

# 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	
Elezioni il responso delle urne e i problemi aperti	1
Il glossario unico per le attività edilizie	2
Il recupero dei seminterrati in Lombardia	3
Il parcheggio delle autovetture in condominio non costituisce servitù	5
Per lo sconto "verde" maggioranza semplice	6
Requisiti per la nomina dell'amministratore nella Legge 220/2012	7
Solaio privato che copre il box: il condominio non è comproprietario	8
I condhotel, un mix tra condominio e albergo	8
Il Bed & Breakfast in condominio	9
L'attestazione delle locazioni a canone concordato	10



## ELEZIONI il responso delle urne e i problemi aperti

Dalle ultime elezioni si possono cogliere tre aspetti significativi: la sconfitta dei partiti tradizionali a riprova della sfiducia maturata in questi anni dai cittadini che hanno subito i contraccolpi della crisi del 2008; la spaccatura della penisola in due tronconi con prevalenza del centrodestra a guida leghista al Nord, mentre il Sud ha scelto il Movimento 5 Stelle per una somma di ragioni alla base delle quali c'è il crescente disagio sociale; la tenuta dell'affluenza alle urne, diminuita soltanto di due punti rispetto al 75,2 per cento delle elezioni del 2013.

In tale contesto, occorre ora affrontare alcuni temi di grande rilievo tuttora aperta: lavoro, tasse, pensioni, diritti civili, immigrazione e sicurezza dei cittadini, ambiente, integrazione europea, costi della politica, speranze dei giovani e delle donne.

In particolare è necessario riprendere la marcia dello sviluppo economico, eliminare le sperequazioni e le disuguaglianze, abbattere il divario tra Nord e Sud. Le sfide che sono davanti ai governanti e ai cittadini sono ardue e non consentono altri ritardi, indecisioni in un'Europa alla ricerca del necessario slancio unitario per non ritrovarsi divisa in quattro tronconi: Germania e Francia; i Paesi del rigore dell'Europa centrale e settentrionale; il Gruppo di Visegrad (Polonia, Repubblica Ceca, Slovacchia e Ungheria, tutti già appartenenti al Patto di Varsavia); Italia, Spagna, Portogallo, Grecia, Cipro, nazioni del Mediterraneo. Poi c'è il Regno Unito che dopo Brexit ha ripreso la strada dell'eterna insularità, mentre l'America di Trump alza barriere doganali.

Silvio Rezzonico  
Presidente Nazionale CONFAPPI

## Notiziario Utile

11

*I numeri di questa rivista possono essere estratti e stampati dalle Sedi FNA e CONFAPPI, nonché dai loro associati, accedendo a [www.confappi.it](http://www.confappi.it)*



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)

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

## IL GLOSSARIO UNICO PER LE ATTIVITA' EDILIZIE

La legislatura o meglio l'attività del governo ha visto pochi giorni prima della tornata elettorale l'approvazione - in Conferenza unificata Stato, Regioni e Comuni - dell'Intesa su uno schema di decreto interministeriale relativo alla definizione del Glossario unico per le attività di edilizie (si veda in calce uno stralcio relativo agli interventi liberi).

Per l'edilizia libera si tratta d'interventi riconducibili non solo al settore edile, ma anche a quello impiantistico e per i quali non è necessaria la presentazione presso i comuni di alcuna pratica edilizia, né di tipo autorizzativo, né di tipo comunicativo. La predisposizione del Glossario era un'attività indicata dall'art. 1 comma 2 del Decreto Legislativo 222/2016 e avrebbe dovuto avere una portata maggiore e ricomprendere l'elenco delle principali opere edilizie con l'indicazione, elemento questo molto importante, della categoria edilizia di appartenenza.

Infatti, spesso si è in presenza, anche per effetto della cosiddetta legislazione concorrente Stato-Regioni di fattispecie di titoli abilitativi edilizi diversi da Regione a Regione o addirittura tra i Comuni. A ciò si aggiunge che dal 2001, anno di emanazione del Testo Unico dell'Edilizia (DPR 380/01), a oggi il legislatore è intervenuto più volte introducendo nuove tipologie di opere, interpretando e modificando le categorie d'intervento

La modulistica unica, la conferenza dei servizi, l'individuazione degli interventi soggetti ad autorizzazione paesaggistica semplificata, il regolamento edilizio tipo, sono stati alcuni dei temi sui quali si è incentrato in questi mesi il dibattito tra parti sociali, enti locali e Stato raggiungendo dei risultati globalmente positivi soprattutto se saranno correttamente declinati a livello di Regioni e Comuni.

s.r.

	GLI INTERVENTI LIBERI
Manutenzione ordinaria	Riparazione, sostituzione, rinnovamento pavimentazione esterna e interna
	Rifacimento, riparazione, tinteggiatura intonaco interno e esterno
	Riparazione, sostituzione, rinnovamento rivestimento interno e esterno; serramento e infisso interno e esterno
	Riparazione, integrazione, efficientamento, rinnovamento e/o messa a norma impianto elettrico; impianto per la distribuzione e l'utilizzazione di gas; impianto igienico e idro-sanitario
Pannelli fotovoltaici	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento pannello solare, fotovoltaico e generatore microeolico
Aree ludiche ed arredo delle aree di pertinenza	Installazione, riparazione, sostituzione, rinnovamento barbecue in muratura, fontana, muretto, scultura, fioriera, panca, ripostiglio per attrezzi
Manufatti leggeri in strutture ricettive	Roulottes, camper, case mobili, imbarcazioni e assimilati

## IL RECUPERO DEI SEMINTERRATI IN LOMBARDIA



Con Legge Regionale 10 marzo 2017, n. 7, la Regione Lombardia ha approvato la legge sul recupero dei vani e locali seminterrati esistenti.

### **La definizione di seminterrato**

L'art. 1, della Legge Regionale 7/2017, dispone in particolare che «la Regione promuove il recupero dei vani e locali seminterrati ad uso residenziale, terziario o commerciale, con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera. Si definiscono: a) piano seminterrato: il piano di un edificio il cui pavimento si trova a una quota inferiore, anche solo in parte, a quella del terreno posto in aderenza all'edificio e il cui soffitto si trova, anche solo in parte, a una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio; b) vani e locali seminterrati: i vani e i locali situati in piani seminterrati».

### **I requisiti per il recupero**

Il recupero dei vani e locali seminterrati è consentito a condizione che siano stati legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della Legge

7/2017 (28/03/2017) e siano collocati in edifici serviti dalle opere di urbanizzazione primaria.

Le opere di recupero dei vani e locali seminterrati devono conseguire il rispetto di tutte le prescrizioni igienico-sanitarie vigenti.

L'altezza interna dei locali destinati alla permanenza di persone non può essere inferiore a metri 2,40.

Qualora i locali presentino altezze interne irregolari, si considera l'altezza media, calcolata dividendo il volume della parte di vano seminterrato la cui altezza superi metri 1,50 per la superficie relativa.

Il rispetto delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti e in particolare, quelle dei parametri di aeroilluminazione può sempre essere assicurato sia con opere edilizie sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche.

L'art. 2 della richiamata Legge Regionale 7 del 2017, chiarisce che il recupero comporta il preventivo ottenimento del titolo abilitativo edilizio previsto dalla legge, con riferimento alla specifica categoria di intervento, ed è assoggettato al corrispondente regime economico-amministrativo (permesso di costruire o SCIA edilizia).

Se conseguito senza opere, il recupero è soggetto a preventiva comunicazione al Comune a norma dell'art. 52, comma due, della legge urbanistica regionale (Legge Regionale 12/2005).

### **Le zone vincolate**

L'art. 2, comma sei, della Legge Regionale 7/2017, dispone che: «i pro-

getti di recupero dei vani e locali seminterrati, che incidono sull'aspetto esteriore dei luoghi e degli edifici non sottoposti a vincolo paesaggistico, sono sottoposti a procedura di esame di impatto paesaggistico da parte della commissione per il paesaggio di cui all'art. 81, della L.R. 12/2005. Restano ferme le altre prescrizioni in materia imposte da norme ambientali o paesaggistiche nazionali e regionali.

I volumi dei vani e locali seminterrati recuperati in applicazione della disciplina di cui alla presente legge, non possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso nei dieci anni successivi al conseguimento dell'agibilità».

Per i vani e locali seminterrati con superficie lorda (SL) fino a duecento metri quadrati per uso residenziale e cento metri quadrati per altri usi - costituenti in base al titolo di proprietà una pertinenza di unità immobiliari collegata direttamente a essi - vi è esenzione dalla quota di contributo commisurato al costo di costruzione di cui all'art. 16, comma 3, del DPR 380/2001.

Il recupero dei vani locali seminterrati è sempre ammesso anche in deroga ai limiti e prescrizioni edilizie dei PGT e dei Regolamenti Edilizi.

Il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia, contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti.

### I requisiti strutturali

Con Legge Regione Lombardia 22/2017 è stato modificato l'art. 3 della Legge 7/2017, la cui odierna formulazione dispone: «ai fini del contenimento dei consumi energetici, il recupero deve prevedere idonee opere di isolamento termico in conformità alle prescrizioni tecniche in materia contenute nelle norme nazionali, regionali e nei regolamenti vigenti».

Qualora il recupero dei locali seminterrati comporti la creazione di autonome unità ad uso abitativo, i comuni trasmettono alle Agenzie di tutela della salute (ATS) territorialmente competenti copia della segnalazione certificata presentata ai sensi dell'art. 24 del DPR 380/2001, che deve essere corredata da attestazione sul rispetto dei limiti di esposizione al gas radon stabiliti dal regolamento edilizio comunale o, in difetto, dalle linee guida di cui al decreto del direttore generale sanità della Giunta Regionale di Regione Lombardia 21 dicembre 2011, n. 12678 (Linee guida per la prevenzione delle esposizioni al gas radon in ambienti indoor) e successive eventuali modifiche e integrazioni.

Le pareti interrato dovranno essere protette mediante intercapedini aerate o con altre soluzioni tecniche della stessa efficacia. Dovrà essere garantita la presenza di idoneo vespazio aerato su tutta la superficie dei locali o altra soluzione tecnica della stessa efficacia. Per il recupero ad uso abitativo inteso come estensione di un'unità residenziale esistente e solo per locali accessori o di servizio è sempre ammesso il ricorso ad aeroilluminazione totalmente artificiale purché la parte recuperate non superi il 50 per cen-

to della superficie utile complessiva dell'unità. Per il recupero ad uso abitativo inteso come creazione di unità autonome, il raggiungimento degli indici di aeroilluminazione con impianti tecnologici non potrà superare il 50 per cento rispetto a quanto previsto dai regolamenti locali.

Per il recupero ad uso abitativo, per il calcolo dei rapporti aeroilluminanti la distanza tra le luci del locale e il fabbricato prospiciente dovrà essere di almeno metri 2,5».

### Ambiti di esclusione

I Comuni sono chiamati, entro il 31/10/2017 a predisporre il piano dei luoghi esclusi per:

- specifiche esigenze di tutela paesaggistica;
  - specifiche esigenze di tutela igienico-sanitaria;
  - specifiche esigenze di tutela del suolo e di rischio idrogeologico.
- Esemplificativamente, sul punto, si è già attivato il Comune di Milano, con Deliberazione di Consiglio n. 29 del 23/10/2017, con la quale il Comune ha realizzato una Carta di fattibilità geologica, un piano di gestione del rischio alluvioni; e le fasce di rispetto dei pozzi di captazione.

### Le norme di diritto privato

Per il recupero dei seminterrati, sotto il profilo privatistico, ove l'immobile sia ubicato in condominio, è necessario il rispetto del regolamento condominiale contrattuale, che può prevedere altri vincoli.

Tra l'altro, il recupero dei seminterrati - come avviene per i sottotetti - può incidere sulle tabelle millesimali.

Matteo Rezzonico

## AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**SE NON SEI A POSTO CON LA FORMAZIONE PERIODICA ISCRIVITI AI NOSTRI CORSI DI RECUPERO ON LINE**

**Per informazioni  
info@fna.it**

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



## UNITI E NUMEROSI PER CONTARE

**IL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE IN CONDOMINIO NON COSTITUISCE SERVITU'**



Ci si chiede spesso se possa parlarsi di servitù di parcheggio e cioè, se il parcheggio delle autovetture su un suolo possa essere suscettibile di costituire servitù, alla stregua del requisito della predialità, della realtà del diritto di servitù e della tipicità dei diritti reali.

Secondo l'opinione prevalente, il parcheggio di autovetture su un'area può costituire legittima manifestazione di un possesso a titolo di proprietà del suolo, ma non anche estrinsecazione di un potere di fatto riconducibile al contenuto di un diritto di servitù, diritto caratterizzato dalla cosiddetta *realitas*, intesa come inerenza al fondo dominante dell'utilità (così come al fondo servente del peso), mentre la mera utilità di parcheggiare l'auto, per specifiche persone che accedono al fondo (anche se numericamente limitate) non può in alcun modo integrare gli estremi dell'utilità inerente al fondo stesso, risolvendosi in un vantaggio soltanto personale.

Per Cassazione (23708/2014) la pretesa utilizzazione del suolo a parcheggio non può rientrare nello schema di alcun diritto di servitù, né di altro diritto reale. Se infatti il parcheggiare l'auto può essere una delle tante manifestazioni di un possesso a titolo di proprietà, non può invece dirsi che tale potere di fatto sia inquadrabile nel contenuto di un diritto di servitù, posto che caratteristica tipica di detto diritto è la "realtà" e cioè, l'inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso. E,

dunque, la comodità di parcheggiare l'auto, per specifiche persone che accedono al fondo, non può valutarsi come un'utilità inerente al fondo stesso, ma come un vantaggio del tutto personale dei proprietari. Nel nostro sistema giuridico, infatti, non sono ammissibili servitù personali (ovvero irregolari), intese come limitazioni al diritto di proprietà su una cosa, a beneficio di una persona. Con la conseguenza che la convenzione attraverso la quale si raggiunga detto risultato o è costitutiva di un diritto d'uso oppure rientra nello schema della locazione o dei contratti affini, quali l'affitto o il comodato. In entrambi i casi, il diritto trasferito è di natura personale e il suo contenuto è di carattere obbligatorio e pertanto non è trasferibile. Sulla stessa lunghezza d'onda e di conseguenza, ci si è domandato se, in materia, possa farsi ricorso alle azioni possessorie, di spoglio e di manutenzione, relativamente al parcheggio.

In linea di principio, deve osservarsi che l'insussistenza del carattere della predialità e della realtà del parcheggio dovrebbe portare all'affermazione dell'inaammissibilità delle azioni possessorie. Secondo Cassazione 16974/2007, nel giudizio possessorio assume rilievo esclusivo la situazione di fatto esistente al momento dello spoglio e della turbativa, con la conseguenza che per l'esperimento delle azioni di reintegrazione o di manutenzione è sufficiente un possesso qualsiasi anche se illegittimo o abusivo o di mala fede, purché abbia i caratteri esteriori della proprietà o di altro diritto reale e il potere di fatto non venga esercitato per mera tolleranza dell'avente diritto. Pertanto, in tema di reintegra del possesso di una servitù per esempio di passaggio, non è necessario che esistano, com'è invece richiesto per l'usucapione, opere visibili e permanenti destinate all'esercizio del passaggio, ma è sufficiente la prova che il transito era

effettuato da un soggetto nella sua qualità di possessore di un fondo vicino a quello attraversato e non già come un quasi-asi occasionale passante.

Quanto ai rapporti tra parcheggio e usucapione, occorre tener conto - al di là del requisito della predialità - che ai fini dell'usucapione è sempre necessario che la servitù sia apparente, alla stregua dell'art. 1061 c.c., per il quale le servitù non apparenti non possono acquistarsi per usucapione o per destinazione del padre di famiglia.

E, dunque, una servitù di sosta e di parcheggio di autoveicoli non è apparente e non può acquistarsi per usucapione quando venga esercitata in un luogo in cui non esistono opere permanenti, le quali manifestino in modo univoco appunto la destinazione a sosta o a parcheggio. Per giurisprudenza consolidata, invero, il requisito dell'apparenza è legato a una situazione oggettiva di fatto, per sé rivelatrice dell'assoggettamento di un fondo a un altro, per la presenza di opere univocamente destinate all'esercizio della servitù: conseguentemente l'apparenza dipende dalle oggettive caratteristiche delle opere e non dal modo in cui vengono utilizzate.

Flavio Chiodini



## PER LO SCONTO “VERDE” MAGGIORANZA SEMPLICE



Anche i lavori eseguiti sulle parti comuni che beneficiano delle detrazioni fiscali devono essere approvati dall'assemblea di condominio. I passaggi sono più o meno brevi e ciò dipende sia dall'entità dei lavori che dalle eventuali eccezioni sollevate da uno o più dei partecipanti.

### Le maggioranze

Per prima cosa l'amministratore inserisce fra i punti all'ordine del giorno l'argomento relativo all'approvazione degli interventi. L'assemblea è quindi chiamata ad esprimersi con la maggioranza adeguata alla tipologia dell'intervento. Ad esempio, per realizzare un cappotto termico - opera che a norma dell'articolo 1120, comma 2, del Codice civile potrebbe rientrare fra le innovazioni (finalizzate a migliorare la salubrità dell'edificio e per il contenimento del consumo energetico) - di norma servirebbe un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. In realtà, l'articolo 26, comma 2, della legge 9 gennaio 1991, n. 10 (poi modificato dall'articolo 28 della legge di riforma del condominio 220/2012) dispone che «per gli interventi sugli edifici e sugli impianti volti al contenimento del consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia (...) individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica

realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio».

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, qualora si tratti delle “classiche” innovazioni, è necessaria la maggioranza degli intervenuti e i 2/3 del valore dell'edificio. Per le innovazioni dotate di un quorum agevolato (cfr. articolo 1120, comma 2, del Codice civile), così come per la manutenzione straordinaria di notevole entità, occorre il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresenti la metà del valore dell'edificio. Infine, per gli interventi di manutenzione ordinaria sono sufficienti i 333 millesimi, oltre alla maggioranza degli intervenuti.

Per approvare gli interventi antisismici, considerati anche essi innovazioni cosiddette “agevolate” in quanto migliorano le condizioni di sicurezza dell'intero stabile, serve il voto della maggioranza degli intervenuti all'assemblea, che rappresenti i 500 millesimi.

### Il bonus verde

Per essere approvato in assemblea, se si tratta di manutenzione straordinaria di notevole entità, necessita del voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino i 500 millesimi del valore totale dell'edificio. Per opere di manutenzione di entità contenuta, invece, possono bastare i 333 millesimi (e la maggioranza degli intervenuti).

Ottenuto il via libera per l'esecuzione degli interventi, nella seduta successiva l'amministratore illustra il capitolato e i preventivi di spesa. Per aiutare i condomini a comprendere meglio la natura dei lavori, è possibile invitare in assemblea i referenti delle aziende. Tale possibilità, così come la presentazione di uno o più preventivi, è concessa a ciascun condomino.

I preventivi vengono analizzati nel dettaglio, quindi si procede al voto con la stessa maggioranza utilizzata durante la prima assemblea. Nello stesso momento in cui si sceglie la ditta a cui affidare i lavori, è consigliabile discutere sulla possibilità di poter cedere a quest'ultima il credito derivante dalla detrazione.

### Il fondo speciale

Come previsto dall'articolo 1135, n. 4, del Codice civile, prima di procedere con l'esecuzione di interventi straordinari o innovazioni, l'assemblea è obbligata a costituire un “fondo speciale” di importo pari all'ammontare dei lavori. La legge dispone, inoltre, nel caso in cui i lavori siano eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale, in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, che il fondo possa essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti. Creato il fondo, all'amministratore non resta che firmare il contratto d'appalto con l'impresa selezionata e fissare i tempi di realizzazione delle opere, avendo cura di inserire le clausole per eventuali ritardi o errori nell'esecuzione. Una volta terminati i lavori, lo stesso amministratore sarà tenuto a rilasciare ai condòmini proprietari un certificato attestante le spese sostenute, in modo tale che ciascuno di loro possa accedere alle detrazioni.

Ines Durante



Silvio Rezzonico, Proprietà, diritti reali e condominio, 2017 - Giuffrè Editore

### REQUISITI PER LA NOMINA DELL'AMMINISTRATORE NELLA LEGGE 220/2012

L'art. 71-bis disp. att. c.c., introdotto dalla legge n. 220/2012, dispone che «possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio coloro:

che hanno il godimento dei diritti civili;  
che non sono stati condannati per delitti contro la pubblica amministrazione, l'amministrazione della giustizia, la fede pubblica, il patrimonio o per ogni altro delitto non colposo per il quale la legge commina la pena della reclusione non inferiore, nel minimo, a due anni e, nel massimo, a cinque anni;

che non sono stati sottoposti a misure di prevenzione divenute definitive, salvo che non sia intervenuta la riabilitazione;  
che non sono interdetti o inabilitati;  
il cui nome non risulta annotato nell'elenco dei protesti cambiari;

che hanno conseguito il diploma di scuola secondaria di secondo grado;  
che hanno frequentato un corso di formazione iniziale e svolgono attività di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

I requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma non sono necessari qualora l'amministratore sia nominato tra i condomini dello stabile.

Possono svolgere l'incarico di amministratore di condominio anche società di cui al titolo V del libro V del codice. In tal caso, i requisiti devono essere posseduti dai soci illimitatamente responsabili, dagli amministratori e dai dipendenti incaricati di svolgere le funzioni di amministrazione dei condomini a favore dei quali la società presta i servizi.

La perdita dei requisiti di cui alle lettere a), b), c), d) ed e) del primo comma comporta la cessazione dall'incarico. In tale evenienza ciascun condomino può convocare senza formalità l'assemblea per la nomina del nuovo amministratore.

A quanti hanno svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni preceden-

ti alla data di entrata in vigore della presente disposizione, è consentito lo svolgimento dell'attività di amministratore anche in mancanza dei requisiti di cui alle lettere f) e g) del primo comma. Resta salvo l'obbligo di formazione periodica».

La riforma ha dunque fatto giustizia dei precedenti tentativi - intervenuti nel corso degli ultimi anni, di rendere obbligatoria l'iscrizione degli amministratori a un registro tenuto dalla Camera di Commercio e, successivamente, a un registro tenuto dall'Agenzia del Demanio.

Si tenga presente che la legge n. 4/2013 - successiva di poco all'approvazione della legge n. 220/2012 e applicabile anche agli amministratori associativi - ha approvato la disciplina relativa al riconoscimento delle associazioni professionali non regolamentate in albi o collegi, le quali sono abilitate a riconoscere la professionalità dei loro associati.

I requisiti per il riconoscimento dell'amministratore come professionista non regolamentato, ad evidenza, non hanno molto a che vedere con i requisiti per lo svolgimento dell'incarico di amministratore, a norma del novellato art. 71-bis. Quest'ultimo si limita a prescrivere solo alcuni requisiti di onorabilità e di qualificazione professionale, per lo svolgimento dell'incarico di amministratore.

I requisiti di onorabilità sono richiesti a pena di nullità e devono sempre sussistere, mentre i requisiti di qualificazione professionale possono anche essere derogati. Sotto il profilo dell'onorabilità, l'art. 71-bis prescrive che l'amministratore di condominio:

abbia il godimento dei diritti civili;  
non abbia riportato condanna per determinati illeciti penali;

non sia sottoposto a misure di prevenzione definitive per le quali non sia intervenuta la riabilitazione;

non sia stato dichiarato interdetto o inabilitato;

non figuri annotato nell'elenco dei protesti cambiari.

Sotto il profilo della qualificazione professionale, l'amministratore deve:

aver conseguito il diploma di scuola di secondo grado;

ad aver partecipato a corsi di formazione iniziale e di frequentare corsi di formazione periodica in materia di amministrazione condominiale.

Si può prescindere dal requisito del diploma scolastico e dell'obbligo della formazione professionale, preventiva e periodica, soltanto quando l'amministratore gestisce soltanto il proprio condominio.

In via transitoria, dai requisiti relativi al titolo di studio e alla formazione iniziale sono esentati coloro che abbiano svolto attività di amministrazione di condominio per almeno un anno, nell'arco dei tre anni precedenti alla data di entrata in vigore della legge di riforma (18 giugno 2013), con l'obbligo tuttavia di partecipare successivamente alla formazione periodica.

Ferma restando la legittimità della previsione del regolamento condominiale che stabilisca ulteriori requisiti e titoli di studio in capo all'amministratore. Invece, l'art. 1138, comma 4, c.c., pur dichiarando espressamente non derogabile dal regolamento la disposizione dell'articolo 1129 c.c. - la quale attribuisce all'assemblea il potere di nomina dell'amministratore e stabilisce la durata dell'incarico - non preclude che il regolamento condominiale possa stabilire che la scelta dell'assemblea debba cadere su soggetti (persone fisiche o persone giuridiche), titolari di determinati requisiti o titoli professionali, quali ad esempio l'iscrizione ad un albo e/o associazione, ordine o collegio.

Arianna Cornelli

### SOLAIO PRIVATO CHE COPRE IL BOX: IL CONDOMINIO NON E' COMPROPRIETARIO



La sola circostanza che un solaio funga anche da copertura per il piano seminterrato, dove si trovano i box di alcuni condòmini, non comporta il diritto di comproprietà da parte di tutti i condòmini né, in assenza di divieti di natura contrattuale, vincoli di destinazione della stessa area. È quanto deciso dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 24318 del 16 ottobre 2017.

Nella fattispecie, i giudici supremi hanno respinto il ricorso proposto da un condominio nei confronti della proprietaria e della conduttrice di un'area scoperta di 600 mq, che fungeva da solaio per i locali interrati che ospitavano alcuni box.

Il condominio riteneva che l'utilizzo dell'area, adibita a deposito di merci e parcheggio di auto e autocarri, fosse illegittimo così come sarebbero state abusive tutte le opere realizzate sul solaio: rampa di accesso, tettoia in ferro e plastica, scaffalature in ferro. Inoltre - sosteneva l'attore - l'uso dell'area contrastava con il regolamento edilizio comunale e provocava sollecitazioni alla struttura sottostante.

In primo grado il Tribunale aveva accolto parzialmente la domanda del condominio, ritenendo illegittimo l'uso dell'area e condannando le società convenute a rimuovere le opere realizza-

te sul solaio, in quanto limitative del servizio e godimento collettivo. Nel successivo grado di giudizio, la Corte d'appello ha riformato la decisione ritenendo insussistente "il diritto di godimento collettivo ravvisato dal Tribunale sull'area in oggetto, trattandosi di area di proprietà esclusiva".

Una posizione, quest'ultima, condivisa dalla Suprema Corte, secondo cui "la sola circostanza che detta area costituisca anche copertura del piano seminterrato del fabbricato, nel quale si trovano alcuni box di proprietà dei condòmini, non comporta il diritto di comproprietà del condominio né, in assenza di divieti di natura contrattuale, vincoli di destinazione dell'area stessa".

Osserva inoltre la Corte come "in mancanza di norme limitative della destinazione e dell'uso delle porzioni immobiliari di proprietà esclusiva di un edificio condominiale, derivanti dal regolamento che sia stato approvato da tutti i condòmini, la norma dell'articolo 1122 c.c., non vieta di mutare la semplice destinazione della proprietà esclusiva ad un uso piuttosto che ad un altro, purché non siano compiute opere che possano danneggiare le parti comuni dell'edificio o che rechino altrimenti pregiudizio alla proprietà comune (ex plurimis, Cass. 27/10/2011, n. 22428)".

Nicola Crispino

### I CONDHOTEL, UN MIX TRA CONDOMINIO E ALBERGO

Anche in Italia è giunta l'ora dei condhotel, gli alberghi a gestione unitaria composti da più unità immobiliari suddivise in stanze (come nei classici hotel) o in mini appartamenti. Quest'ultimi, però, possono essere acquistati definitivamente, a condizione che il proprietario ne usufruisca solo per un periodo predeterminato nel contratto. Nel tempo restante, l'alloggio sarà invece gestito dal responsabile della struttura, che lo concederà in locazione dividendo gli incassi con il legittimo proprietario.

Sulla Gazzetta Ufficiale n.54 dello scorso 6 marzo è stato pubblicato il regolamento (entrato in vigore dal 21 marzo scorso) che disciplina le condizioni di esercizio dei condhotel e, al contempo, fissa criteri e modalità per la rimozione del vincolo di destinazione alberghiera, qualora sia necessario eseguire degli interventi edilizi sulle strutture esistenti "e limitatamente alla realizzazione della quota delle unità abitative a destinazione residenziale, ai sensi dell'articolo 31 del decreto-legge 12 settembre 2014, n. 133, convertito, con modificazioni, dalla legge 11 novembre 2014, n. 164." Nello specifico, per quanto concerne le condizioni di esercizio, l'articolo 4 del Dpcm n. 13 del 22 gennaio 2018 prevede che all'interno delle strutture alberghiere, la percentuale massima delle unità abitative destinate alla vendita non possa eccedere il 40% della superficie netta destinata alle camere. Spetterà alle singole Regioni disciplinare le modalità per l'avvio dell'attività.

All'esito della riqualificazione della struttura alberghiera e della successiva vendita delle singole unità abitative così realizzate, non può che venirsi a creare un condominio, con tutto ciò che questo comporta. E anche nel caso in cui negli atti di trasferimento (o in un eventuale regolamento formato dall'originario proprietario) si prevedano particolari disposizioni in materia di condominio, nessuna pattuizione potrà comunque incidere sulle norme inderogabili come individuate dall'art. 1138 c.c. e dell'art. 72 disp. att. c.c. Così, laddove il numero dei condòmini risulti superiore a otto, sarà obbligatorio - ex art. 1129 c.c. (norma inderogabile) - nominare un amministratore (che quindi si verrà ad affiancare, all'evidenza, alla figura del gestore unico).

m.r.

### IL BED & BREAKFAST IN CONDOMINIO



I bed & breakfast sono una realtà ormai consolidata nel nostro Paese.

Una passione sempre più in voga soprattutto per le nuove generazioni e una potenziale nuova fonte di reddito per le famiglie.

Questa attività è, a tutti gli effetti, sovrapponibile a quelle di destinazione delle unità abitative a pensioni e camere in affitto. Pertanto, la clausola del regolamento condominiale con il divieto per i condomini di destinare le loro proprietà a questi usi alternativi, se conosciuta e opponibile deve ritenersi applicabile anche a essa.

#### Il caso

Si ipotizzi il caso in cui - in un condominio un regolamento condominiale preveda il divieto ai condomini di esercitare attività di pensioni o camere in affitto - e un condomino abbia adibito la sua proprietà a bed & breakfast.

Si ipotizzi anche che, una volta individuata la disposizione regolamentare come disposizione contrattuale, l'assemblea condominiale, chiamata a deliberare sulla nomina di una commissione per regolamentare questo tipo di attività ritenga valida la norma del regolamento contrattuale anche per il divieto di attività di bed & breakfast, vista la sua sovrapponibilità a quelle di pensioni e camere in affitto, vietata dal regolamento, con conseguente divieto da parte dei condomini di avviare attività di bed and breakfast.

#### Soluzioni giuridiche

Il novellato art. 1122 c.c. non ha stravolto la disciplina del previgente art. 1122 in tema di uso della proprietà esclusiva e di cambio di destinazione d'uso della proprietà esclusiva. I divieti e i limiti di destinazione delle proprietà esclusive possono, pertanto, essere formulati nei regolamenti mediante elencazione tassativa delle attività vietate o mediante riferimento ai pregiudizi che si vogliono evitare.

Tali limiti e divieti devono risultare da espressioni incontrovertibilmente rivelatrici di un intento chiaro, non suscettibili di dare luogo a incertezze.

Fermo restando che, in materia, può disporre solo la volontà contrattuale di tutti i condomini e non il regolamento assembleare o una delibera assembleare adottata in base al principio maggioritario.

Insieme al regolamento condominiale, bisogna anche tenere conto delle limitazioni derivanti dalle altre norme del codice civile e di quello penale, delle norme urbanistico-edilizie che vietino determinate destinazioni d'uso delle proprietà esclusive; dei regolamenti di pubblica sicurezza o di polizia urbana o di altre autorità amministrative e, infine, delle leggi speciali che disciplinano l'esercizio di determinate attività.

L'utilizzo delle proprietà esclusive, di conseguenza, può incontrare limiti interni al condominio, quali le norme del regolamento che i condomini possono far valere direttamente, ad esempio, in materia di immissioni nocive; e limiti esterni, come l'uso dell'unità immobiliare in modo difforme dalla licenza o concessione edilizia. In questo caso specifico, i condomini possono far valere tali limiti solo indirettamente, provocando l'intervento dell'autorità amministrativa, nel momento in cui l'utilizzo della proprietà esclusiva sia incompatibile con i

regolamenti igienici ed edilizi, con le norme sulla prevenzione incendi ecc.

Secondo un orientamento giurisprudenziale, l'attività di b&b è sovrapponibile all'attività alberghiera e come tale è inibita nei condomini a esclusivo uso abitativo. Ma altra parte della giurisprudenza ritiene che l'esercizio dell'attività di bed and breakfast non presupponga l'utilizzo degli appartamenti per scopi diversi da quello abitativo, non essendo necessario il cambio di destinazione d'uso ai fini urbanistici.

Si tenga presente, quanto all'esercizio del bed & breakfast in condominio, la sentenza della Corte Costituzionale 14 novembre 2008, n. 369, che ha dichiarato illegittimo l'art. 45, comma 4, della Legge Regione Lombardia 16 luglio 2007, n. 15, per il quale "l'attività è esercitata in case unifamiliari o, previa approvazione dell'assemblea dei condomini, in unità condominiali; comunque l'esercizio dell'attività non determina il cambio della destinazione d'uso dell'immobile".

Occorre peraltro tener conto ora del DPCM - attualmente in attesa di pubblicazione sulla G.U. - attuativo dell'art. 31, comma 1, della Legge 12/09/2014, n. 133, che definisce le condizioni di esercizio dei cosiddetti "Condhotel". Per la normativa richiamata, il Condhotel è un esercizio alberghiero aperto al pubblico, a gestione ordinaria, composto da una o più unità immobiliari che forniscono alloggio, servizi accessori ed eventualmente vitto, in camere destinate alla ricettività (si veda sul punto l'articolo che precede).

Silvio Rezzonico

**ADERISCI A**  
**CASACONSUM Lombardia**  
l'Associazione dei Consumatori  
a servizio degli utenti CASA

### L'ATTESTAZIONE DELLE LOCAZIONI A CANONE CONCORDATO



A norma del D.M. Infrastrutture 16 gennaio 2017 i contratti di affitto a canone concordato sono estesi anche ai Comuni non ad alta densità abitativa: è infatti prevista la possibilità di stipulare contratti a canone concordato ovunque sia possibile definire accordi territoriali. L'art. 1, comma undicesimo, del decreto, dispone infatti che "le disposizioni del presente articolo, si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei Comuni ad alta tensione abitativa che a quelli sottoscritti negli altri Comuni". Le associazioni della proprietà (tra cui CONFAPPI) e i sindacati inquilini abilitati dal Ministero, possono assistere i contraenti e attestare la rispondenza dei contratti di locazione individuali ai contenuti degli accordi territoriali, mentre per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a discrezione delle parti, può essere richiesta l'attestazione unilaterale di rispondenza del contratto individuale ai contenuti della convenzione territoriale, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. La grande importanza di intervenire nel settore dell'attestazione dei contratti è stata,

valorizzata dallo stesso Ministero delle Infrastrutture, per il quale è necessaria una sorta di "visto" per i contratti concordati, allorché si invocano i benefici fiscali (compresa la cedolare secca al 10%). In particolare, il Ministero delle Infrastrutture con nota n. U.0001380.06-02-2018, ha precisato che *«per quanto concerne i profili fiscali va considerato che l'obbligatorietà dell'attestazione fonda i suoi presupposti sulla necessità di documentare alla pubblica amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi utili ad accertare sia i contenuti dell'accordo locale che i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali, sia statali che comunali. Ne consegue che in caso di accertamento da parte dell'Agenzia occorre esibire l'attestazione, che può essere data indifferentemente da un'associazione di proprietari piuttosto che di inquilini»*.

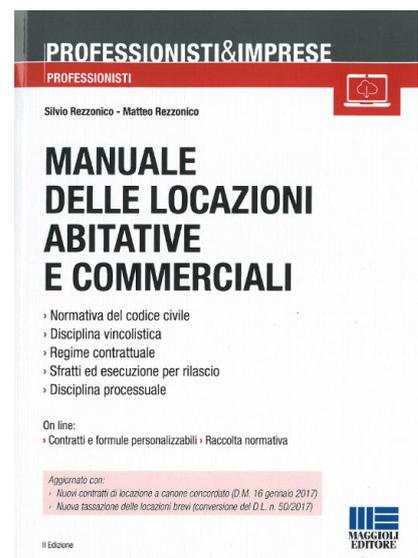
Enrico Fenoglio

**AMMINISTRATORE  
del tuo condominio  
la CONFAPPI ha apprestato  
per te appositi servizi  
di assistenza e consulenza**

**Per info  
02/ 33105252  
e-mail: [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)  
[www.confappi.it](http://www.confappi.it)**

#### 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



## Notiziario Utile



### LE NUOVE SEDI CONFAPPI

Nell'ultimo bimestre, sono state aperte le seguenti Sedi Territoriali i cui indirizzi sono riportati nella penultima pagina di questo numero: Palermo, Messina, Terni, Massa Carrara, Modena, Genova, Trento, Ferrara, Alessandria, Foggia, evidenziando che sei nuove Sedi sono state aperte grazie alla convenzione tra CONFAPPI e FIMAA.

### CONVEGNO SEMINARIALE DI FNA-CONFAPPI SUL TEMA DEL SUPERCONDOMINIO E SUL REGOLAMENTO EUROPEO DELLA PRIVACY

Si terrà il 18 maggio p.v. presso l'Hotel Enterprise di Milano un seminario formativo dedicato alla formazione dell'amministratore sul tema del supercondominio e del Regolamento Europeo sulla privacy.

Sul tema di supercondominio interverrà il Dott. Alberto Celeste, Consigliere della Corte di Cassazione nonché, sul tema dello scioglimento del condominio con la costituzione di condomini separati, l'Avv. Matteo Rezzonico, Presidente di FNA-Federamministratori.

Infine, sul tema della privacy in condominio, interverrà il Dott. Roberto Quaranta, commercialista, che intratterrà l'uditorio sul tema del Regolamento Europeo e della privacy in condominio, soffermandosi sulla armonizzazione della nuova disciplina con il vigente del Codice della Privacy.

### SEMINARI CONFAPPI-FIMAA SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

Per il 22 maggio p.v. presso l'Enterprise Hotel di Milano, è stato organizzato dalla Sede CONFAPPI di Milano, un seminario dedicato agli Agenti Immobiliari della Provincia di Milano e Monza dedicato alla formazione e all'aggiornamento degli Agenti Immobiliari, in tema di asseverazione dei contratti concordati.

Collateralmente all'assemblea CONFAPPI del 25 maggio, che si terrà presso la Sede di Via R. di Lauria, n° 9, Milano, è stato organizzato un seminario dedicato a tutti i responsabili delle Sedi nonché agli Agenti Immobiliari FIMAA, per l'approfondimento dei problemi giuridici, tecnici, organizzativi e amministrativi che le Sedi CONFAPPI e gli Agenti Immobiliari FIMAA sono chiamati a svolgere.

### CHIARIMENTI DEL MINISTERO DELLE INFRASTRUTTURE E DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

Si è tenuto a Roma presso il Ministero delle Infrastrutture in data 12 aprile 2018 una conferenza organizzativa sull'assistenza e sulla attestazione dei contratti individuali in relazione agli accordi territoriali. Nell'occasione, oltre alla presenza del Vice Ministro e della responsabile dell'Agenzia Fiscale Nazionale, erano presenti pressoché tutte le associazioni della proprietà e i sindacati degli inquilini. Ciascuno dal proprio punto di vista, ha affrontato alcune problematiche relative in particolare all'assistenza delle associazioni e dell'attestazione ai fini della cedolare secca e degli altri bonus fiscali. Nell'occasione il Presidente CONFAPPI, Silvio Rezzonico, parlando anche a nome di Federproprietà e di Uppi, ha ribadito che l'assistenza e l'attestazione non sono obbligatorie per le parti, che vi possono ricorrere in piena libertà solo ove lo ritengano, a fini fiscali.

Sotto questo profilo – ha detto Rezzonico – i professionisti e gli altri operatori che si interessano della materia non possono seriamente imputare alle associazioni la violazione di norme costituzionali quali quella dell'art. 3 sull'eguaglianza tra cittadini, quella dell'art. 23 della Costituzione (prestazioni patrimoniali imposte), stante che le associazioni richiedono alle parti - per l'assistenza e l'attestazione - un contributo liberamente pattuito, con o senza tessera associativa. Il che ad evidenza non può comportare nemmeno la violazione del principio sulla libertà di associazione, laddove ai fini dell'assistenza e dell'attestazione, le parti si iscrivano alle associazioni della proprietà e dell'inquilinato.

### IL PRESIDENTE CONFAPPI A RADIO24

Nel mese di marzo, il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, è intervenuto in un dibattito organizzato da Radio24 de Il Sole 24 Ore, sul tema dello stato attuale dei titoli edilizi richiesti per gli interventi sugli immobili nonché sugli adempimenti che i professionisti devono svolgere in relazione alle varie e articolate autorizzazioni richieste dai Comuni.

Nell'occasione, il Presidente dopo avere illustrato il panorama attuale dei titoli richiesti nell'ambito dell'edilizia, si è soffermato sull'ultima legislazione relativa all'abolizione della DIA e alla sostituzione di quest'ultima con la SCIA e, in particolare, con la SCIA pesante o SuperSCIA.

Il Presidente si è anche intrattenuto a illustrare il glossario articolato dal Ministero delle Infrastrutture, previo parere della Conferenza Organizzativa Stato/Regioni, previsto in tema di attività edilizia libera, di attività edilizia soggetta a permesso di costruire e di attività edilizia soggetta a SCIA o SuperSCIA.

### COLLABORAZIONE CONFAPPI-FNA CON ITALIA CASA

Dal mese di aprile scorso è in atto un accordo di collaborazione tra CONFAPPI-FNA e Italia Casa - il noto periodico dedicato a condominio, locazioni e in genere al settore immobiliare - per curare la rubrica "LO.Condominio" a cura del Centro Studi CONFAPPI-FNA sulle tematiche più calde del settore condominiale e locativo.

### CANNE FUMARIE E INCENDIO, LA MAPPA DEI PERICOLI NEL CONVEGNO CONFAPPI-FNA

Venerdì 13 aprile u.s., a partire dalle 15,00, presso l'Enterprise Hotel in Corso Sempione, n° 91, a Milano, CONFAPPI-FNA ha tenuto un seminario dal titolo "Canne fumarie e prevenzione incendio in condominio". Due argomenti spesso correlati e su cui esiste un'ampia giurisprudenza. Ad aprire l'incontro è stato Flavio Chiodini, Segretario Nazionale di FNA-CONFAPPI, a cui ha fatto seguito Antonio De Marco, Consulente del Tribunale di Milano, che ha affrontato l'argomento della prevenzione incendio in condominio. A seguire il Presidente Nazionale di FNA, Matteo Rezzonico, ha discusso di canne fumarie condominiali nella giurisprudenza.

Sul versante fiscale, il fiscalista del Centro Studi FNA-CONFAPPI, Dott. Roberto Quaranta, si è chiesto se stiamo andando "verso il tramonto degli studi di settore?".

### NOVITA' 2018: SCONTI SULLA MICRO-COGENERAZIONE

Da quest'anno lo sconto fiscale riguarda anche l'acquisto e la posa in opera di micro - cogeneratori (produzione combinata di elettricità e di calore da un unico impianto di piccola taglia) in sostituzione di impianti esistenti, fino a un valore massimo della detrazione di 100.000 euro, a condizione che gli interventi producano un risparmio di energia primaria pari almeno al 20%.

### PONTEGGI E RESPONSABILITA' DEL CONDOMINIO IN CASO DI FURTO

In relazione all'ipotesi di furto in un appartamento commesso grazie alla presenza di ponteggi esterni per la ristrutturazione dell'edificio condominiale, la responsabilità del condominio a titolo di custodia si affianca a quella dell'appaltatore di cui all'art. 2043 c.c., perché sul condominio grava l'obbligo di vigilare sul soggetto a cui sono affidati i lavori (Cass. del 12 dicembre 2017, n. 29648).

### LA CONFAPPI AL CONVEGNO DI TORINO "CONDOMINIO OLTRE LA CRONACA"

Al Convegno "Il condominio oltre la cronaca", tenutosi il 13 aprile u.s. a Torino, presso la Sala Conferenze della Galleria di Arte Moderna, era presente anche il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, che ha intrattenuto l'uditorio sul tema della responsabilità dell'amministratore, a proposito del conto corrente e del revisore contabile.

Il Convegno era stato organizzato da Italia Casa con l'Ordine degli Ingegneri e degli Architetti di Torino, nonché con il Collegio dei Geometri. Il Presidente di CONFAPPI si è soffermato particolarmente sulle nuove responsabilità dell'amministratore dopo la riforma del condominio, evidenziando come quest'ultimo non risponda più ora soltanto dei danni per violazione degli obblighi del buon padre di famiglia, ma anche di vera e propria responsabilità professionale - anche per colpa lieve - a seguito della Legge 4/2012 che ha riconosciuto la professionalità delle Associazioni dei lavoratori autonomi non iscritti agli Ordini e Collegi professionali.

### ECOBONUS IN CONDOMINIO IN ARRIVO NUOVA CIRCOLARE CHE FACILITA LA CESSIONE DEL CREDITO

Buone notizie per chi vuole seguire lavori di riqualificazione e risparmio energetico e ha intenzione di cedere il credito derivante dalla detrazione. Il viceministro all'Economia, Enrico Morando, intervenendo a un convegno organizzato a Bologna, ha infatti annunciato che è in arrivo nei prossimi giorni una nuova circolare per la cessione del credito dell'ecobonus. La novità potrebbe riguardare la possibilità di cedere il credito a banche e intermediari finanziari, possibilità ad oggi riservata esclusivamente ai cittadini incapienti, mentre per tutti gli altri la cessione è "limitata" ai fornitori che hanno eseguito gli interventi o a altri soggetti privati. Soddisfatto il presidente di Confappi Silvio Rezzonico: "Con la cessione del credito derivante dal bonus fiscale agli istituti di credito o agli intermediari finanziari, aumenterà certamente il numero di condomini disposti a investire su opere di riqualificazione energetica. Sarebbe un passo importante che, come associazione, chiediamo da tempo".

### ANCORA UNA PRONUNCIA DELLA CASSAZIONE SUI BALCONI

I balconi di un edificio condominiale non rientrano tra le parti comuni, ai sensi dell'art. 1117 c.c., non essendo necessari per l'esistenza del fabbricato, né essendo destinati all'uso o al servizio di esso. E tuttavia, i rivestimenti del parapetto e della soletta (cioè della struttura portante del balcone), devono considerare beni comuni, se svolgono una prevalente funzione estetica per l'edificio, divenendo elementi decorativi ed ornamentali essenziali della facciata e contribuendo a renderlo esteticamente gradevole (Cassazione, n. 30071 del 14 dicembre 2017).

#### NON SERVE UN MINISTERO PER LA CASA BASTA RIATTIVARE L'OSSERVATORIO NAZIONALE

Ultimamente sta circolando l'idea di istituire un Ministero per la casa. Tuttavia crediamo che in tempi di spending review non sia il caso di istituire una nuova e costosa struttura burocratica quando, a livello centrale, già esiste un Ministero, quello per le Infrastrutture e Trasporti, che in materia ha tutte le competenze rimaste in capo allo Stato. Non sarebbe invece più ragionevole ripristinare un grande luogo di confronto come l'Osservatorio nazionale sulle politiche abitative che, consentendo la rappresentazione degli interessi delle amministrazioni pubbliche, delle associazioni della grande e piccola proprietà e dei sindacati di settore, era in grado di favorire uno scambio di informazioni e di esperienze, di grande utilità per decisioni condivise? Questo Osservatorio sarebbe anche un'ottima cabina di raccordo tra le Associazioni operanti nel settore e il Ministero delle infrastrutture.

#### AFFITTO D'AZIENDA E SUCCESSIONE NEL CONTRATTO DI LOCAZIONE

Nella disciplina di cui all'art. 36 della Legge n. 392 del 1978, in caso di affitto di azienda relativo ad attività svolta in un immobile condotto in locazione, non si produce l'automatica successione nel contratto di locazione dell'immobile, quale effetto necessario del trasferimento dell'azienda, ma la successione è soltanto eventuale e richiede, comunque, la conclusione di un apposito negozio di sublocazione o di cessione del contratto di locazione, la cui esistenza peraltro si presume fino a prova contraria, alla stregua dei principi di cui all'art. 2558 c.c., salvo che le parti, nello stipulare il contratto di affitto di azienda, non abbiano espressamente disciplinato le sorti di quello di locazione dell'immobile, nel qual caso la predetta presunzione non opera (Cassazione n. 12016/2017).

#### VALENZA DELLE STIME EFFETTUATE SULLA BASE DEI VALORI OMI

Con la sentenza n. 30163 del 15 dicembre 2017, la Suprema Corte ha ribadito l'importante principio secondo cui "il riferimento alle stime effettuate sulla base dei valori OMI per aree edificabili site nel medesimo comune non è idoneo e sufficiente a certificare il valore dell'immobile, tenuto conto che tale valore può variare in funzione di molteplici parametri quali l'ubicazione, la superficie, la collocazione nello strumento urbanistico nonché lo stato delle opere di urbanizzazione".

#### LE SPESE PER LE RIPARAZIONI DEI LASTRICI SOLARI AD USO ESCLUSIVO

In tema di condominio negli edifici, l'art. 1126 c.c., allorché pone l'obbligo di partecipare alla spesa relativa alle riparazioni del lastrico solare di uso esclusivo, nella misura di due terzi, a carico di tutti i condomini dell'edificio o della parte di questo a cui il lastrico solare serve, fa riferimento ai soli condomini che siano anche proprietari individuali delle singole unità immobiliari comprese nella proiezione verticale di detto lastrico ed alle quali esso funge da copertura, mentre restano esclusi gli altri condomini alle cui porzioni individuali il lastrico stesso non sia sovrapposto, indipendentemente dall'esistenza, nella colonna d'aria ad esso sottostante, di parti comuni.

Nella specie, la Suprema Corte ha cassato la sentenza di merito che, in un condominio diviso in più scale, aveva posto a carico di tutti i condomini, limitatamente alla cennata aliquota dei due terzi, la spesa occorrente per il rifacimento del lastrico solare, in virtù dell'esistenza di parti di proprietà comune ad esso sottostanti (Cass. n. 11484/2017).

### LA CONVOCAZIONE DELL'ASSEMBLEA DA PARTE DEI CONDOMINI

In base all'art. 66, primo comma, disp. att. c.c., l'assemblea condominiale deve essere convocata annualmente dall'amministratore, in via ordinaria, per le deliberazioni indicate dall'art. 1133 c.c.

Può essere, inoltre, convocata in via straordinaria quando l'amministratore lo ritenga necessario o quando ne sia fatta richiesta da almeno due condomini che rappresentino un sesto del valore dell'edificio. In quest'ultima ipotesi, decorsi inutilmente dieci giorni dalla richiesta, i condomini interessati possono provvedere direttamente alla convocazione. In mancanza dell'amministratore, l'assemblea, tanto ordinaria quanto straordinaria, può essere convocata ad iniziativa di ciascun condomino.

In tema di convocazione dell'assemblea, alle ipotesi di cui al predetto art. 66, la legge di riforma della disciplina condominiale (L. n. 220/2012) ne ha affiancate altre, prevedendo la possibilità che alla convocazione dell'assemblea provveda anche il singolo condomino, pur in presenza dell'amministratore. Si tratta delle fattispecie disciplinate dagli artt. 1117-quater c.c., 1120, terzo comma, c.c., 1129, undicesimo comma, c.c. e 71-bis, quarto comma, disp. att. c.c.

#### CONTRATTI CONCORDATI PER STUDENTI UNIVERSITARI

I contratti per studenti universitari non residenti nel Comune ove studiano possono essere sottoscritti o dal singolo studente o da gruppi di studenti o da aziende per il diritto allo studio. Durano da sei mesi a tre anni e sono rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore.

Tali previsioni sono contenute nel d.m. 16 gennaio 2017, art. 3, comma 1.

#### LE MODIFICHE DELLE RENDITE CATASTALI DEVONO ESSERE NOTIFICATE AI PROPRIETARI

L'atto attributivo o modificativo della rendita catastale, per avere efficacia, a differenza di quanto accadeva per le attribuzioni o rettifiche adottate entro il 31 dicembre 1999, deve essere notificato al contribuente.

Così la Suprema Corte, con l'ordinanza n. 3727 del 15/02/2018, per la quale l'omessa notifica dell'attribuzione o rettifica della rendita catastale ne preclude l'utilizzabilità ai fini ICI, non obbligando il contribuente ad impugnare l'atto presupposto, che, in quanto non notificato, non può divenire definitivo.

#### MEDIAZIONE OBBLIGATORIA PER LA REVOCA DELL'AMMINISTRATORE

Il procedimento di mediazione obbligatoria è applicabile anche al giudizio di revoca giudiziale dell'amministratore di condominio e la mancata partecipazione integra il mancato avveramento di una condizione di procedibilità. (Cass. 18 gennaio 2018, n. 1237).

#### SISMA BONUS, SICUREZZA SEMPLIFICATA

Dal 15 marzo 2018 sono entrate in vigore le semplificazioni per i lavori di messa in sicurezza degli edifici esistenti, anche al fine di incentivare l'utilizzo del sismabonus 2018. L'adeguamento antisismico degli edifici esistenti dovrà rispettare requisiti meno stringenti rispetto a quelli che saranno applicati alle nuove costruzioni. Per gli edifici in classe d'uso IV e per quelli in classe d'uso III di tipo scolastico è obbligatorio raggiungere un livello di sicurezza sismico pari al 60% di quello richiesto per l'adeguamento. Per gli edifici in classe d'uso III non di tipo scolastico e per quelli in classe II, quando si effettua un intervento di miglioramento, è obbligatorio conseguire un incremento di sicurezza sismica pari ad almeno il 10% del livello richiesto per l'adeguamento. Queste alcune delle novità contenute nel decreto del 17 gennaio 2018 (pubblicato sulla gazzetta ufficiale del 20 febbraio 2018, n. 42) del ministero della infrastrutture e dei trasporti relativo alle nuove norme tecniche delle costruzioni 2018 finalizzate al miglioramento sismico degli edifici esistenti attraverso il raggiungimento di parametri più realistici.

### 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 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36  
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25  
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9  
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

#### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188  
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A  
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2  
 15121 - ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, n° 51

#### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220  
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19  
 16121 - GENOVA Via XX Settembre, n° 12/5

#### TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3  
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n. 8  
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16  
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

#### TRENTINO ALTO ADIGE

38122 - TRENTO Via Fiume, n° 36

#### EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9  
 41121 - MODENA Via Begarelli, n° 31  
 44121 - FERRARA Via Saraceno, n° 44

#### TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35  
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

#### LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

#### MARCHE

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

#### UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

#### 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

#### PUGLIA

70122 - BARI V.Beata Elia di San Clemente, 220  
 71121 - FOGGIA Via Aquilonare, n° 35

#### SICILIA

90138 - PALERMO Via Houel, n° 24  
 98100 - MESSINA Via Dei Mille, n° 89/bis

#### 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 Valle Venosta, n° 4  
 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 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3  
 33057 - PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

#### EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro 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

**LODI-MAIRAGO** - Piazzetta Marconi, n° 3

**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98

**VARESE-SARONNO** - Via Sampietro, n° 36

**MONZA** - Via San Pio X, n° 2

**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9

**BRESCIA** - Via Divisione Acqui, n° 23

# TESSERAMENTO 2018

## Piccolo Proprietario

per risolvere i problemi di gestione dei tuoi immobili

**CONFAPPI**

la tua associazione

che ti assiste in ogni evenienza

la tessera comprende anche l'iscrizione a **CASACONSUM**

per difendere i tuoi diritti di consumatore.

A quanti invieranno la propria e-mail  
sarà inviata la nostra rivista bimestrale e la news-letter

**UNITI E NUMEROSI**

**PER CONTARE**



Via R. di Lauria, n° 9-20149 MILANO

Telefono 02/ 33105242

[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - e-mail: [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it)