

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: in arrivo la riforma del catasto?	1
CONFAPPI verso il rinnovo delle cariche sociali	2
Edifici hi-tech, i bonus	3
Il decalogo del Notariato per l'acquisto di un immobile in costruzione	4
Videocamere con cartelli in condominio	5
L'amministratore si trasforma in un building manager	6
La "casa di riposo" non è un albergo, l'affitto dura sei anni	7
Si alla fibra ottica in condominio ma il diritto alla proprietà può dare lo stop	8
Agenti immobiliari, la legge europea apre a nuovi servizi	9
Condominio: impianti non centralizzati per le ricezioni radiotelevisive	10



EDITORIALE: IN ARRIVO LA RIFORMA DEL CATASTO?



Le tasse sugli immobili valgono 50 miliardi di euro. Un euro di tasse ogni nove viene dal mattone. La casa, bene primario e tradizionale forma di investimento della classe media italiana, dal 2012 è diventata il bancomat di governi incapaci di riformare la spesa pubblica.

Gli effetti si sentono ancora oggi. Mentre la fase espansiva del ciclo immobiliare prosegue in gran parte dei paesi europei, in Italia il settore stenta a rafforzarsi: il numero delle compravendite sale, ma i prezzi continuano a ridursi sia nel comparto residenziale sia in quello non residenziale. Eppure ancora oggi c'è chi sposa la tesi di una "patrimoniale annuale" sul valore degli immobili, magari un'altra patrimoniale, ancora sulla prima casa, che è stata in parte esonerata. Sta di fatto che, anche senza il contributo di Monti, il conto fiscale a carico dei proprietari di casa resta elevatissimo. Se alla patrimoniale dell'IMU si aggiungono le altre tasse e imposte, il gettito complessivo è poco meno di 40 miliardi di euro, tra tributi locali e nazionali; ma se si considera anche la TARI, la tariffa rifiuti (che negli altri paesi europei fa parte delle tasse sulla proprietà), il conto sale a 50miliardi. Solo IMU e TASI valgono 21miliardi di euro, la TARI altri 10. Solo le imposte sul patrimonio valgono 31miliardi. Le

entrate fiscali complessive dello Stato ammontano a 460 miliardi.

Nonostante le varie dichiarazioni di non ostilità verso il mattone, la pressione sugli immobili non è destinata a calare in tempi brevi. Il Governo ha concesso qualcosa (la cedolare secca sul reddito da locazione di immobili commerciali e il raddoppio della deducibilità dell'IMU sui fabbricati strumentali), ma ha lasciato mano libera ai Comuni per aumentare le aliquote dei propri tributi.

Allarme desta ora anche l'atto di indirizzo sulle politiche fiscali del Ministero dell'Economia, che contiene diversi riferimenti al catasto, al fine di conseguire "il miglioramento della qualità delle informazioni catastali e l'aggiornamento e sviluppo della cartografia catastale, in coerenza con le indicazioni di Organismi europei ed extraeuropei". Si intravede in tale atto di indirizzo la voglia di riprendere - al di fuori di una riforma fiscale complessiva - la revisione del catasto che il governo precedente avviò e poi bloccò, quando si accorse che si sarebbe tradotta in una inaccettabile stangata a danno dei proprietari. Ora tocca al governo gialloverde fare delle scelte a favore dei proprietari di casa, per non mettere definitivamente in ginocchio il mattone e sollevare le sorti di una economia nazionale al lumicino.

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



www.confappi.it - info@confappi.it

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

CONFAPPI VERSO IL RINNOVO DELLE CARICHE SOCIALI

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA NAZIONALE CONFAPPI MILANO, 14 GIUGNO 2019

A norma dello Statuto Nazionale, il Presidente Nazionale CONFAPPI, convoca l'assemblea straordinaria per il rinnovo delle cariche per il giorno **14 GIUGNO 2019**, alle ore 14,45 in prima convocazione, ed alle ore 15,00 in seconda convocazione, presso la SEDE NAZIONALE CONFAPPI, in MILANO, Via Ruggero di Lauria, n° 9, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) nomina della Commissione Verifica Poteri e della Commissione Scrutatrice, per le elezioni dei membri del Consiglio Direttivo, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 2) presentazione candidati;
- 3) relazione del Presidente uscente;
- 4) modifiche statutarie;
- 5) presentazione del programma operativo per il prossimo quadriennio;
- 6) dibattito;
- 7) votazione dei componenti del Consiglio Nazionale, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 8) conclusione dei lavori.

Il Presidente Nazionale
CONFAPPI
Prof. Avv. Silvio Rezzonico

AVVERTENZE

Gli associati che intendessero candidarsi alle cariche sociali sono pregati di inviare alla Direzione il proprio curriculum con l'elencazione delle proprie esperienze associative ed eventuali proposte di programma, nonché di precisare la loro disponibilità di tempo per lo svolgimento delle mansioni a cui intendono candidarsi, entro il 14 maggio 2019.

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

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

Il socio assente può delegare per iscritto un altro socio a rappresentarlo in assemblea.



Gentile Lettore

I costi degli abbonamenti postali sono ormai proibitivi
comunica il Tuo indirizzo di posta elettronica
e la tua Pec

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

EDIFICI HI-TECH, I BONUS PREMIANO LA DOMOTICA

Più della metà dei condomini italiani sono stati costruiti circa 40 anni fa, quando negli Stati Uniti internet muoveva i primi passi. Se da allora il progresso tecnologico ha accelerato in modo evidente, gli edifici sono invece rimasti obsoleti, anche perché trasformarli e renderli più moderni è tutt'altro che semplice. Non solo: nei condomini italiani si aggiungono problemi legati alle questioni della gestione dei beni comuni

I lavori possibili

Un esempio emblematico è quello della fibra ottica, che garantisce una connessione internet ad alta velocità grazie a cavi che, rispetto a quelli classici in rame (i "doppini") possono trasportare una quantità maggiore di dati e informazioni essendo più leggeri, resistenti alle condizioni atmosferiche e immuni da disturbi elettrici. Ma se per alcuni utenti la velocità di navigazione è un elemento irrinunciabile, per altri (si pensi ai condòmini più anziani che magari neppure posseggono un computer), il cablaggio non è affatto una priorità. E anche da questa discrepanza di esigenze che possono nascere i problemi che bloccano l'adeguamento tecnologico dello stabile. Le applicazioni tecnologiche in condominio non si limitano solo ai servizi online. Da anni, infatti, si parla di domotica: gli strumenti per la gestione integrata di un'abitazione o, nel caso del condominio, di un intero stabile. Tali dispositivi configurano la *building automation*, che consente di gestire tutti gli impianti dell'edificio (illuminazione, antincendio, riscaldamento e climatizzazione, videosorveglianza, eccetera) attraverso un unico sistema di controllo intelligente.

Incentivi ancora scarsi

Al momento le tecnologie applicate alle parti comuni di uno stabile sono poco diffuse, anche perché gli incentivi riguardano una cerchia ristretta di applicazioni. L'articolo

1, comma 88, della Legge di Stabilità 2016 (L. 208/2015) prevede, infatti, una detrazione del 65% sull'intero importo sostenuto «per l'acquisto, l'installazione e la messa in opera di dispositivi multimediali per il controllo da remoto degli impianti di riscaldamento o produzione di acqua calda o di climatizzazione delle unità abitative, volti ad aumentare la consapevolezza dei consumi energetici da parte degli utenti e a garantire un funzionamento efficiente degli impianti».

Vincoli ed esclusioni

Restano quindi esclusi dal bonus interventi quali l'installazione di luci azionate da sensori di movimento; sistemi per segnalare i guasti in tempo reale (ad esempio, il blocco dell'ascensore), inviando un messaggio ad amministratore e ditta di manutenzione; tecnologie che comandano la chiusura e l'apertura delle finestre a seconda delle condizioni meteo esterne. Inoltre, anche per i dispositivi multimediali che accedono al beneficio fiscale esistono dei "paletti". Come ha chiarito l'agenzia delle Entrate nella circolare 7/E/ 2017, gli apparati devono mostrare attraverso canali multimediali i consumi energetici, con la fornitura periodica dei dati nonché le condizioni di funzionamento correnti e la temperatura di regolazione degli impianti. E, ancora, devono consentire l'accensione, lo spegnimento e la programmazione settimanale degli impianti da remoto.

L'Agenzia ha anche precisato che sono agevolabili la fornitura e posa in opera di tutte le apparecchiature elettriche, elettroniche e meccaniche, nonché delle opere elettriche e murarie per installare e far funzionare la *building automation*, ma non i dispositivi che permettono di interagire con tali sistemi da remoto, come gli smartphone e i tablet.

Silvio Rezzonico

AMMINISTRATORE del Tuo condominio

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

Per info

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

www.confappi.it

IL DECALOGO DEL NOTARIATO PER L'ACQUISTO DI UN IMMOBILE IN COSTRUZIONE

PUBBLICHIAMO DI SEGUITO IL DOCUMENTO PREDISPOSTO DAL C.N. DEL NOTARIATO DOPO IL D.LGS. 14/2019

Il decreto legislativo 14/2019 ha introdotto nuove tutele a favore di chi compra. In proposito, il Consiglio nazionale del Notariato ha redatto un decalogo sulle nuove tutele a favore degli acquirenti di immobili in costruzione introdotte con il decreto legislativo n. 14/2019 "Codice della crisi d'impresa", che ha modificato il dlgs 122/2005. In particolare, la legge sull'acquisto di immobili da costruire si applica nel caso in cui il venditore sia un costruttore e cioè un imprenditore (in forma individuale o societaria) o una coop edilizia e l'acquirente sia una persona fisica (anche socio di coop edilizia). Di seguito le dieci domande con altrettante risposte pubblicate sul sito www.notariato.it.

Giovanni Gargiulo

1. Cosa prevede la legge per tutelare gli acquirenti degli immobili da costruire? Con il dlgs 122/2005 il legislatore si è preoccupato di tutelare le persone fisiche, che stipulano con un'impresa di costruzioni un contratto che ha come effetto il trasferimento non immediato di un immobile in corso di costruzione, dal rischio che, a causa della crisi dell'impresa costruttrice, l'acquirente subisca la perdita degli acconti versati per l'acquisto. La tutela per chi compra prevede: l'obbligo del costruttore di consegnare all'acquirente una fidejussione, che garantisca il rimborso, in caso di crisi dell'impresa, di tutte le somme pagate o da pagare prima del trasferimento definitivo della proprietà; l'obbligo di consegnare all'acquirente, al momento del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa di durata decennale (cd. decennale postuma) che garantisca il risarcimento dei danni materiali e diretti all'immobile, derivati dalla rovina totale o parziale o da gravi difetti costruttivi.

2. Perché il legislatore è intervenuto sulla norma (dlgs 122/2005)? Il legislatore si è reso conto che la norma, per gli acquisti effettuati fino al 15 marzo 2019, poteva essere facilmente disapplicata poiché le imprese potevano non rilasciare le garanzie e comunque vendere gli immobili in costruzione. Lo spirito della norma non è solo migliorare le tutele a favore dell'acquirente, ma anche la qualità imprenditoriale, intro-

ducendo la necessità per il costruttore di essere considerato "garantibile".

3. Come cambia la tutela per gli acquirenti degli immobili da costruire? La nuova legge prevede l'obbligo di stipulare il contratto preliminare (mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata) con l'intervento del notaio, al quale impone di verificare ed attestare la correttezza della fidejussione (che deve essere conforme ad un modello ministeriale). Il notaio non stipulerà l'atto in assenza di fidejussione. Inoltre, in base alle nuove norme, la fidejussione garantisce il rimborso delle somme versate dal futuro acquirente anche in caso di mancato rilascio della polizza indennitaria decennale postuma in occasione dell'atto di compravendita dell'immobile.

4. Da quando si applica la nuova legge? Le maggiori tutele previste dalla nuova legge si applicano a tutti i contratti (preliminari o definitivi) relativi a fabbricati abitativi per i quali il titolo abilitativo (permesso di costruire/Scia/Dia) sia stato richiesto o presentato al Comune a decorrere dal 16 marzo 2019.

5. La fidejussione ha una scadenza? La fidejussione è efficace fino a quando l'assicurazione o la banca che l'ha rilasciata ricevono copia autentica dell'atto di trasferimento dell'immobile contenente l'attestazione del rilascio della polizza assicurativa decennale postuma. Fino a quel momento, la somma garantita dalla fidejussione può essere pretesa dal futuro acquirente in caso di crisi dell'impresa costruttrice, se il futuro acquirente abbia comunicato di voler recedere dal contratto oppure se il notaio abbia attestato di non aver potuto ricevere l'atto di trasferimento per il mancato rilascio della polizza decennale postuma.

6. Quali altri vantaggi dà l'intervento del notaio nel preliminare? Il notaio assicura che fin dal momento del preliminare siano effettuate tutte le verifiche (visure ipotecarie) riguardanti l'esistenza di ipoteche o altri vincoli sull'immobile da costruire. Inoltre, il notaio è obbligato a trascrivere il contratto preliminare nei registri immobiliari, con l'effetto di proteggere l'acquirente dal rischio di ipoteche o vincoli successivi alla trascrizione stessa (purché la vendita intervenga entro tre anni).

7. Cosa deve contenere il preliminare? Oltre

all'indicazione del rilascio della fidejussione ed all'attestazione della sua conformità al modello ministeriale, il preliminare deve contenere: la descrizione dell'immobile da costruire, con i suoi confini, e delle pertinenze; l'indicazione degli eventuali atti d'obbligo, nonché l'esistenza di ipoteche o trascrizioni pregiudizievoli; il termine pattuito per l'esecuzione dei lavori, il prezzo e le modalità di pagamento; gli estremi del permesso di costruire e l'indicazione dell'esistenza di imprese appaltatrici; il capitolato con le caratteristiche dei materiali e gli elaborati di progetto.

8. La legge tutela l'acquirente anche al momento della compravendita. Come? La legge prevede che, al momento della stipula del contratto di compravendita, il costruttore debba consegnare all'acquirente una polizza assicurativa indennitaria decennale, a copertura dei danni materiali subiti dall'immobile per effetto di rovina totale o parziale o di gravi difetti costruttivi dell'opera. Il contratto di compravendita deve contenere l'indicazione degli estremi della polizza decennale. In caso di mancata consegna della polizza, il notaio non procede a ricevere l'atto e l'acquirente che abbia comunicato la propria volontà di recedere dal contratto ha diritto di ottenere dalla società o dalla banca che ha rilasciato la fidejussione il risarcimento di quanto versato al costruttore.

9. Cosa succede se non si rispetta la norma? Il mancato rispetto dell'obbligo di stipulare il preliminare con atto pubblico o scrittura privata autenticata comporta la nullità assoluta del contratto per mancanza di forma. L'intervento del notaio nella stipula del contratto preliminare e del contratto definitivo garantisce il rispetto dell'obbligo di consegna della fidejussione (nel preliminare) e della polizza decennale (nel definitivo), che il notaio è tenuto ad indicare nel contratto.

10. Cosa fare se si intende acquistare dal costruttore un immobile non ancora ultimato? Ciò che prima della riforma era un'opportunità raccomandata, ora è un obbligo di legge: rivolgersi al notaio, affidandogli l'esecuzione, oltre che delle verifiche sull'esistenza di ipoteche o vincoli di altro tipo, del controllo sul rilascio della fidejussione.

VIDEOCAMERE CON CARTELLI IN CONDOMINIO

Negli ultimi anni l'installazione in prossimità dei punti di accesso all'abitazione di videocamere di sorveglianza ha registrato un boom, in parte favorito dai bonus fiscali (detrazione Irpef del 50%, da ripartire in 10 quote annuali di pari importo) messi a disposizione dal governo. Per proteggersi dai malintenzionati, proprietari di villette unifamiliari e anche i condòmini, decidono di investire su dispositivi sempre più sofisticati e dal prezzo oramai accessibile.

La videosorveglianza è un ottimo deterrente contro i ladri, ma già a partire dagli anni Novanta ci si è posti il problema di quanto tale sistema intralci le norme sulla privacy: se da un lato non si può vietare al proprietario dell'immobile di proteggere il proprio bene, dall'altro è opportuno assicurare il diritto alla riservatezza delle persone.

Non tutti hanno voglia di farsi inquadrare (con tanto di registrazione) e per questo nel corso degli anni il legislatore ha posto dei limiti all'utilizzo delle videocamere.

La normativa

Fino all'entrata in vigore della legge di riforma del condominio (L. 220/2012), nel Codice civile non vi era alcun riferimento alla videosorveglianza. Salvo la giurisprudenza, il concetto di videosorveglianza è stato introdotto dall'articolo 1122 ter del Codice civile, in tema di "Impianti di videosorveglianza sulle parti comuni", secondo cui «le deliberazioni concernenti l'installazione sulle parti comuni dell'edificio di impianti volti a consentire la videosorveglianza su di esse sono approvate dall'assemblea con la maggioranza di cui al secondo comma dell'articolo 1136».

Vale a dire, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresenti almeno la metà dei millesimi di proprietà dell'edificio.

L'installazione dell'impianto di videosorveglianza è quindi configurata come un'innovazione agevolata ed è quindi prevista una maggioranza inferiore rispetto a quella necessaria per approvare le innovazioni. Per quanto concerne le spese, sia di installazione che di manutenzione, a meno di pattuizioni differenti, esse vanno suddivise in base alla tabella millesimale di proprietà.

In presenza di un condominio parziale e quindi nel caso in cui l'impianto serva soltanto un gruppo ristretto di condòmini, le spese di conservazione ed esercizio andranno ripartite soltanto fra i condòmini che si servono dell'innovazione.

Vademecum del Garante

Il Codice civile si limita a fissare il quorum necessario per approvare l'intervento, ma per le disposizioni regolamentari sull'utilizzo delle videocamere occorre fare riferimento al vademecum "Il condominio e la privacy" redatto dal Garante della privacy pochi mesi dopo l'entrata in vigore della legge di riforma del condominio. Il vademecum è suddiviso in 8 capitoli e uno di questi è dedicato alla videosorveglianza.

Le regole fissate dal Garante cambiano in modo sostanziale a seconda che le videocamere siano installate per fini personali (ad esempio, dal proprietario di una villetta indipendente) oppure in ambito condominiale, a protezione delle parti comuni dell'edificio.

L'installazione

Il proprietario di un'abitazione indipendente che decide di installare un sistema di videosorveglianza per fini personali, senza diffondere o comunicare a terzi le immagini registrate, non è tenuto a osservare le norme contenute nel Codice della privacy (Dlgs 196/2003) e non ha neppure l'obbligo di segnalare con appositi cartelli la presenza delle videocamere. Ad ogni modo, l'angolo di visuale dell'obiettivo della telecamera deve limitarsi esclusivamente a inquadrare l'area da proteggere, evitando di riprendere una strada, un marciapiedi e qualsiasi altro spazio pubblico.

Più complicato installare una videocamera a protezione delle parti comuni condominiali. Una volta approvata la delibera e installato il sistema, l'amministratore ha l'obbligo di segnalare la presenza delle videocamere collocando cartelli ben visibili e riconoscibili nei luoghi ripresi o nelle immediate vicinanze. Le immagini registrate possono essere conservate per un tempo massimo di 48 ore, poi devono essere cancellate.

In più occasioni il Garante ha avuto modo di osservare che l'installazione delle videocamere in condominio è lecita solo se rispetti il cosiddetto «principio di proporzionalità», ossia se l'utilizzo delle telecamere rappresenti l'unica soluzione possibile rispetto ad altri sistemi meno "invasivi" quali allarmi, cancelli automatici, e altri.

Arianna Cornelli



L'AMMINISTRATORE SI TRASFORMA IN UN BUILDING MANAGER

Non più un "semplice" amministratore di condominio, ma un vero building manager, gestore a 360 gradi ed erogatore di servizi.

Un tecnico che non si limita a far quadrare i conti e rispettare decisioni assunte da altri (in primis, dall'assemblea), ma che gestisce il condominio programmando gli interventi necessari per mantenere lo stabile in buono stato, distinguendoli sulla base delle urgenze.

L'amministratore moderno è quindi una figura capace di gestire i gruppi con pazienza, empatia, lungimiranza e più in generale, come prevede lo stesso Codice civile, "con la diligenza del buon padre di famiglia".

In Italia i condomini sono poco meno di un milione (sulla base delle rilevazioni da codice fiscale): moltiplicando tale numero per una media di 30 unità immobiliari presenti in ciascun condominio, si arriva a 27 milioni di unità da gestire.

Il Codice civile dispone che la nomina dell'amministratore è obbligatoria soltanto negli stabili con più di 8 condòmini.

Quando il numero è inferiore, la gestione delle parti comuni è coordinata da proprietari-volontari, che non hanno competenze specifiche e si mettono gratuitamente a disposizione.

Stando alle stime, sono 340mila circa le proprietà amministrate da 41mila professionisti, la maggior parte dei quali si dedicano a un solo immobile. Che i condòmini siano più o meno di otto poco importa: la gestione non professionale è destinata a estinguersi, anche perché l'evoluzione della normativa "costringe" l'amministratore a saper padroneggiare elementi di giurisprudenza, ragioneria, tecnica

edile, logistica, marketing e informatica. Non a caso sono numerose sul mercato le soluzioni software che non solo offrono sistemi contabili e gestionali, ma che creano, da un lato, delle vere e proprie reti tra l'amministratore e i suoi collaboratori-tecnici e dall'altro lato, delle community tra i condòmini.

Affinché stia al passo con i tempi, anche per l'amministratore è scattato l'obbligo formativo (che impone almeno un corso di 72 ore l'anno e un aggiornamento annuale). Inoltre, dopo la legge di riforma del 2013, l'incarico può essere assunto non solo da un libero professionista, ma anche da una società. Formula che consente, spesso, di riunire diverse competenze all'interno di un'unica realtà professionale.

La trasformazione dei "compiti" di un buon amministratore - del resto - è andata di pari passo con l'evoluzione della normativa: a partire dai nuovi obblighi legati alla manutenzione e verifica degli impianti (non solo termici, ma anche elettrici o delle canne fumarie), per proseguire con la normativa legata alla sicurezza nei luoghi di lavoro, allo smaltimento dell'eternit, alle disposizioni antincendio fino a tutta l'evoluzione sulle norme di riqualificazione energetica e sulla contabilizzazione del riscaldamento.

E ancora: sono diversi gli adempimenti fiscali entrati in vigore. Non ultime le regole per i recuperi dei bonus a seguito dell'esecuzione di lavori di ristrutturazione e (dal 2019), gli obblighi di fatturazione elettronica. Infine (e non ultima) la corretta gestione delle situazioni di morosità. Quella che fino a ieri era una figura molto sbilanciata sugli aspetti "contabili", ha dovuto compiere un

salto di qualità non da poco.

D'altra parte, l'inquadramento dell'amministratore come professionista non ordinistico, a seguito della Legge 4/2013, pone ormai paletti stringenti per l'esercizio della professione a tutela degli interessi di utenti e consumatori.

In città e case smart, un buon amministratore deve ad esempio conoscere le possibilità che si aprono in tema di gestione efficiente del condominio.

Spesso programmare la manutenzione significa sviluppare vere e proprie strategie, da eseguire secondo una scala di priorità che da una parte guarda all'allineamento alle normative e dall'altra permette considerevoli risparmi.

Senza dimenticare la questione sulla privacy: il nuovo Regolamento europeo prevede che l'amministratore, in quanto responsabile del trattamento dei dati, sia obbligato a trattare le informazioni (soprattutto quelle personali e sensibili) secondo liceità, correttezza e trasparenza, introducendo regole più severe e sanzioni più pesanti per chi non si attiene alla norma.

Nicola Crispino

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO
SE NON SEI A POSTO CON LA
FORMAZIONE
PERIODICA
ISCRIVITI AI NOSTRI
CORSI ON LINE
Per informazioni info@fna.it**

LA “CASA DI RIPOSO” NON E’ UN ALBERGO, L’AFFITTO DURA SEI ANNI

L'attività di una casa di riposo per anziani non è assimilabile a quella alberghiera. È quanto affermato dal Tribunale di Milano con la sentenza n. 11359 dell'8 novembre 2018, che ha pronunciato, tra l'altro, la risoluzione dei contratti di locazione ad uso residenziale, ad uso ufficio e ad uso deposito (tutti inquadrati nell'ambito di una locazione ad uso diverso dall'abitativo di cui agli articoli 27 e seguenti della Legge 392/78).

Nella specie, la società convenuta (una cooperativa) si è costituita in giudizio sostenendo che i contratti di locazione relativi all'immobile - adibito a residenza “di signore anziane” che fruiscono di alloggio e assistenza personale - hanno la durata non di 6 anni (prevista per le attività commerciali, industriali e professionali) ma di 9 anni, stabilita dall'articolo 27 della legge 392/1978 (modificato dall'articolo 7 della legge 9/2007 e dal Dlgs 79/2011), “per l'esercizio di imprese assimilate alle attività alberghiere, ai sensi dell'articolo 1786 del Codice civile, tra le quali le case di cura”. Senonché, riguardo alla durata del rapporto contrattuale, il Tribunale ha osservato che «...la giurisprudenza di legittimità ha escluso che le case di cura siano assimilabili agli alberghi, in ragione delle prestazioni sanitarie svolte, e comunque la modifica dell'articolo 27 della legge 392/1978, richiamata dalla resistente, è intervenuta in realtà nel 2011 (articolo 52 decreto legislativo n. 79/2011) e non trova applicazione per i contratti dedotti in lite, stipulati anteriormente, in quanto non ha effetti retroattivi». Inoltre, secondo il giudice, a differenza che nel caso esaminato, «...le case di riposo per anziani di regola

offrono, oltre all'alloggio, una serie di servizi accessori di tipo alberghiero (dazione e cambio di biancheria da letto e da bagno, pulizia dei locali) nonché ricreativi, culturali e genericamente assistenziali, analogamente alle case di cura, ma si differenziano da queste ultime perché non forniscono anche, in generale, prestazioni di tipo sanitario». Sul punto la Corte di Cassazione (pronuncia 16309/2018), ha escluso la assimilabilità dell'attività svolta dalle case di cura a quella alberghiera (fino al 2011, data di entrata in vigore del Codice del Turismo) proprio in ragione di tale peculiarità. La durata dei contratti di locazione dedotti in lite - aggiunge il Tribunale - correttamente è stata stabilita dalle parti in sei anni.

I contratti in contenzioso sono stati perciò dichiarati risolti per intervenuta scadenza alle date indicate dalla locatrice.

Il Tribunale ha affrontato, inoltre, l'ulteriore questione del diritto all'indennità di avviamento dell'inquilino, di cui all'articolo 34 della Legge 392/78, nel caso in cui l'immobile sia stato disdettato dal proprietario/locatore e l'attività comporti contatti diretti con il pubblico degli utenti e consumatori. In particolare, il Tribunale - fermo il diritto del conduttore all'indennità per la parte ad uso residenziale (pur nell'ambito di una locazione commerciale) - distingue tra porzione di immobile adibita ad uso ufficio, per la quale spetta l'indennità di avviamento, e porzione di immobile adibita ad uso deposito, per la quale l'indennità di avviamento non è dovuta. Si tenga presente che l'onere della prova circa il fatto che la porzione sia stata utilizzata per lo

svolgimento di attività che comporti contatti con il pubblico, deve essere fornita dall'inquilino, come si evince dall'orientamento giurisprudenziale della Suprema Corte richiamato dalla sentenza milanese 11359 secondo cui «in tema di locazione di immobili urbani adibiti ad uso diverso da quello di abitazione, l'immobile utilizzato come locale di esposizione intanto può determinare l'esistenza del diritto all'indennità per la perdita dell'avviamento, in quanto il conduttore istante provi che possa essere considerato come luogo aperto alla frequentazione diretta della generalità dei consumatori e, dunque, da sé solo in grado di esercitare un richiamo su tale generalità, così divenendo un collettore di clientela ed un fattore locale di avviamento, senza che possa darsi rilievo al modo dell'organizzazione dell'attività del conduttore e alla circostanza che questi abbia creato un vincolo di accessorietà funzionale tra l'immobile adibito a deposito esposizione e l'immobile destinato alla vendita» (cfr. Cassazione 13083/2008).

Michele Contartese



Silvio Rezzonico e Matteo Rezzonico, Manuale delle locazioni abitative e commerciali - 3° Edizione 2019, Maggioli Editore

SI ALLA FIBRA OTTICA IN CONDOMINIO MA IL DIRITTO ALLA PROPRIETA' PUO' DARE LO STOP

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

Il successivo decreto "banda larga" (33/2016, di recente modificato), a sua volta, ha definito una serie di norme per favorire l'installazione di reti internet veloci, promuovendo l'uso condiviso dell'infrastruttura esistente e abbattendo i costi per gli operatori che forniscono il servizio, eliminando una serie di oneri destinati al Comune relativi alla realizzazione dei lavori.

Diritto e obbligo del condominio

Il condominio, gestore dell'infrastruttura fisica, ha quindi sia il diritto che l'obbligo di concedere l'accesso agli operatori di rete per l'installazione di sistemi ad alta velocità a meno che: a) l'infrastruttura fisica non sia idonea a ospitare elementi di reti ad alta velocità; b) non vi sia spazio sufficiente; c) sussista possibile rischio o incremento dello stesso per l'incolumità, la sicurezza e la sanità pubblica, nonché rischio per l'integrità e la sicurezza delle reti e delle infrastrutture ottiche nazionali o, ancora, rischio di grave interferenza dei servizi di comunicazione erogati mediante la stessa infrastruttura fisica; d) vi sia possibilità di mezzi alternativi di accesso all'infrastruttura fisica, adatti all'alta velocità, a condizioni più favorevoli.

L'articolo 8 del Dlgs 33/2016, in particolare, dispone che «in assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete hanno il diritto di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato, a condizione di aver ottenuto l'accordo dell'abbonato e purché provvedano a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi». Ciò significa che il singolo condomino che desidera beneficiare della fibra ottica può teoricamente procedere senza il placet dell'assemblea (a patto che i lavori di installazione non pregiudichino le proprietà altrui). Ma il quadro normativo rimane piuttosto complesso. Per quanto riguarda la comunicazione all'amministratore è sempre consigliabile, anche perché i lavori potrebbero comportare qualche disagio al resto dei condomini.

In tale contesto, non può mancare un brevissimo cenno all'articolo 8 comma, 4 bis del già menzionato Dlgs 33/2016, inseri-

to dal DI 135/2018 (convertito dalla legge 12/2019), che sembra riferirsi proprio all'amministratore, per il quale i lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultra larga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'articolo 1135 del Codice civile, che l'amministratore può fare senza il consenso assembleare, salvo riferirne all'assemblea. La "criptica" disposizione non si applica agli immobili soggetti a vincolo storico ambientale.

Passaggio dei cavi

Cosa succede, però, se per completare l'installazione è necessario che i cavi transitino da altre proprietà? C'è il rischio che i lavori si blocchino o gli altri condomini sono in qualche modo obbligati a far passare i cavi? Sul punto sono tuttora vigenti gli articoli 90, 91 e 92 del Dlgs 259/2003 (Codice delle comunicazioni elettroniche), per il quale gli impianti di reti di comunicazione elettronica ad uso pubblico hanno carattere di pubblica utilità. In tale contesto, l'articolo 91 stabilisce che i fili o i cavi senza appoggio possono passare, anche senza il consenso del proprietario, sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinnanzi a quei lati di edifici ove non vi siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto. Il proprietario o il condominio non possono opporsi all'appoggio di antenne, di sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto nell'immobile di sua proprietà occorrente per soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini. Il passaggio degli operatori deve avvenire d'intesa con i condomini. L'articolo 92 prevede, inoltre, che fuori dai casi di cui all'articolo 91, la servitù è imposta.

Tali disposizioni hanno dato luogo a diversi problemi interpretativi. Per la giurisprudenza amministrativa il consenso del proprietario è sempre necessario (Tar del Lazio 2 febbraio 2012, numero 1141); per la Cassazione – ancorché riferita al precedente Dpr 156/1973 - in assenza di un contratto o di un atto amministrativo «autoritativo» costitutivo del vincolo di natura «reale», l'appoggio di cavi o antenne configura una lesione del diritto di proprietà, con la conseguenza che il privato è legittimato a chiedere i danni (Cassazione 2 dicembre 1998, numero 12245).

Matteo Rezzonico

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

AGENTI IMMOBILIARI, LA LEGGE EUROPEA APRE A NUOVI SERVIZI

Si apre la strada delle agenzie immobiliari multiservizi. E' stata definitivamente approvata la legge europea 2018 che, su richiesta dell'UE, modifica la normativa in vigore in tema di incompatibilità con l'esercizio della professione di intermediario. Rimane il divieto di svolgere al contempo il mestiere di agente e quello di dipendente pubblico o privato (fatta eccezione per la stessa società di intermediazione), né è valido l'incrocio con una delle professioni intellettuali (ad esempio geometra e architetto) mentre, come ragione sociale, è vietato il doppio ruolo di mediatore con quello di costruttore, venditore e promotore. Si tenga presente che molti manager sono anche agenti nel campo degli affitti brevi che ora possono operare senza più dubbi interpretativi. Da oggi gli agenti si sentiranno un po' più tutelati e potranno erogare nuovi servizi collaterali alla propria attività, permettendo loro una crescita e una evoluzione della professionalità a vantaggio dei consumatori. A questo punto gli agenti dovranno pensare prima a migliorare in professionalità e reputazione, considerando che veicolano solo il 55% delle compravendite.

Restano però due nodi importanti. Le associazioni di categoria si sono battute, con successo, affinché il testo contenesse un riferimento specifico alla incompatibilità tra agente e "dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo". L'obiettivo è quello di mettere fuori gioco i colossi bancari, che da qualche anno operano con un proprio marchio nell'intermediazione immobiliare.

Un ulteriore nodo da sciogliere è quello della ammissibilità della duplice veste di agente e amministratore di condominio. Chi identifica l'amministrazione come una professione intellettuale la fa ricadere tra quelle a potenziale conflitto di interessi, dunque incompatibile. Chi, come le tre sigle interassociative degli agenti, la assimila invece alla fornitura di un servizio, vorrebbe che finisse tra quelle ammesse. L'ultima parola dovrebbe arrivare con l'emanazione di una circolare ministeriale.

Enrico Fenoglio

FNA-CONFAPPI SEMINARIO SUL SUPERCONDOMINIO

Il 14 marzo u.s. a Milano, presso l'Hotel Enterprise, nell'ambito dei corsi di aggiornamento obbligatori per amministratori condominiali, si è tenuto un seminario sul supercondominio

Relatori il Prof. Andrea Bucelli dell'Università di Firenze e l'Avv. Matteo Rezzonico, Presidente Nazionale FNA.

E' anche intervenuto Dott. Stefano Biancolini, amministratore delegato di ECONDominio che ha parlato della riqualificazione degli stabili condominiali.



Il tavolo dei Relatori: da sinistra Silvio Rezzonico, Stefano Biancolini, Matteo Rezzonico e Flavio Chiodini



Nella foto: la platea dell'uditorio

CONDOMINIO: IMPIANTI NON CENTRALIZZATI PER LE RICEZIONI RADIOTELEVISIVE



Tra le diverse disposizioni introdotte dalla legge di riforma del condominio (l. n. 220/12) v'è n'è una che va ad integrare le norme transitorie del codice civile. Si tratta dell'art. 155bis che così testualmente recita: "L'assemblea, ai fini dell'adeguamento degli impianti non centralizzati di cui all'articolo 1122bis, primo comma, del codice, già esistenti alla data di entrata in vigore del predetto articolo, adotta le necessarie prescrizioni con le maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice".

Tali impianti, se di nuova installazione, trovano la loro disciplina nell'art. 1122bis; mentre, se già esistenti, sono regolati, ai fini del loro adeguamento, dal predetto art. 155bis.

Al proposito si ritiene che il richiamo al primo comma dell'art. 1122bis sia stato operato dalla riforma non solo allo scopo di individuare il tipo di impianti interessati dalla disposizione, ma anche di richiamare le condizioni che le installazioni in questione debbono rispettare in tema di pregiudizio alle parti comuni e alle unità immobiliari di proprietà esclusiva, oltre che di decoro architettonico.

E dunque, bisogna tener conto, per una corretta lettura dell'art. 155bis, anche di ciò che prevede l'art. 1122bis al fine di prevenire eventuali pregiudizi ai beni condominiali. La

materia è trattata al terzo comma del richiamato art. 1122-bis, per il quale qualora l'installazione degli impianti in questione renda "necessarie modificazioni alle parti comuni", l'assemblea può, da un lato, "prescrivere, con la maggioranza di cui al quinto comma dell'articolo 1136, adeguate modalità alternative di esecuzione o imporre cautele a salvaguardia della stabilità, della sicurezza o del decoro architettonico dell'edificio"; dall'altro - sempre con la medesima maggioranza - subordinare l'esecuzione alla prestazione, da parte dell'interessato, di idonea garanzia per i danni eventuali.

In tale contesto, l'equivoco richiamo alle "maggioranze di cui all'articolo 1136, commi primo, secondo e terzo, del codice" (contenuto nell'art. 155bis) può essere spiegato nel senso che - per l'ipotesi in cui l'adeguamento degli impianti esistenti alla data di entrata in vigore della riforma del condominio rechi "modificazioni alle parti comuni" - il legislatore ha inteso fissare quorum più bassi rispetto a quelli previsti dall'art. 1122bis, per le "modificazioni" causate dall'installazione di nuovi impianti.

Si vuol dire che, per l'adozione delle "necessarie prescrizioni" in relazione agli impianti in essere alla data di entrata in vigore della riforma (prescrizioni, che risultano essere appunto quelle di cui al terzo comma del più volte citato art. 1122bis) non sarà necessario il ricorso, sia in prima sia in seconda convocazione, ad un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno i due terzi del valore dell'edificio (art. 1136, quinto comma, cod.civ., fermi i quorum

costitutivi di cui al primo e terzo comma della stessa disposizione).

Saranno sufficienti, piuttosto, gli ordinari quorum costitutivi e deliberativi previsti, in prima convocazione, dal primo e secondo comma dell'art. 1136 cod. civ. e, in seconda convocazione, dal terzo comma dello stesso art. 1136 cod. civ. E dunque, con riferimento al quorum deliberativo: un quorum formato da un numero di voti che rappresenti in prima convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno la metà del valore dell'edificio; in seconda convocazione, la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno un terzo del valore dell'edificio.

La ragione della disposizione è rinvenibile nel fatto che per il legislatore gli interventi di adeguamento di impianti non centralizzati per la ricezione radiotelevisiva esistenti al 18.6.'13 sono operazioni molto più frequenti rispetto alle nuove installazioni. Tali interventi hanno necessità di un più agile e facile controllo da parte dell'organo assembleare che per questo ha la possibilità di assumere le determinazioni del caso con maggioranze inferiori rispetto a quelle prescritte dall'art. 1122bis, in relazione alle nuove installazioni che rechino modificazioni alle parti comuni.

Ines Durante

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi

un nuovo condominio
a CONFAPPI

assicurando tutta la nostra
assistenza e consulenza

Notiziario Utile



DECRETO SEMPLIFICAZIONI E LIBERAZIONE DELL'IMMOBILE PIGNORATO

Il d.l. n. 135 del 14.12.'18 (convertito nella l. n. 12 dell'11.2.'19), meglio noto come "decreto semplificazioni", reca una norma di particolare interesse per le procedure esecutive. Il provvedimento, infatti, ha riscritto l'art. 560 cod. proc. civ., che, nella sua nuova versione, stabilisce ora che il debitore e i familiari con lui conviventi non perdano il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento. Più in dettaglio, la norma dispone che, nelle espropriazioni immobiliari aventi inizio dal 13.2.'19, il giudice non possa "mai disporre il rilascio dell'immobile pignorato prima della pronuncia" di tale decreto, allorché l'immobile di interesse sia "abitato dal debitore e dai suoi familiari". Questo, salvo "sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti", oppure "l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare" o, ancora, il debitore violi "gli altri obblighi che la legge pone a suo carico".

MANUTENZIONE DEL SOLAIO INTERPIANO, CHI PAGA?

L'art. 1125 c.c. stabilisce che "le spese per la manutenzione e ricostruzione dei soffitti, delle volte e dei solai sono sostenute in parti eguali dai proprietari dei due piani l'uno all'altro sovrastanti (...)".

Per costante giurisprudenza, la comunione riguarda solo ed esclusivamente le parti strutturali del solaio; viceversa, tutto ciò che non ha il carattere dell'essenzialità per la struttura è escluso dalla comunione e può essere utilizzato dal condomino nell'esercizio del suo diritto dominicale.

Pertanto, la ripartizione della proprietà degli spazi e delle strutture non muta se il proprietario del piano sottostante ha realizzato un controsoffitto, non avendo egli per ciò solo rinunciato alla comproprietà del solaio e alla proprietà dello spazio tra lo stesso e il controsoffitto (Cass. 11 giugno 2018, n. 15048)

SPESE CONDOMINIALI PAGATE, DECRETO INGIUNTIVO REVOCATO

L'intervenuto pagamento da parte del condomino delle spese condominiali indicate nel decreto ingiuntivo - anche se successivo all'emissione - ne comporta la revoca. Lo ha stabilito il Tribunale di Milano con sentenza n. 894 del 28 gennaio 2019. Il principio è stato espresso nel corso di un giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo.

IL REGISTRO DIVIDE GLI AMMINISTRATORI

Il Registro degli Amministratori di condominio comincia a scalare il dibattito tra le Associazioni di categoria. All'incontro organizzato al Made Expo di Milano sono intervenuti i presidenti di numerose Associazioni per parlare del Registro proposto dal sottosegretario alla Giustizia, Iacopo Morrone. In tale registro gli amministratori dovrebbero indicare i titoli formativi e i condomini amministrati, in un'ottica di trasparenza. Senonché le posizioni si sono differenziate da subito, tra le varie associazioni. Per la FNA, Matteo Rezzonico ha precisato che occorre puntare sulla Legge 4/2013, facendo seria formazione, irrogando sanzioni e fornendo tutte le informazioni sui propri iscritti ai cittadini-condomini-consumatori che le chiedano.

DETRAZIONI FISCALI PER LE COLONNINE ELETTRICHE

Rientra tra le misure incentivanti previste dalla legge di bilancio 2019 l'introduzione di una nuova detrazione fiscale, ai fini delle imposte sui redditi, per l'acquisto e la posa in opera di infrastrutture di ricarica per i veicoli alimentati a energia elettrica (art.1, comma 1039, l. n.145/'18).

Ai contribuenti è riconosciuta una detrazione dall'imposta lorda, fino a concorrenza del suo ammontare, per le spese documentate sostenute dall'1.3.'19 al 31.12.'21, relative all'acquisto e alla posa in opera di infrastrutture di ricarica dei veicoli alimentati ad energia elettrica, ivi inclusi i costi iniziali per la richiesta di potenza addizionale fino ad un massimo di 7 kW.

SISMABONUS: SENZA ASSEVERAZIONE TECNICA NESSUN BENEFICIO FISCALE

«La non contestuale/tardiva allegazione del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico contenente l'asseverazione non consente l'ottenimento dei benefici fiscali». È la risposta fornita dall'Agenzia delle Entrate al proprietario di un'intera palazzina, che ha eseguito dei lavori di ristrutturazione edilizia, chiedendo di potere accedere al Sismabonus. Secondo l'Agenzia delle Entrate, «le prescrizioni del D.M. 28 febbraio 2017, n. 58, richiedono (...) la contestuale allegazione al titolo edilizio del progetto degli interventi per la riduzione del rischio sismico - come asseverato dal progettista in base al modello contenuto nell'allegato B al D.M. (art. 3, commi 4 e 6) - ed il deposito presso lo sportello unico».

LOCAZIONE ABITATIVE: LA VALUTAZIONE DELLA GRAVITA' DELL'INADEMPIMENTO

In materia di locazioni ad uso abitativo, la norma contenuta nell'art. 5 della legge n. 392 del 27.07.1978 dettando una presunzione assoluta di gravità dell'inadempimento, ha inteso sottrarre alla discrezionalità del giudice l'apprezzamento della non scarsa importanza dell'inadempimento, ancorando tale valutazione a due presupposti oggettivi, uno di tipo quantitativo, consistente nel mancato pagamento di una rata del canone o di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità di canone, ed uno di ordine temporale, dato dal protrarsi dell'inadempimento per oltre venti giorni dalla scadenza del termine convenuto o di due mesi in caso di oneri accessori (Cass. 18 aprile 2019, n. 8631).

MILANO: CONVEGNO FNA-CONFAPPI SUGLI OBBLIGHI DEGLI AMMINISTRATORI

Il 15 marzo u.s. si è tenuto a Milano, presso l'Hotel Lombardia, un convegno sugli obblighi degli amministratori di condominio. Relatori per la FNA-CONFAPPI il Presidente Nazionale Matteo Rezzonico e Roberto Quaranta, fiscalista di FNA-CONFAPPI. Quest'ultima, ha illustrato le problematiche relative alla fattura elettronica per i professionisti del condominio.

Il convegno era organizzato da Italia Casa, con il patrocinio di Enea, CONFAPPI ed UPPI.

NUOVA NORMATIVA ANTINCENDI

Il decreto 25 gennaio 2019 del Ministero dell'interno, reca modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246, concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione.

La nuova normativa riguarda edifici destinati a civile abitazione con altezza antincendi uguale o superiore a 12 metri.

Le disposizioni contenute nell'allegato 1 all'anzidetto decreto, che entreranno in vigore il prossimo 6 maggio, si applicano agli edifici di nuova realizzazione, mentre gli edifici esistenti alla data del 6 maggio saranno adeguati alla nuova normativa entro il 6 maggio 2020.

Le disposizioni sui requisiti di sicurezza antincendio delle facciate contenute nell'art. 2 del decreto in esame, invece, si applicano agli edifici di civile abitazione di nuova realizzazione e a quelli esistenti che siano oggetto di interventi successivi al 6 maggio 2019 comportanti la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% della superficie complessiva delle facciate stesse.

Tali disposizioni non si applicano per quegli edifici per i quali, sempre alla data anzidetta, siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di realizzazione o di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal competente Comando dei Vigili del fuoco ai sensi dell'art. 3, d.p.r. n. 151/11, ovvero che, al 6 maggio, siano già in possesso degli atti abilitativi rilasciati dalle competenti autorità

CONDOMINIO E RESPONSABILITA' PER DANNI DA UMIDITA'

Per Cassazione n. 15291 del 12 luglio 2011, l'umidità conseguente ad un'inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio condominiale integra, ove siano compromessi l'abitabilità e il godimento delle singole unità immobiliari, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore ex art. 1669 cod. civ., ma, al contempo, comporta ex art. 2051 cod. civ. anche (o esclusivamente nel caso di edifici costruiti da più di 10 anni) la responsabilità - nei confronti dei singoli condòmini interessati - del condominio, che è tenuto, quale custode, ad eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa.

QUANDO IL CONDOMINO AUTORIZZA L'INVIO DELLA CONVOCAZIONE VIA PEC

In tema di convocazione dell'assemblea, l'unico strumento equipollente alla raccomandata indicata dall'art. 66, comma 3, att. c.c. è la comunicazione via PEC, posto che solo con tale modalità perviene al notificante un messaggio di accettazione e consegna dell'avviso (fattispecie nella quale, pur affermandosi il suddetto principio, è stato tuttavia ritenuto che la convocazione fosse stata fatta correttamente, essendo stato lo stesso condòmino ad aver richiesto la comunicazione attraverso un mezzo informale quale la e.mail e non avendo egli indicato un indirizzo PEC) - Corte d'Appello di Brescia, 5 gennaio 2019, n. 4.

ANNULLABILITA' DEL RENDICONTO CONDOMINIALE INCOMPLETO

Il registro di contabilità, il riepilogo finanziario e la nota sintetica esplicativa della gestione, che compongono il rendiconto condominiale ai sensi dell'art. 1130 bis c.c. (disposizione introdotta dalla legge n. 220 del 2012), perseguono lo scopo di soddisfare l'interesse del condòmino ad una conoscenza concreta dei reali elementi contabili recati dal bilancio, in modo da dissipare le insufficienze, le incertezze e le carenze di chiarezza in ordine ai dati del conto, e così consentire in assemblea l'espressione di un voto cosciente e meditato. Allorché il rendiconto non sia composto da registro, riepilogo e nota, parti inscindibili di esso, ed i condòmini non risultino perciò informati sulla reale situazione patrimoniale del condominio quanto ad entrate, spese e fondi disponibili, può discenderne - indipendentemente dal possibile esercizio del concorrente diritto spettante ai partecipanti di prendere visione ed estrarre copia dei documenti giustificativi di spesa - l'annullabilità della deliberazione assembleare di approvazione (Cass. 20 dicembre 2018, n. 33038).

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE E TENTATIVO DI MEDIAZIONE

Il procedimento di revoca giudiziale dell'amministratore condominiale non rientra tra quelli per i quali è necessario esperire il tentativo obbligatorio di mediazione, quale condizione di procedibilità dell'azione.

In tal senso si è recentemente pronunciata anche Cass. 18 gennaio 2018, n. 1237.

INDEROGABILE LA DISCIPLINA DELLA CONTABILIZZAZIONE E TERMOREGOLAZIONE DEL CALORE

La disciplina dettata dal D.L.vo n. 102/2014, che ha imposto la contabilizzazione e termoregolazione del calore nei condomini con impianto di riscaldamento centralizzato e la ripartizione delle spese a consumo, ha carattere imperativo e non può essere derogata né da una delibera assembleare né dall'accordo contrattuale unanime inserito nel regolamento di condominio. Conseguentemente, sono contrari alla legge tutti i regolamenti contrattuali che dispongano diversamente sul punto (Nella specie, sono state giudicate valide le delibere - assunte dall'assemblea con un numero di voti che rappresentava la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio - che, adeguandosi alle disposizioni di cui al D.L.vo cit., avevano deciso la trasformazione dell'impianto termico condominiale e approvato nuove tabelle di riparto delle spese di riscaldamento, con modifica delle carature millesimali determinate dalla tabella allegata al regolamento contrattuale vigente) (Tribunale di Milano, 22 ottobre 2018, n. 10703).

LA MANCATA PARTECIPAZIONE DELLA PARTE ALLA MEDIAZIONE CONDOMINIALE

Per il Tribunale di Savona, 19/10/2018, poiché le disposizioni che prevedono condizioni di procedibilità, costituendo deroga alla disciplina generale, devono essere interpretate in senso non estensivo, la mancata partecipazione della parte, seppure attrice, all'incontro di mediazione disposto ex art. 5 D.L.vo n. 28/2010, deve ritenersi punita non con l'improcedibilità, bensì con le sanzioni di cui all'art. 8 del D.L.vo cit. (quindi con l'applicazione di una sanzione pecuniaria e la rilevanza di tale comportamento ex art. 116 c.p.c.).

Infatti l'unico adempimento richiesto ai fini della procedibilità dell'azione risulta il deposito della domanda di mediazione presso l'organismo competente.

La pronuncia non ha quindi condiviso la giurisprudenza maggioritaria secondo cui, perché la mediazione possa dirsi esperita, è necessario dar vita ad un tentativo di conciliazione effettivo: in quest'ultimo senso, si vedano App. Milano 10 maggio 2017; App. Ancona 23 maggio 2018; Trib. Pavia 20 gennaio 2017 e Trib. Roma, 26 ottobre 2015.

LOCAZIONI CONCORDATE LA CONFAPPI AL FIMAA DAY DI PISA

Il 1° aprile u.s. presso l'Euro Hotel di Cascina, nell'ambito del FIMAA Day, organizzato da FIMAA e CONFCOM-MERCIO Pisa - cui era presente anche il Presidente Nazionale FIMAA, Santino Taverna - si è parlato anche di locazioni concordate.

Sul tema è intervenuto il Presidente Nazionale CONFAPPI, Silvio Rezzonico, il Vice Presidente Nazionale, Enrico Fenoglio, nonché il Presidente di CONFAPPI Pisa, Luca Bassi, che si sono particolarmente soffermati sulle problematiche relative alle attestazioni dei contratti ai fini della cedolare secca.

CONVEGNO CONFAPPI A CASERTA SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

Il 19 aprile u.s. si è tenuto a Caserta, presso il Salone CONFINDUSTRIA, un Convegno sulle locazioni concordate. Al Convegno, patrocinato anche dalla Sede locale di CONFAPPI, è intervenuto l'Avv. Giovanni Gargiulo, Presidente CONFAPPI Napoli e Caserta; l'Avv. Matteo Rezzonico, Vice Presidente Nazionale CONFAPPI e l'Avv. Michele Contartese, Presidente CONFAPPI Roma.

LA CEDOLARE LIGHT SUGLI AFFITTI SPINGE I CANONI CONCORDATI

La cedolare secca al 10% spinge gli affitti a canone concordato, mentre continuano i rinnovi delle intese locali tra sigle della proprietà e sindacati degli inquilini, nei quali CONFAPPI è stata ed è parte attiva.

Nelle dichiarazioni dei redditi presentate l'anno scorso, tre contribuenti su dieci - tra quelli che hanno scelto la tassa piatta sulle locazioni abitative - l'hanno applicata su canoni concordati. La media nazionale è il 29,7%, cui corrispondono 702mila locatori, contro il 12,9% del 2011, primo anno di cedolare.

Proseguono intanto sul territorio i rinnovi per allineare gli accordi locali al decreto ministeriale del 2017 (il Dm 16 gennaio). Non c'è un monitoraggio ufficiale, ma su 107 capoluoghi di provincia, sono almeno 70 quelli che possono vantare la firma di un nuovo accordo. Nella lista ci sono tutti i centri maggiori: da Roma a Milano, da Torino a Bologna, da Napoli a Firenze e Venezia.

L'AGENTE IMMOBILIARE DEVE INFORMARE CHE L'IMMOBILE E' DI PROVENIENZA DONATIVA

Il mediatore ha l'obbligo di comunicare alle parti le circostanze a lui note, relative alla valutazione e alla sicurezza dell'affare, che possono influire sulla conclusione di esso. Se omette di riferire che l'immobile proviene da donazione si rende responsabile perché è noto che tale origine dà luogo ad una situazione di instabilità per la possibile azione di riduzione dei legittimari del donante che ha carattere reale (Cass. 16 gennaio 2019, n. 965).

L'OMESSA SOTTOSCRIZIONE DEL VERBALE ASSEMBLEARE DA PARTE DEL PRESIDENTE

"L'omessa sottoscrizione del verbale dell'assemblea condominiale ad opera del presidente - ha detto la Cassazione (sent. n. 27163/17, inedita) - non costituisce causa di annullabilità della delibera, non esistendo - neppure a seguito della novella introdotta dalla l. n. 220 del 2012 - alcuna disposizione che prescriva, a pena di invalidità, tale adempimento, dovendosi presumere che l'organo collegiale agisca sotto la direzione del presidente ed assolvendo la sottoscrizione del verbale unicamente la funzione di imprimere ad esso il valore probatorio di scrittura privata con riguardo alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori". Nella specie, la S.C. ha cassato la decisione di merito che, in presenza di una clausola regolamentare impositiva dell'obbligo di nomina di un presidente dell'assemblea, aveva ritenuto invalido il verbale della riunione privo della sottoscrizione del presidente nominato, sebbene redatto sotto la direzione del medesimo.



Silvio Rezzonico

Manuale del Condominio - 2018, Maggioli Editore

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi
20149 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
20015 - PARABIAGO
20094 - CORSICO
26825 - LODI-MAIRAGO
21100 - VARESE
21047 - SARONNO
24058 - ROMANO DI LOMB.
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA
26013 - CREMA
25126 - BRESCIA
23900 - LECCO
24020 - BERGAMO-Selvino
20900 - MONZA

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
16121 - GENOVA
17100 - SAVONA

VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo
31015 - CONEGLIANO

FRIULI-VENEZIA GIULIA

34074 - GORIZIA-Monfalcone
34125 - TRIESTE
33100 - UDINE

TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA
41121 - MODENA
44121 - FERRARA
47921 - RIMINI
47023 - FORLI'-Cesena

TOSCANA

50121 - FIRENZE
54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA

Via Rossetti, n° 17
Via R. di Lauria, n° 9
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via San Giuseppe, n° 22
Via Garibaldi, n° 52/A
Piazzetta Marconi, n° 3
Via Valle Venosta, n° 4
Via Sanpietro, n° 36
Via Del Commercio snc, 48
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25
Via S. Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23
Piazza Garibaldi, n° 4
Corso Milano, n° 35
Via Ponchielli, n° 47

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

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

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

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

Via Fiume, n° 36

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

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

Via Tirso, n° 90

Via Donizetti, n° 20

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38

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

Corso De Michetti, n° 35
Via T. Tasso, n° 77

Via Aquilonare, n° 35

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

Sedi FNA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine

EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA

LAZIO

00198 - ROMA

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

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

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

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

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

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59

RHO - Via Livello, n° 24

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A

LODI-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via Ponchielli, n° 47

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23



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



Riqualificare
oggi costa meno
di quanto immagini.

Anche grazie alla
cessione del credito.

Interventi risolutivi ed economicamente sostenibili.

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

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



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

Per maggiori informazioni:
www.econdominio.eu