamente per gli immobili ricat-

enti in Comuni con un numero di abitanti superiore a 10.000, come risultanti dai dati ufficiali dell'ultimo censimento, gli accordi individuano delle fasce di oscillazione all'interno delle quali devono essere ricompresi i canoni.

In assenza di accordo a livello locale si fa riferimento al disposto del DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori all'interno delle fasce di oscillazione previste dagli accordi vigenti nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

Il canone di locazione e la ripartizione degli oneri accessori sono rimessi invece alla contrattazione tra le parti, se la durata del contratto è pari o inferiore a 30 giorni.

Nel caso in cui la transitorietà del contratto sia motivata sulla base di fattispecie non previste dall'accordo oppure difficilmente documentabili, gli accordi territoriali, oppure quelli del comune utilizzato a riferimento per la determinazione del canone, devono definire le modalità bilaterali di supporto ai contraenti da parte delle rispettive organizzazioni della proprietà e dei conduttori firmatarie degli accordi di riferimento.

Passando ai **contratti per studenti universitari**, la loro stipula, sulla base del **contratto tipo allegato sub C al citato DM**, può avere ad oggetto immobili siti nei comuni sede di università, di corsi universitari distaccati e di specializzazione e, comunque, di istituti di istruzione superiore ai sensi del RD 31.8.1933 n.1592 e L.21.12.1999 n.508, nonché nei comuni limitrofi.

Anche in questo caso, in assenza di accordo a livello locale, si fa riferimento al DM 10.3.2006 il quale prevede che si utilizzino i valori dell'accordo stipulato nel comune demograficamente omogeneo di minore distanza territoriale, anche situato in altra Regione.

Per quanto riguarda le **agevolazioni fiscali** occorre rammentare che:

- **la riduzione del 30% della base imponibile** per le imposte dirette e per l'imposta di registro spetta **esclusivamente** per i contratti "per ordinarie esigenze abitative" aventi ad oggetto immobili nei comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi e per i contratti per studenti universitari

- **l'aliquota ridotta al 10% per la cedolare secca** (percentuale valida fino al 31.12.2017) si applica **esclusivamente** ai contratti "per ordinarie esigenze abitative" aventi ad oggetto immobili nei comuni ad alta tensione abitativa e comuni limitrofi e per i contratti per studenti universitari. La norma non estende tale agevolazione ai contratti transitori; tuttavia nel corso di Telefisco 2017 l'Agenzia delle Entrate ha precisato che l'aliquota ridotta si può applicare anche a tali fattispecie, a condizione che abbiano ad oggetto abitazioni ubicate nei Comuni con carenze di disponibilità abitativa o in quelli ad alta tensione abitativa.

- **la riduzione del 25% dell'aliquota deliberata ai fini IMU e TASI** si applica invece a tutti i contratti per ordinarie esigenze abitative, contratti di natura transitoria e contratti per studenti universitari, indipendentemente dall'ubicazione dell'immobile.

Infine, i **conduttori** titolari di un **contratto per ordinarie esigenze abitative** potranno usufruire, indipendentemente dalla ubicazione della casa locata - purché destinata ad abitazione principale - di una **detrazione di imposta** rapportata al periodo dell'anno durante il quale sussiste tale destinazione, pari a:

- euro 495,80 se il reddito complessivo non supera euro 15.493,71,
- euro 247,90 se il reddito supera euro 15.493,71 ma non 30.987,41.

Enrico Fenoglio

CONDOMINIO, LA POLIZZA DI FABBRICATO E' FACOLTATIVA

Per mettersi al riparo da eventuali danni causati a terzi o che potrebbero verificarsi all'interno dello stabile, ogni condominio è libero di stipulare la cosiddetta "polizza globale fabbricati". Tale contratto di assicurazione non è contemplato da nessuna norma e, di conseguenza, ha carattere facoltativo, a meno che non sia previsto dal regolamento condominiale: solo in questo caso l'amministratore può sottoscrivere la polizza senza il placet dell'assemblea, che comunque deve essere informata sui termini contrattuali, così da valutare durata, coperture, costi e altri elementi fondamentali, ad esempio le franchigie, ossia gli importi che, a fronte di un danno, non sono rimborsati dalla compagnia assicurativa e ricadono sui singoli condòmini. La polizza è definita "globale" perché nella maggior parte dei casi copre un ampio ventaglio di sinistri, che possono interessare direttamente lo stabile (incendi, fulmini, allagamenti, esplosioni, ecc), i condòmini che vi abitano o terze persone, ad esempio il passante colpito da un pezzo di cornicione staccatosi dall'edificio. Il costo dell'assicurazione è suddiviso fra tutti i condòmini proprietari, che pagano in proporzione ai millesimi di proprietà in loro possesso. Nel caso in cui la polizza non sia contemplata dal regolamento, pur essendo l'amministratore il soggetto che materialmente firma l'accordo, a decidere è sempre l'assemblea, che delibera con il quorum previsto dall'articolo 1136, comma 2, del Codice civile, ossia un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. La stessa maggioranza si applica in caso di rinnovo o disdetta dell'accordo, tenendo presente che in quest'ultimo caso, interrompendo il contratto prima della sua scadenza naturale, il condomi-

nio potrebbe essere costretto a pagare una penale. Può accadere che l'amministratore decida di sottoscrivere, rinnovare o risolvere in modo arbitrario la polizza. In casi simili, oltre al risarcimento danni, il condominio può chiedere la revoca giudiziale del professionista. Revoca che, come disposto dall'articolo 1129, comma 11, può essere deliberata in qualsiasi momento dall'assemblea, con la stessa maggioranza prevista per la nomina, ovvero un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. A più riprese la Corte di Cassazione (in ultimo la sentenza 6 luglio 2010, n. 15872) ha specificato come il professionista «(...) non è legittimato a concludere il contratto di assicurazione del fabbricato se non abbia ricevuto l'autorizzazione da una deliberazione dell'assemblea dei partecipanti alla comunione». E poco importa che l'amministratore, legato al condominio da un contratto di mandato, sia tenuto ad agire «con la diligenza del buon padre di famiglia» o che, a norma dell'articolo 1130, numero 4), del Codice civile, sia obbligato a «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio». La Suprema Corte ha, infatti, chiarito come la norma si riferisca «(...) ai soli atti materiali (riparazioni di muri portanti, di tetti e lastrici) e giudiziali (azioni contro comportamenti illeciti posti in essere da terzi) necessari per la salvaguardia dell'integrità dell'immobile, tra i quali non può farsi rientrare il contratto di assicurazione, perché questo non ha gli scopi conservativi ai quali si riferisce la suddetta norma avendo, viceversa, come suo unico e diverso fine, quello di evitare pregiudizi economici ai proprietari dell'edificio danneggiato».

Nicola Crispino

www.casaconsum.it



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

LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE

L'amministratore e il condominio, secondo un orientamento giurisprudenziale ormai consolidato, sono legati da un contratto di mandato. Il condominio (mandante) conferisce l'incarico all'amministratore (mandatario), dietro il pagamento di un corrispettivo in denaro, specificato analiticamente all'atto dell'accettazione della nomina e dell'eventuale rinnovo. Di conseguenza, all'amministratore sono applicabili le norme sul mandato, in particolare l'art. 1710 del Codice civile, secondo cui, fra le altre cose, "il mandatario è tenuto a eseguire il mandato con la diligenza del buon padre di famiglia".

Se, quindi, la figura dell'amministratore si configura nell'ambito delle norme sul mandato, occorre rispettare quanto disposto dall'art. 1725, primo comma, del Codice civile per il quale: «la revoca del mandato oneroso, conferito per un tempo determinato o per un determinato affare, obbliga il mandante a risarcire i danni, se è fatta prima della scadenza del termine o del compimento dell'affare, salvo che ricorra una giusta causa». Occorre anche rispettare quanto sancito dall'art. 1129, comma 11, del Codice civile secondo cui "la revoca dell'amministratore può essere deliberata in ogni tempo dall'assemblea, con la maggioranza prevista per la sua nomina oppure con le modalità previste dal regolamento di condominio". Ne consegue che l'assemblea può revocare il mandato dell'amministratore in qualsiasi momento, anche senza giusta causa. In concreto, l'unico "inconveniente" per il condominio è il risarcimento del danno da corrispondere all'amministratore esautorato, danno che non può essere superiore alla residua quota dell'onorario annuale, non ancora riscossa dal professionista. Non riteniamo invece di aderire alla tesi secondo cui il danno debba essere parametrato sulla durata biennale dell'incarico di cui all'art. 1129, decimo comma, c.c. Riguardo alla maggioranza per deliberare la revoca, a meno che il regolamento non stabilisca modalità diverse, è sufficiente il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Approvata la delibera, il professionista resta comunque in carica fino a

quando non è nominato il suo sostituto.

Nel caso in cui, la revoca sia conseguenza di una giusta causa, il mandato dell'amministratore può essere revocato dall'assemblea e, in seconda battuta, dal giudice. L'art. 1129, comma 11, del Codice civile dispone infatti che la revoca "(...) può altresì essere disposta dall'autorità giudiziaria, su ricorso di ciascun condomino, nel caso previsto dal quarto comma dell'articolo 1131, se non rende il conto della gestione, ovvero in caso di gravi irregolarità. Nei casi in cui siano emerse gravi irregolarità fiscali o di non ottemperanza a quanto disposto dal numero 3) dell'undicesimo comma, i condomini, anche singolarmente, possono chiedere la convocazione dell'assemblea per far cessare la violazione e revocare il mandato all'amministratore. In caso di mancata revoca da parte dell'assemblea, ciascun condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria e in caso di accoglimento della domanda, il ricorrente, per le spese legali, ha titolo di rivalsa nei confronti del condominio che a sua volta può rivalersi nei confronti dell'amministratore revocato".

Sempre l'art. 1129 contiene un elenco non tassativo ma solo esemplificativo di possibili gravi irregolarità:

- 1) l'omessa convocazione dell'assemblea per l'approvazione del rendiconto condominiale, il ripetuto rifiuto di convocare l'assemblea per la revoca e per la nomina del nuovo amministratore o negli altri casi previsti dalla legge;
- 2) la mancata esecuzione di provvedimenti giudiziari e amministrativi, nonché di deliberazioni dell'assemblea;
- 3) la mancata apertura e utilizzazione del conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, dove l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, comprese quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio;
- 4) la gestione secondo modalità che possono generare possibilità di confusione tra il patrimonio del condominio e il patrimonio personale dell'amministratore o di altri condomini;
- 5) l'aver acconsentito, per un credito insoddisfatto, alla cancellazione delle formalità eseguite nei registri immobiliari a tutela dei

diritti del condominio; qualora sia stata promossa azione giudiziaria per la riscossione delle somme dovute al condominio, l'aver ommesso di curare diligentemente l'azione e la conseguente esecuzione coattiva; l'inottemperanza agli obblighi di cui all'articolo 1130, numeri 6), 7) e 9) (vale a dire la mancata cura del registro di anagrafe condominiale, del registro dei verbali delle assemblee, del registro di nomina e revoca dell'amministratore e del registro di contabilità nonché qualora non fornisca al condomino che ne faccia richiesta, l'attestazione relativa allo stato dei pagamenti degli oneri condominiali e delle eventuali liti in corso); 6) l'omessa, incompleta o inesatta comunicazione dei dati di cui al secondo comma del presente articolo. La norma chiarisce, infine, come in caso di revoca da parte dell'autorità giudiziaria, l'assemblea non possa nominare nuovamente l'amministratore revocato.

Al pari dell'assemblea, anche l'amministratore è libero di lasciare l'incarico in qualsiasi momento e senza preavviso, presentando le proprie dimissioni. L'art. 1722 del Codice civile prevede, infatti, che il mandato possa estinguersi anche "per rinuncia del mandatario", che comunque rimane in carica ad interim fino alla nomina del sostituto. In questi casi, in assenza di una giusta causa, venendo meno il rapporto di mandato, non è da escludere che l'amministratore dimissionario possa essere tenuto a risarcire il danno al condominio.

L'iter per le dimissioni prevede che il professionista comunichi la sua decisione, per iscritto, a tutti i condomini e successivamente convochi l'assemblea, inserendo come punto all'ordine del giorno, oltre alle dimissioni, la nomina del nuovo amministratore. Qualora l'assemblea non riesca a raggiungere il quorum per la nomina del successore, come stabilito dall'art. 1129, primo comma, del Codice civile, lo stesso professionista dimissionario può ricorrere all'autorità giudiziaria e chiedere la nomina giudiziale del nuovo amministratore.

Flavio Chiodini

L'IMPUGNAZIONE DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE AVANTI L'ORGANISMO DI MEDIAZIONE

La procedura di mediazione obbligatoria per le liti condominiali, disposta dall'art. 5, comma 1-bis, del D.Lgs. n. 28 del 2010, deve rispettare il termine di 30 giorni previsto per l'impugnazione delle delibere, ove la delibera oggetto dell'impugnazione sia annullabile (e non nulla). E' quanto deciso dal Tribunale di Milano (quale giudice dell'appello, rispetto ad una pronuncia del Giudice di Pace) con la sentenza n. 608 del 19 gennaio 2017. Nella fattispecie, un condomino ha chiesto al giudice di pronunciare l'invalidità di una delibera condominiale in cui si accollavano all'attore alcune voci di spesa, fra cui quelle relative al servizio di portineria e altre spese, impugnando il consuntivo e il riparto. Senonché, trattandosi di delibera annullabile (e non nulla), come ha osservato il Tribunale meneghino, essa doveva essere impugnata nel termine di trenta giorni. Si legge nella pronuncia 608 del 2017, "deve essere rilevata la fondatezza dell'eccezione di inammissibilità (più correttamente improcedibilità ndr) della domanda attrice, avendo essa ad oggetto una decisione adottata all'interno di una delibera assembleare in cui stato approvato il consuntivo dell'anno 2013-2014 e il suo riparto, la quale avrebbe dovuto essere impugnata dai condomini dissenzienti entro il termine decadenziale di 30 giorni dalla delibera, ex art. 1137 c.c."

Dagli atti risulta, invece, che la delibera adottata il 19 giugno 2014 sia stata impugnata dinanzi all'Organismo di mediazione soltanto il 30 luglio 2014 (data di deposito dell'istanza di mediazione), vale a dire con undici giorni di ritardo rispetto al termine ultimo previsto dalla legge. Senonché, anche in sede di mediazione obbligatoria, occorre tener conto del disposto di cui all'art. 5, del richiamato D.Lgs. 28/2010 per il quale

dal momento della comunicazione dell'istanza di mediazione alle altre parti, tale istanza impedisce la decadenza per una sola volta del termine dell'impugnazione giudiziale, ma se il tentativo fallisce la domanda giudiziale deve essere proposta entro il medesimo termine di decadenza decorrente dal deposito del verbale di mediazione.

A nulla è valsa l'eccezione dell'attore, secondo cui la scadenza doveva decorre dalla data dell'effettiva comunicazione del verbale dell'assemblea, avvenuta il 4 luglio 2014, anche in considerazione del fatto che il suo rappresentante incaricato di partecipare all'assemblea si sarebbe allontanato prima che la riunione terminasse. Dal verbale è risultato, infatti, che il rappresentante era presente al momento dell'approvazione del consuntivo e relativo riparto contestati. E comunque, spiega il giudice lombardo motivando la sua decisione: "nessuna rilevanza assume l'eccezione di parte attrice secondo la quale, nel caso di specie, non trova applicazione il termine decadenziale di 30 giorni, essendo nulla la delibera adottata in violazione dei principi sanciti ex art. 1123 c.c. o nel regolamento".

La sentenza, al di là della questione degli effetti della mediazione, offre un ulteriore e importante spunto di riflessione laddove, in tema di riparto delle spese condominiali, distingue tra delibere nulle e delibere annullabili, puntualizzando che ricorre la nullità della delibera quando l'assemblea proceda ad una modificazione dei criteri di riparto in difformità da quanto previsto dall'art. 1123 c.c. o dal regolamento di condominio (posto che l'assemblea, in mancanza di un accordo unanime dei condomini, non ha il potere di stabilire o modificare i criteri di riparto delle spese, in violazione dell'art. 1123 del

Codice Civile o del regolamento di condominio). Si configura, invece, l'annullabilità della delibera quando l'assemblea, senza adottare alcuna decisione in merito ai criteri da seguire, si sia limitata a ripartire in concreto le spese.

Ciò non toglie tuttavia che talvolta non sia agevole distinguere tra delibere che nel ripartire una spesa abbiano modificato i criteri legali e regolamentari e delibere che si siano "semplicemente" limitate a ripartire la spesa in concreto.

Arianna Cornelli

GENTILE LETTORE

COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

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

COMPRARE ALL'ASTA E' PIU' CONVENIENTE

Sarà l'effetto della crisi se le aste immobiliari sono aumentate, con la messa in vendita dei beni che appartengono ai soggetti impossibilitati a saldare i propri debiti. Sono i creditori, nel tentativo di ottenere tutto o parte di quanto loro dovuto, che in molti casi avviano l'iter di esecuzione forzata sulla casa.

Così che, una volta messa all'asta, possa essere acquistata da qualsiasi persona, fisica o giuridica (compresi enti e società), a eccezione del debitore. Comprare una casa all'asta è di norma molto conveniente, ma occorre fare attenzione a una serie di cautele.

Soprattutto se l'appartamento in questione è occupato dal proprietario esecutato o da un locatario con contratto d'affitto. Nel primo caso si invia una lettera di diffida all'ormai ex proprietario, indicando il termine ultimo entro cui è tenuto a lasciare la casa. Se la lettera non sortisce alcun effetto, dopo una serie di ultimatum, può essere necessario notificare, tramite ufficiale giudiziario, un avviso che indichi con precisione il termine (ora e giorno) entro cui l'immobile deve essere liberato. L'ufficiale giudiziario, in caso di reiterata resistenza, può ricorrere all'ausilio delle forze dell'ordine, per procedere allo sgombero dei locali.

Con o senza incanto

Nell'asta senza incanto i partecipanti presentano le loro offerte in busta chiusa (più il 10% di cauzione, senza segni di riconoscimento) nei termini e con le modalità indicate nell'avviso di vendita.

Le offerte non possono essere inferiori al prezzo base stabilito in precedenza. In presenza di più offerte, non vince la più alta, ma si indice una gara fra tutti i partecipanti, fissando come base l'importo indicato nell'offerta più alta. Qualora la vendita senza incanto vada deserta, il giudice dispone una nuova asta con incanto, ossia una pubblica gara tra offerenti, dichiarata conclusa nel momento

in cui siano trascorsi almeno tre minuti dall'ultima offerta e nessuno abbia effettuato un rilancio.

Come avviene

Nell'asta senza incanto, se vi è una sola offerta aumentata di un quinto o pari al prezzo base (in questo caso il creditore deve essere d'accordo), si procede direttamente all'aggiudicazione dell'immobile. Al contrario, in presenza di più offerte, il giudice indice la gara a incanto, con un rilancio minimo segnalato nell'avviso. Nell'eventualità in cui il partecipante o il soggetto delegato non si presenti all'incanto, un decimo della cauzione è trattenuta come sanzione. Se nella vendita in busta chiusa l'aggiudicazione è sempre definitiva, nell'asta a incanto è provvisoria; nei dieci giorni successivi all'asta, infatti, i partecipanti "sconfitti" possono presentare una nuova offerta, aumentata di un quinto rispetto a quella vincente. Il giudice avvia allora una nuova gara, riservata solo a chi ha preso parte alla precedente. L'aggiudicazione è, invece, definitiva se nei dieci giorni successivi non perviene nessuna proposta. Il soggetto aggiudicatario è tenuto a pagare entro i tempi stabiliti nell'avviso di vendita, attraverso un bonifico o aprendo un mutuo ipotecario. In quest'ultimo caso, è importante che l'accordo con la banca sia definito prima della scadenza del termine del saldo. Esiste una convenzione tra l'Associazione bancaria italiana (ABI) e i tribunali per la concessione di mutui ipotecari agevolati, che coprono fino all'80% del prezzo di aggiudicazione dell'immobile.

Perché conviene

L'immobile può essere acquistato a un prezzo inferiore rispetto a quello di mercato. Qualora le prime tre aste vadano deserte o non si raggiunga il prezzo minimo, l'immobile è rimesso in vendita a un prezzo ridotto. La perizia, da leggere con attenzione, rende trasparenti lo stato

e le condizioni dell'immobile. Una volta aggiudicato, il giudice delle esecuzioni libera l'immobile da ipoteche e pignoramenti.

A cosa fare attenzione

Liberare l'alloggio occupato dall'ex proprietario, suoi parenti o amici può richiedere tempo e denaro. Se l'immobile aggiudicato è in affitto, per averlo a disposizione il nuovo proprietario dovrà attendere la scadenza del regolare contratto di locazione. Il giudice delle esecuzioni non può cancellare alcuni gravami come usufrutto, sequestri penali, giudiziari, etc. L'immobile va pagato velocemente, entro i termini previsti nell'avviso di vendita, con bonifico o accendendo un mutuo ipotecario.

Ines Durante

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**

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

**AI NOSTRI
CORSI DI RECUPERO
ON LINE**

NOTIZIARIO UTILE



ADDIO VOUCHER, I VECCHI BUONI UTILIZZABILI FINO AL 31 DICEMBRE 2017

Dal 18 marzo non è più possibile acquistare i voucher, i buoni per prestazioni di lavoro accessorio. È quanto disposto dal decreto legge 17 marzo 2017, n.25, pubblicato il giorno stesso sulla Gazzetta ufficiale. L'art. 1 del decreto prevede, infatti, l'abrogazione degli articoli compresi tra il 48 e il 50 del decreto legislativo 81/2015. Un provvedimento urgente - si legge nel decreto - necessario per "... superare l'istituto del lavoro accessorio al fine di contrastare pratiche elusive, nonché di modificare la disciplina della responsabilità solidale negli appalti al fine di elevare ulteriormente l'efficacia delle tutele in favore dei lavoratori, in coerenza con la recente evoluzione della disciplina in materia di contratti pubblici". Nella norma, inoltre, è precisato come i voucher richiesti prima dell'entrata in vigore del decreto (antecedenti al 17 marzo 2017), possono comunque essere utilizzati fino al 31 dicembre 2017. Nei mesi scorsi Confappi, attraverso il presidente Silvio Rezzonico, si era schierata contro l'eliminazione dei voucher, molto utilizzati in condominio come sistema flessibile di pagamento, circoscritto a lavori di natura occasionale. "I buoni - spiega Rezzonico - consentivano agli amministratori di poter affidare velocemente numerosi lavori accessori, ad esempio le piccole manutenzioni, non certo le grandi opere. Ora che sono stati eliminati, il rischio è quello di favorire il lavoro nero".

INIZIATIVE DEL COORDINAMENTO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Il 17 gennaio e il 1° marzo si è riunito in Roma il Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari (FEDERPROPRIETA'-ARPE, UPPI, CONFAPPI e Movimento per la difesa della casa), con all'ordine del Giorno: "Nuove iniziative per l'abbattimento delle tasse gravanti sulla proprietà immobiliare; la tutela del ceto medio; contratti concordati; disagio abitativo; sussidiarietà da parte dei proprietari di casa con le strutture parlamentari e non".

SPESE PER IMPIANTI DI VIDEOSORVEGLIANZA, CREDITO D'IMPOSTA AL 100%

Nei giorni scorsi, l'Agenzia delle Entrate ha comunicato che la quota percentuale del credito d'imposta spettante in relazione alle spese sostenute nel 2016 per l'installazione di sistemi di videosorveglianza digitale o di sistemi di allarme, nonché per quelle connesse ai contratti stipulati con istituti di vigilanza, dirette alla prevenzione di attività criminali è pari al 100 per cento dell'importo richiesto, risultante dalle istanze validamente presentate fino al 20 marzo 2017. Il credito d'imposta è utilizzabile in compensazione, presentando il modello di pagamento F24 esclusivamente attraverso i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate, pena il rifiuto dell'operazione di versamento. Il codice tributo per la fruizione del credito d'imposta da indicare nel modello F24 è 6874. "In alternativa - spiegano dall'Agenzia - le persone fisiche non titolari di redditi d'impresa o di lavoro autonomo possono utilizzare il credito spettante in diminuzione delle imposte dovute in base alla dichiarazione dei redditi". Nel caso in cui il contribuente non abbia validamente presentato l'istanza di attribuzione del credito d'imposta, o qualora l'importo del credito utilizzato in compensazione risulti superiore all'ammontare del credito spettante il modello F24 è scartato e il soggetto verrà avvisato attraverso una ricevuta consultabile sul sito internet dell'Agenzia delle Entrate.

LA SICUREZZA SISMICA DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Organizzato dal Quotidiano del Condominio, si è tenuto l'11 marzo scorso, presso la Fiera di Milano-Rho, nell'ambito del Made-Expo, un convegno sulla sicurezza statica degli edifici. Al Convegno, oltre a relatori di altre associazioni è intervenuto anche Silvio Rezzonico, Presidente di Confappi. Quest'ultimo ha voluto evidenziare l'ultimo arresto giurisprudenziale della Cassazione - assolutamente senza precedenti - secondo cui nella sopraelevazione in condominio deve essere garantita la sicurezza antisismica, nel totale rispetto delle normative antisismiche.

CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA E IRREGOLARITA' URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Per Cassazione 07.04.2014, n. 8081, in tema di esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di compravendita, in base alla previsione dell'art. 40, L. n. 47 del 1985, non può essere pronunciata sentenza di trasferimento coattivo del bene ex art. 2932 c.c. allorché l'immobile sia stato costruito senza licenza o concessione edilizia e manchi la prescritta documentazione alternativa (e cioè la concessione in sanatoria o la domanda di condono corredata dalla prova dell'avvenuto versamento delle prime due rate dell'obbligazione).

Per la pronuncia richiamata il trasferimento non è consentita nemmeno ove l'immobile sia affetto da totale difformità della concessione e manchi la sanatoria.

BENE PER FIMAA L'ABOLIZIONE DEL FASCICOLO DEL FABBRICATO

La Commissione Lavoro della Camera ha eliminato, nell'ambito dell'esame del disegno di legge sul lavoro autonomo, la delega al Governo ad adottare uno o più decreti legislativi volti, fra l'altro, all'istituzione del fascicolo del fabbricato. "Siamo soddisfatti di questa retromarcia, auspica da FIMAA-CONFCOMMERCIO che paventava l'introduzione di una nuova tassa per i proprietari di immobili inutili, come testimoniato anche da molti tecnici e giuristi. La sicurezza di un immobile e le relative modalità costruttive sono una questione molto complessa, che non può essere affidata a una serie di documenti prodotti, tra l'altro, a spese dei cittadini", è il commento del Presidente Nazionale FIMAA, Santino Taverna.

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE SUPERCONDOMINIALE

E' affetta da radicale nullità la delibera a mezzo della quale i rappresentanti di condominio (e non i condomini) revocano l'amministratore del supercondominio e nominano il revisore dei conti ex art. 1130 bis c.c., trattandosi di atto di straordinaria amministrazione, non rientrante nel novero dei compiti assegnati ai rappresentanti dall'art. 67 disp. att. c.c. (Tribunale di Milano, 30 agosto 2016, n. 9844).

NUOVE REGOLE ANTINCENDIO NELLE AUTORIMESSE

Procedure più rapide per la prevenzione incendi dell'autorimessa. Le semplificazioni si possono applicare alle attività di superficie complessiva coperta superiore a 300 metri quadrati. Non sono considerate autorimesse le aree destinate al parcheggio di veicoli ove ciascun posto auto sia accessibile direttamente da spazio scoperto o con un percorso inferiore due volte l'altezza del piano parcheggiato. E gli spazi destinati all'esposizione, alla vendita o al deposito di veicoli devono essere provvisti di quantitativi limitati di carburante per la semplice movimentazione nell'area. In tal senso, il decreto del 21 febbraio 2017 (pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 3 marzo 2017, n. 52) contiene le norme tecniche di prevenzione. Tali norme (in vigore dal 1° aprile 2017) si applicano alle attività riportate all'allegato 1, che costituisce parte integrante del decreto stesso, nell'ambito delle norme tecniche di cui al decreto del ministero dell'Interno del 3 agosto 2015, recante "approvazione di norme tecniche di prevenzione incendi, ai sensi dell'art. 5 del decreto legislativo 8 marzo 2006, n. 139".

Al fine di non costituire pericolo durante l'operazione di estinzione dell'incendio, deve essere previsto in zona segnalata e di facile accesso, un dispositivo di sezionamento di emergenza che con una sola manovra tolga tensione a tutto l'impianto elettrico dell'autorimessa, compreso quello di eventuali box, alimentati da un impianto elettrico separato.

La protezione dai sovraccarichi e dai guasti a terra dell'impianto elettrico e il dispositivo di sezionamento di emergenza devono essere installati dal compartimento antincendio.

SEMINTERRATO RESO ABITABILE, IL CONDOMINIO PUO' OPPORSI SOLO IN BASE AL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Se non espressamente vietato dal regolamento condominiale contrattuale, il condominio non può opporsi alla trasformazione delle cantine (ma anche dei volumi del lastrico solare) in abitazioni. E' quanto stabilito dalla Cassazione con la sentenza 7 febbraio 2017, n. 3221, che ha rinviato alla Corte d'Appello la discussione di una questione lunga oltre vent'anni. Tutto ha avuto inizio, quando il costruttore di un edificio decideva di trasformare in abitazioni dieci piccole cantine del seminterrato e due volumi nel lastrico solare, dotando i locali di servizi igienici e collegandoli all'impianto idrico e fognario dello stabile. Il condominio si opponeva e chiedeva al Tribunale di Bari la demolizione delle nuove costruzioni e, in subordine, il divieto che gli spazi fossero destinati ad abitazione.

La questione è di particolare attualità dopo il varo della legge regionale della Lombardia, che facilita la concessione dell'abitabilità ai seminterrati (Sole 24 Ore, Quotidiano Condominio del 02.03.2017).

L'ACCESSO DEL CONDOMINO AL CONTO CORRENTE CONDOMINIALE

In tema di accesso alla documentazione relativa al rapporto di conto corrente condominiale, il novellato disposto dell'art. 1129 c.c. (così come modificato dalla L. n. 220/2012) non prescrive un obbligo incondizionato, in capo al condomino, di richiedere all'amministratore (unico legittimato a richiedere la documentazione alla banca interessata) ma prescrive solo la preventiva richiesta all'amministratore stesso, prima di rivolgersi direttamente alla banca (fattispecie nella quale il Collegio ha condannato la banca al rilascio della documentazione in favore della ricorrente - a spese di quest'ultima e nei limiti di cui all'art. 119, comma 4, T.U.B. - essendo stato inutilmente assolto l'obbligo di preventiva richiesta all'amministratore (Arbitro Bancario Finanziario, Decisione 16 settembre 2016, n. 7960).

BARRIERE ARCHITETTONICHE

Per Cassazione n. 3858/2016, in tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la L. n. 13 del 1989, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché il diritto al mantenimento ed all'uso dei dispositivi antibarriera (nella specie, un dispositivo servoscale), installati anche provvisoriamente in presenza di un soggetto residente portatore di "handicap", non costituisce un diritto personale ed intransmissibile del condomino disabile, che si estingue con la morte dello stesso.

LASTRICO SOLARE E RIPARTIZIONE SPESE

In tema di condominio, poiché le attribuzioni dell'assemblea sono limitate alla verifica ed all'applicazione dei criteri stabiliti dalla legge, è nulla, anche se assunta all'unanimità, la delibera che modifichi il criterio legale di ripartizione delle spese di riparazione del lastrico solare stabilito dall'art. 1126 c.c., ove i condomini non abbiano manifestato l'espressa volontà di stipulare un negozio dispositivo dei loro diritti in tal senso: tale nullità può essere fatta valere, a norma dell'art. 1421 c.c., da chiunque vi abbia un concreto interesse, compreso il condomino che abbia partecipato, con il suo voto favorevole, alla formazione di detta delibera (Cassazione, n. 5814/2016).

CANONI DI LOCAZIONE E PAGAMENTO IN CONTANTI

La legge di stabilità 2016 (L. n. 208/2015) ha abrogato la disposizione dell'art. 1, comma 902. Allo stato, quindi, per le locazioni abitative non è previsto alcun trattamento diverso rispetto a locazioni di altro tipo. E dato che la stessa legge di stabilità per il 2016 ha triplicato il precedente limite, vale ora, per tutte le locazioni, la regola generale: dai 3mila euro in su è vietato il pagamento in contanti (pena: una sanzione che va dall'1 al 40 per cento dell'importo trasferito).

Ai fini del divieto in questione, non deve ritenersi rilevante la circostanza che la somma delle singole rate di canone possa essere pari o superiore alla predetta soglia dei 3mila euro (si pensi ad un canone di locazione di 12mila euro annui da versarsi in rate mensili anticipate di mille euro ciascuna).

La norma che sancisce il limite (art. 49, comma 1, D.Lgs. n. 231/07, in materia di antiriciclaggio) colpisce i frazionamenti che hanno la finalità di aggirare la legge e non quelli che trovano la loro giustificazione nella natura del contratto.

TERMOVALVOLE È VIETATO OSTACOLARE L'INSTALLAZIONE

La Corte d'Appello di Trento, con sentenza n. 134 del 2016, è intervenuta sull'obbligo posto in capo al condomino di far entrare i tecnici nel suo appartamento - a seguito della deliberazione da parte dell'assemblea di condominio - per effettuare gli interventi di adeguamento.

Il caso preso in esame dai giudici è stato quello di un proprietario esclusivo, che si era opposto all'ingresso nel proprio alloggio dei tecnici, nonostante l'assemblea avesse deliberato all'unanimità l'acquisto di una caldaia in comune e la contestuale installazione di sistemi di contabilizzazione e telelettura per visionare i consumi esatti e precisi di ogni singolo appartamento.

Secondo i giudici, l'ingresso dei tecnici non costituisce violazione di alcun diritto soggettivo, ma rappresenta una mera concretizzazione di una precedente decisione (delibera dell'assemblea condominiale).

Tanto più che si tratta di una decisione che applica una imperativa disposizione di legge.

IL DECRETO "MILLEPROROGHE" HA DIFFERITO IL TERMINE PER LA TERMOREGOLAZIONE

Il Decreto Milleproroghe, approvato definitivamente dal Parlamento, contiene alcune disposizioni di particolare interesse per il comparto immobiliare.

All'art. 6, comma 10, si prevede la proroga, dal 31 dicembre 2016 al 30 giugno 2017, del termine per provvedere, nei condomini con impianto centralizzato, all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, previa verifica che tale installazione determini efficienza di costi e risparmio energetico.

Con tale proroga è stata scongiurata l'applicazione delle sanzioni (da 500 a 2.500 euro per ciascuna unità immobiliare) nei confronti dei proprietari di casa, anche se resta aperto il problema delle leggi regionali che hanno stabilito autonomamente il termine per adempiere.

ESTINTA UN'ESECUZIONE IMMOBILE PER ECCESSIVO RIBASSO D'ASTA

Il Tribunale di Ragusa ha emesso ordinanza di estinzione di un'esecuzione immobiliare per eccessivo ribasso d'asta. Si tratta di un'ordinanza innovativa in provincia di Ragusa ove si registrano più di 2.400 casi.

L'ordinanza del Tribunale detta alcuni principi che possono costituire valido precedente giurisprudenziale".

AL VIA IL SISMABONUS

E' stato varato il decreto del Ministro delle infrastrutture e dei trasporti - previsto dal decreto-legge n. 63 del 2013, convertito in legge - che stabilisce "le linee guida per la classificazione di rischio sismico delle costruzioni nonché le modalità per l'attestazione, da parte di professionisti abilitati, dell'efficacia degli interventi effettuati".

Il provvedimento consente di applicare le nuove detrazioni fiscali per gli interventi relativi all'adozione di misure antisismiche, previste dalla legge di bilancio per il 2017.

VIDEOREGISTRAZIONE DI ASSEMBLEA CONDOMINIALE

Il Garante della Privacy, con riferimento alla videoregistrazione, ha stabilito che per videoregistrare una riunione condominiale è necessario il consenso di tutti i partecipanti all'assemblea (cfr. Provvedimento 18.05.2006).

LAVORI IN CONDOMINIO E 730 PRECOMPILATO

E' sempre possibile modificare il modello 730 precompilato perdendo però il vantaggio che non potranno essere effettuati controlli formali o documentali della dichiarazione: in questo caso, la correzione è opportuna. In tema di comunicazione da parte dell'amministratore, l'Agenzia delle Entrate, nelle proprie Faq, ha chiarito che l'amministratore comunica alla banca dati, quale soggetto a cui è attribuita la spesa, gli estremi di chi gli è stato indicato come tale dal proprietario.

In assenza di comunicazione, l'amministratore indica semplicemente quale soggetto, a cui è attribuita la spesa, il proprietario medesimo.

IMPORTANTI CHIARIMENTI SULLA CEDOLARE SECCA

La cedolare secca sugli affitti con aliquota ridotta (10 per cento fino alla fine del 2017) si applica - oltre che ai contratti di locazione agevolati (3 anni più 2) e ai contratti per studenti universitari - anche ai contratti transitori di cui alla Legge n. 431 del 1998, se stipulati nei Comuni nei quali i canoni sono definiti dalle parti all'interno di fasce di oscillazione fissate negli Accordi territoriali (aree metropolitane di Roma, Milano, Venezia, Genova, Bologna, Firenze, Napoli, Torino, Bari, Palermo, Catania; Comuni confinanti con tali aree; altri Comuni capoluogo di provincia). Lo ha affermato l'Agenzia delle entrate nella risposta ad un quesito formulato nell'ambito dell'iniziativa del Sole 24 Ore, Telefisco 2017.

QUOTAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

I 2016 si è concluso con un bilancio discretamente positivo per il mercato immobiliare.

Proseguendo una tendenza già in atto da qualche mese, si è registrato una discreta crescita del volume delle compravendite anche nei Comuni non capoluoghi di provincia, con qualche difficoltà in più per i Comuni del sud Italia.

L'aumento del numero delle compravendite non ha però comportato anche l'aspettato rialzo delle quotazioni, che restano stabili o ancora in lieve flessione. I tempi di vendita sono sostanzialmente stabili (circa 7/8 mesi) e lo sconto praticato in sede di trattativa finale si riduce leggermente a circa il 12/15% del prezzo richiesto.

CONFAPPI A FAVORE DELLA LEGGE SUL RECUPERO DEI SEMINTERRATI

C'è soddisfazione in CONFAPPI, per l'approvazione da parte del Consiglio Regionale della Lombardia, della Legge (10 marzo 2017, n° 7) per il recupero dei vani e dei locali seminterrati esistenti, per uso residenziale, terziario o commerciale.

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

Alla stregua della nuova normativa il recupero dei locali può avvenire con o senza opere edilizie, non è mai soggetto alla preventiva adozione e approvazione di piano attuativo o di permesso di costruire convenzionato e non è qualificato come nuova costruzione.

Nel caso di nuove opere edilizie, il recupero necessita del preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio imposto dalla legge; quando, invece, il recupero non prevede nuove opere edilizie, è soggetto alla preventiva comunicazione al Comune di riferimento.

Nel caso in cui gli interventi comportino l'incremento del carico urbanistico esistente, è però necessario reperire nuove aree per servizi e attrezzature pubbliche.

E' comunque prevista la possibilità di garantire areazione e illuminazione dei vani attraverso l'utilizzo di impianti tecnologici all'avanguardia.

In nessun caso, comunque, i locali potranno avere un'altezza inferiore a 2,40 metri e dovranno rispettare i requisiti igienico-sanitari.

Gli interventi di recupero, specifica l'art. 4 della normativa, potranno essere realizzati soltanto in edifici esistenti o in costruzione, che abbiano già ottenuto il titolo abilitativo edilizio.

Agli immobili realizzati successivamente, le disposizioni di legge si applicano decorsi 5 anni dall'ultimazione dei lavori.

Silvio Rezzonico

COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

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

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



esami&professioni

MAGGIOLI
EDITORE

IL CONTRATTO DI APPALTO IN CONDOMINIO

Il 7 aprile scorso, all'Enterprise Hotel di Milano, CONFAPPI ed FNA, hanno organizzato un seminario di aggiornamento obbligatorio per amministratori condominiali dedicato al contratto di appalto in condominio.

Dopo l'introduzione e i saluti da parte di Flavio Chiodini, Segretario Nazionale di FNA-CONFAPPI, il convegno è entrato nel vivo della materia con l'analisi del contratto di appalto da parte del Prof. Andrea Bucelli dell'Università di Firenze.

A seguire, l'Avv. Matteo Rezzonico, membro della Commissione Legale FNA-CONFAPPI, ha passato in rassegna la giurisprudenza dell'appalto in condominio, mentre Roberto Quaranta, fiscalista di FNA-CONFAPPI, ha illustrato alla platea gli aggiornamenti fiscali e lavoristici in materia condominiale.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 26825 - MAIRAGO-LODI Piazzetta Marconi, n° 3
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

PIEMONTE

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

LIGURIA

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

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10
 (Piazza Fiume)

MARCHE

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

CAMPANIA

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

ABRUZZO

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

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San
 Clemente, 220

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi FNA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

LAZIO

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

CAMPANIA

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

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9;

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59;

RHO - Via Livello, n° 24;

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A;

MAIRAGO-LODI - Piazzetta Marconi, n° 3;

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, n° 36;

MONZA - Via San Pio X, n° 2;

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

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

CORSO BASE ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Corso base di formazione on-line per Amministratori di Condominio (72 ore), organizzato da FNA-Federamministratori, con rilascio di attestato a seguito del superamento di un esame orale finale. Costo: €. 300,00 oltre il costo del libro di testo obbligatorio.

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

SEMINARI FRONTALI

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

SEMINARI ON LINE

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

RECUPERO SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

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