

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

Un doppio intervento su scale e ascensori	2
Rispetto delle normative sulle barriere architettoniche, prevenzione incendio e antinfortunistica	3
Vetrate sicure nelle parti comuni	3
Controllo e manutenzione degli impianti termici	4
Illegittimi gli addebiti personali in condominio	7
La concessione edilizia non tollera condizioni	7
Caldaie: controllo dei fumi	8
Libretto unico per riscaldamento e raffrescamento	9
Il distacco dal riscaldamento centrale non è a costo zero	10
Con le valvole termostatiche, spese fisse al 30%	11
La certificazione energetica: dal 1 ottobre nuova APE con maggiori informazioni	12
<i>Notiziario Utile</i>	13



La redazione della rivista e le Direzioni di Confappi, Fna-Federamministratori e Casaconsum Lombardia, augurano ai lettori e a tutti gli associati e alle loro famiglie

Buon Natale e felice 2016

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

@ www.confappi.it

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

UN DOPPIO INTERVENTO SU SCALE E ASCENSORI

In termini generali, la ripartizione delle spese condominiali è regolamentata dall'articolo 1123, primo comma, del Codice Civile, secondo cui "le spese necessarie per la conservazione e per il godimento delle parti comuni dell'edificio, per la prestazione dei servizi nell'interesse comune e per le innovazioni deliberate dalla maggioranza, sono sostenute dai condomini in misura proporzionale al valore della proprietà di ciascuno, salvo diversa convenzione". E, ancora, al secondo e terzo comma è specificato che "se si tratta di cose destinate a servire i condomini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne. Qualora un edificio abbia più scale, cortili, lastrici solari, opere o impianti destinati a servire una parte dell'intero fabbricato, le spese relative alla loro manutenzione sono a carico del gruppo di condomini che ne trae utilità".

Le scale

In sostanza, i proprietari di uno stabile possono contribuire in modo differente a certe spese che riguardano le parti comuni e un criterio per la ripartizione è configurabile con l'altezza dei piani di ogni singolo alloggio. A norma dell'art. 1117, fra le parti comuni rientrano le scale, definite dalla giurisprudenza "elementi necessari alla configurazione di un edificio diviso per piani o porzioni di piano in proprietà esclusiva e mezzo indispensabile per accedere al tetto o alla terrazza di copertura" (Cass. 10 luglio 2007, n° 15444).

Le scale, a cui è equiparato l'ascensore, secondo l'art. 1124 del Codice Civile (che attua i criteri contenuti nell'art. 1123), sono mantenute e ricostruite dai proprietari dei diversi piani a cui servono: la spesa quindi, a meno che un regolamento condominiale contrattuale non si esprima diversamente, è ripartita tra essi per metà in ragione del valore dei singoli piani o porzioni di piano e per l'altra metà in misura proporzionale

all'altezza di ciascun piano dal suolo. Attenzione però: ciò non significa che le spese a carico dei proprietari degli appartamenti siti sullo stesso piano siano da dividere in parti uguali, ma in proporzione al valore millesimale di ciascuna unità del piano (Cass. 25 marzo 1970, n° 801). L'art. 1124, inoltre, considera come piani le cantine, i palchi morti, le soffitte o camere a tetto e i lastrici solari, qualora non siano proprietà comune.

Fanno parte delle scale anche ringhiere, passamani, pianerottoli, finestre e lucernari: qualora questi elementi richiedano manutenzione, per la suddivisione delle spese vale sempre il principio dettato dall'art. 1124. Così come per la manutenzione degli intonaci, la tinteggiatura e la pulizia dei muri che delimitano i confini delle scale.

Qualche problema nasce per le rampe di scale che portano alle cantine. In questo caso, chi deve sostenere i costi? In linea generale, nonostante vi siano pareri discordanti, si ritiene che tali spese spettino soltanto ai proprietari delle cantine. Più complicato decidere, invece, a chi spetta pagare gli interventi nel sottoscale: se quest'ultimo è di pertinenza della scala si applica l'art. 1124, mentre se è di proprietà esclusiva, l'art. 1124 si applica soltanto alle spese relative al voltino del rampante, elemento essenziale della scala.

L'ascensore

L'art. 1124 si applica anche per la suddivisione delle spese relative alla manutenzione o sostituzione dell'ascensore. Al pari delle scale, anche l'ascensore va mantenuto e sostituito dai proprietari dei diversi piani a cui serve. Ma non solo. I giudici del Tribunale di Genova (sez. III, 2 maggio 2003, n° 1512) hanno stabilito che anche i proprietari degli alloggi al piano terra, che non fruiscono dell'impianto, ma ne sono comproprietari, devono contribuire alla manutenzione ordinaria, straordinaria e di rico-

struzione dell'ascensore, mentre sono esonerati dalle spese di esercizio e pulizia. Più di recente la Cassazione (sentenza 14 luglio 2015, n° 14697) ha però osservato che "le spese dell'ascensore possono riguardare solo alcuni condomini, ma l'impianto è di proprietà comune a tutti i condomini". Le spese per adeguare l'impianto alle norme Ue devono essere sostenute da tutti i condomini in ragione dei rispettivi millesimi di proprietà, a norma dell'art. 1123, primo comma (Trib. di Parma, Sez. II, 29 settembre 1994, n° 859). Allo stesso modo, per l'installazione ex novo dell'ascensore, si applica la disciplina dell'art. 1123, primo comma, del Codice Civile relativa alla ripartizione delle spese per le innovazioni deliberate dalla maggioranza (Cass. 16 maggio 1991, n° 5479), vale a dire in proporzione del solo valore della proprietà di ciascun condomino. Questa modalità di ripartizione può cambiare se un regolamento contrattuale preveda altre formule, mentre può essere modificato con il voto unanime dei condomini.

Le spese di pulizia

Un aspetto particolare che merita attenzione è quello relativo alle spese per la pulizia e l'illuminazione della scala. In entrambi i casi, i condomini non pagano in proporzione ai millesimi di proprietà, bensì in base all'uso che ciascuno di essi può fare delle parti comuni. La ripartizione - secondo una giurisprudenza assai criticata - andrebbe effettuata in base al criterio proporzionale della sola altezza dal suolo di ciascun piano o porzione di piano a cui esse servono, in applicazione analogica, in parte qua, dell'art. 1124. Secondo la richiamata giurisprudenza, sarebbe infatti innegabile che i proprietari dei piani alti logorino le scale in misura maggiore rispetto ai condomini degli alloggi ai piani più bassi.

Silvio Rezzonico

RISPETTO DELLE NORMATIVE SULLE BARRIERE ARCHITETTONICHE, ANTINCENDIO E ANTINFORTUNISTICHE

Qualsivoglia concessione edilizia - deve necessariamente rispettare, tra le altre normative tecniche, le disposizioni in materia di prevenzione degli incendi, quelle infortunistiche e quelle legate alle barriere architettoniche.

Un principio-cardine appena riconfermato da una sentenza del Consiglio di Stato (n. 04629/2015 depositata lo scorso 5 ottobre) a conclusione di una causa relativa a un'autorimessa interrata di oltre 60 box, costruita in diritto di superficie alla fine degli anni 90, di pertinenza di un condominio.

A presentare ricorso, prima al Tar Piemonte e poi al Cds - che ha ribaltato l'orientamento del Tar - due fratelli, di cui uno disabile, entrambi proprietari di alloggi nell'edificio soprastante alla rimessa e di box pertinenziali, nonché soci della cooperativa che era stata costituita per realizzare i parcheggi pertinenziali in diritto di superficie.

L'autorimessa era stata costruita in forza di una concessione edilizia del 1998. Quattro anni dopo, otteneva "l'usabilità" dagli uffici comunali che successivamente, però, contestavano alcune opere difformi dal progetto: in particolare, che nella rampa pedonale di accesso - il classico scivolo affiancato al passo carraio - il servoscala era stato installato in modo inidoneo rispetto alla vigente normativa antincendio. A seguito della contestazione era allora stata presentata istanza per l'accertamento in sanatoria della conformità alle normative edilizie. Il Comune, autorizzate le modifiche, rilasciava la concessione in sanatoria, sicché i due fratelli erano costretti a ricorrere al Tar e chiederne l'annullamento, restando però soccombenti.

La sentenza di primo grado è stata alla fine capovolta dal Cds i cui giudici hanno richiamato i tre passaggi normativi-chiave, decisivi per la definizione della controversia. Il decreto ministeriale n. 236 del 14 giugno 1989 che, nel fissare le prescrizioni tecniche necessarie a

garantire la accessibilità degli edifici privati ai fini del superamento e dell'eliminazione delle barriere architettoniche, impone espressamente (art 4.6), raccordi con la normativa antincendio: "Qualsiasi soluzione progettuale per garantire la accessibilità o la visitabilità deve comunque prevedere specifici accorgimenti tecnici per contenere i rischi di incendio anche nei confronti di persone con ridotta o impedita capacità motoria o sensoriale".

Allo stesso modo, l'art. 80 del Testo Unico dell'Edilizia, nel disciplinare l'eliminazione delle barriere architettoniche, dispone che l'esecuzione delle relative opere edilizie sia "realizzata in ogni caso nel rispetto delle norme antisismiche, di prevenzione degli incendi e degli infortuni".

Infine, l'art. 5 del Dpr 37/1998 - che disciplina i procedimenti relativi alla prevenzione incendi - dispone espressamente che "ogni modifica delle strutture o degli impianti ovvero delle condizioni di esercizio dell'attività che comportano un'alterazione delle preesistenti condizioni di sicurezza antincendio, obbliga l'interessato ad avviare nuovamente le procedure previste", per il rilascio del certificato prevenzione incendi. Secondo il Consiglio di Stato, il servoscala, assentito in sanatoria dal Comune - in luogo della rampa d'accesso dell'originaria concessione - deve ritenersi in contrasto con i requisiti di legge. Ed infatti, il servoscala, "funzionando elettricamente, in caso di incendio rischierebbe di trasformare il parcheggio in una trappola mortale per un disabile", considerato che "non ha corsia propria e non è in zona protetta; non solo non è dotato di porte antifumo, ma non ha la larghezza sufficiente per essere una via di fuga in contemporanea per i disabili e i non disabili".

Flavio Chiodini

VETRATE SICURE E A NORMA NELLE PARTI COMUNI

Tutte le superfici vetrate presenti in un condominio devono garantire gli standard previsti dalla norma Uni 7697: devono cioè essere vetri sicuri, che in caso di urto e rottura non si dissolvano in mille pezzi, provocando danni a persone, animali o cose.

La norma Uni 7697 «Criteri di sicurezza nelle applicazioni vetrarie» è una norma "volontaria", divenuta vincolante per legge soltanto dopo essere stata richiamata dal Dlgs 115/1995, entrato in vigore il 5 maggio dello stesso anno. Una questione, quella della sicurezza, che s'intreccia inevitabilmente con le eventuali responsabilità in caso di incidente: cosa accade, ad esempio, se si rompe un vetro in condominio e una persona rimane ferita? È colpa dell'amministratore?

Innanzitutto, in un caso di questo tipo, è da verificare se vi siano persone con rapporto di lavoro subordinato alle dipendenze del condominio (custode, portiere, giardiniere). In questo caso, a norma del Dlgs 81/2008 «Testo unico sulla sicurezza sul lavoro», essendovi il rischio che il lavoratore possa ferirsi nell'espletamento della propria mansione, l'amministratore è obbligato a mettere in sicurezza «le pareti trasparenti o traslucide, in particolare le pareti completamente vetrate» che «devono essere chiaramente segnalate e costituite da materiali di sicurezza fino all'altezza di 1 metro dal pavimento, ovvero essere separate dai posti di lavoro e dalle vie di circolazione succitati in modo tale che i lavoratori non possano entrare in contatto con le pareti, né rimanere feriti qualora esse vadano in frantumi».

Se in condominio non vi siano lavoratori dipendenti, dovranno applicarsi le ordinarie norme in materia di responsabilità civile verso i terzi (artt. 2043 e 2051 c.c.), tenendo conto - agli effetti della colpa e della custodia - delle prescrizioni di cui al D.Lgs. 81/2008.

Matteo Rezzonico

CONTROLLO E MANUTENZIONE DEGLI IMPIANTI TERMICI

Circa la periodicità degli adempimenti di cui agli artt. 7 e 8 del DPR 74/13, si ritiene opportuno precisare quanto segue.

L'art. 7 del DPR 74, novellato «Controllo e manutenzione degli impianti termici» detta, **in ordine di priorità**, i criteri che devono essere adottati circa l'esecuzione dei controlli ed eventuale manutenzione degli impianti termici. Esaminandone i contenuti, si osserva che:

comma 1) «Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione dell'impianto devono essere eseguite da ditte abilitate ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche per l'uso e la manutenzione rese disponibili dall'impresa installatrice dell'impianto tempistiche riportate nel libretto d'uso e manutenzione rilasciato dall'installatore [...]» (da non confondersi con il Libretto di impianto per la climatizzazione di cui al D.M. 10/02/2014 n.d.r.).

Questo criterio era già stato introdotto per la prima volta con il DPR 551/99 che era andato a modificare i dettami dell'art. 11, comma 4 del DPR 412/93 ove invece era prescritta una tempistica annuale della manutenzione.

Un richiamo al libretto d'uso e manutenzione dell'impianto peraltro è contenuto anche nel D.M. 37/08 (Art. 8, comma 2) laddove viene prescritto che «Il proprietario dell'impianto adotta le misure necessarie per conservarne le caratteristiche di sicurezza previste dalla normativa vigente in materia, **tenendo conto delle istruzioni per l'uso e la manutenzione predisposte dall'impresa installatrice dell'impianto e dai fabbricanti delle apparecchiature installate.** [...]».

In sostanza viene affidata all'installatore dell'impianto (che, si ricorda, ne è anche il progettista) ogni valutazione in merito all'argomento in questione. Purtroppo però non sono mai stati prescritti precisi obblighi a carico della ditta installatrice circa tale adempimento.

Ne è palese testimonianza, il successivo comma 2 dell'art. 7 DPR 74/13 ove si prevede che:

comma 2) «*Qualora l'impresa installatrice non abbia fornito proprie istruzioni specifiche, o queste non siano più disponibili, le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'impianto termico devono essere eseguite conformemente alle prescrizioni e con la periodicità contenute nelle istruzioni tecniche relative allo specifico modello elaborate dal fabbricante ai sensi della normativa vigente.*». A questo proposito occorre fare alcune considerazioni:

In primo luogo si fa riferimento alle **prescrizioni** e periodicità contenute nelle istruzioni tecniche rilasciate dal fabbricante. In questo senso si fa osservare che i costruttori degli apparecchi, nei loro manuali, **non prescrivono**, piuttosto suggeriscono o raccomandano cadenze annuali circa i controlli da effettuarsi sui propri dispositivi. Di conseguenza, sostenere che la manutenzione dell'apparecchio (non dell'impianto!!) debba essere eseguita annualmente perché così è previsto dalla casa madre, non corrisponde al vero. D'altra parte quanto sostenuto trova implicita conferma nelle correnti proposte commerciali formulate da primarie case costruttrici di generatori di calore che propongono un'estensione di garanzia quinquennale/settennale a patto che vengano sottoscritti contratti di manutenzione annuali con i centri assistenza autorizzati operanti in loco.



Con DUE inizia una nuova fase della liberalizzazione del gas e dell'energia scegliete di diventare padroni del vostro destino energetico

DUE ENERGIE
Un marchio del Gruppo Duferco
Via Paolo Imperiale, 4/14
16126 GENOVA
Numero verde
800 93 93 00

www.dueenergie.com
info@dueenergie.com

ADERISCI A

**CASACONSUM
Lombardia**

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

In seconda istanza giova osservare come al comma 2, si faccia riferimento **alle operazioni di controllo e manutenzione degli apparecchi e dei dispositivi facenti parte dell'impianto e non più dell'impianto nella sua interezza**. Ciò è del tutto logico ove si consideri che non è pensabile affidare al fornitore di un unico apparecchio (generalmente il generatore di calore) il compito di stabilire periodicità e modalità di esecuzione delle operazioni di controllo e manutenzione di un insieme di apparecchi e dispositivi quale è un impianto termico peraltro progettato e realizzato da una terza persona, l'installatore. Il successivo comma 3 è, in tal senso, del tutto coerente. Si prevede infatti che:

comma 3) *«Le operazioni di controllo ed eventuale manutenzione delle restanti parti dell'impianto termico e degli apparecchi e dispositivi per i quali non siano disponibili né reperibili le istruzioni del fabbricante, devono essere eseguite secondo le prescrizioni e con la periodicità prevista dalle normative UNI e CEI per lo specifico elemento o tipo di apparecchio o dispositivo.»* In altre parole, ove l'installatore non abbia fornito proprie istruzioni ed il fabbricante specifiche prescrizioni ovvero ove queste ultime siano effettivamente disponibili, occorre riferirsi alla norme UNI e CEI per stabilire tempi e modi della manutenzione. Tale richiamo però non è dirimente, atteso che le norme, segnatamente le Norme UNI CIG, danno specifiche indicazioni circa le modalità di esecuzione di taluni controlli ma non stabiliscono la loro tempistica, eccezion fatta per la Norma UNI CIG 11137 che prescrive un controllo decennale della tenuta dell'impianto interno, intendendo come tale l'insieme delle tubazioni comprese tra il punto d'inizio, in genere il rubinetto posto immediatamente a valle del contatore gas, e gli apparecchi, questi esclusi.

A questo punto, prima di procedere oltre, occorre sottolineare come, i criteri che precedono, fossero già stati previsti sin dal 1999 con il DPR 551/99 e, suc-

cessivamente con il D. Lgs. 192/05 (Allegato L) ove peraltro si prevedeva che i controlli di cui all'Allegato H (DPR 551/99) e agli Allegati F e G (D.Lgs 192/05) fossero eseguiti con periodicità prestabilite, annuali secondo il DPR 551/99 e variabili in funzione della potenza, vetustà e tipologia di generatore nel caso del D. Lgs. 192/05. Di conseguenza, nonostante fosse nella loro potestà, le ditte installatrici, così come quelle di manutenzione, non hanno mai avuto alcun interesse a modificare o suggerire tempistiche diverse poiché quelle prescritte per legge erano del tutto confacenti alle loro esigenze (in realtà con il D. Lgs. 192/05 si erano già posti alcuni dubbi circa la reale tempistica degli interventi di manutenzione rispetto a quelli di efficienza energetica di cui all'Allegato G o F). Proprio con l'obiettivo (forse non del tutto centrato) di sgombrare il campo da ogni dubbio interpretativo, interviene il comma 4, dell'art. 7 del DPR 74/13, ove si prevede quanto segue:

comma 4) *«Gli installatori e i manutentori degli impianti termici, abilitati ai sensi del decreto del Ministro dello sviluppo economico 22 gennaio 2008, n. 37, nell'ambito delle rispettive responsabilità, devono definire e dichiarare esplicitamente al committente o all'utente, in forma scritta e facendo riferimento alla documentazione tecnica del progettista dell'impianto o del fabbricante degli apparecchi:*

a) quali siano le operazioni di controllo e manutenzione di cui necessita l'impianto da loro installato o mantenuto, per garantire la sicurezza delle persone e delle cose;

b) con quale frequenza le operazioni di cui alla lettera a) vadano effettuate»

Il comma 4, pertanto, a parere dello scrivente, chiarisce in modo inequivocabile che è compito specifico del tecnico stabilire periodicità e qualità degli interventi di manutenzione sull'impianto da questi realizzato o mantenuto. A questo proposito lo stesso ministero dello Sviluppo Economico, in una delle FAQ

pubblicate sul proprio sito (FAQ n. 2), stabilisce che *«La predisposizione di istruzioni relative al controllo periodico degli impianti ai fini della sicurezza, con l'indicazione sia dei singoli controlli da effettuare che della loro frequenza, è compito dell'installatore, per i nuovi impianti, e del manutentore, per gli impianti esistenti, i quali devono tenere conto delle istruzioni fornite dai fabbricanti dei singoli apparecchi e componenti, ove disponibili»*.

Ed aggiunge: *«La vigente legislazione non contiene prescrizioni o indicazioni su modalità e frequenza dei controlli e degli eventuali interventi manutentivi sugli impianti di climatizzazione estiva e/o invernale né sui singoli apparecchi e componenti che li costituiscono»*

In altre parole, la manutenzione degli impianti termici è un obbligo di legge ma la sua periodicità non può essere dalla legge stabilita. D'altra parte si tratta di una impostazione condivisibile considerato che, dal punto di vista manutentivo, un generatore di calore installato in una località del Sud Italia è utilizzato (tra l'altro per legge, vedasi a tal proposito l'art. 4, comma 2 del DPR 74/14 circa i limiti di esercizio degli impianti termici per la climatizzazione invernale) senz'altro di meno rispetto ad una località posta al Nord, magari in zona alpina e, di converso, l'utilizzo di impianti di climatizzazione estiva in Sicilia è molto più massivo che in Piemonte. Per cui non è possibile stabilire in maniera aprioristica la periodicità della manutenzione di un impianto termico ma deve essere valutata, caso per caso. In questo senso affidare tale compito ad una figura che ha tutto l'interesse a suggerire o, meglio, prescrivere, frequenze stringenti dei propri interventi, appare una scelta poco felice, seppur obbligata. Si ritiene comunque che «le regole del mercato» prima o poi prevarranno, nel senso che si assisterà ad una, si spera sana, concorrenza che potrà ad esempio manifestarsi sotto forma di periodicità di manutenzioni diverse da tecnico a tecnico.

Ad esempio è del tutto prevedibile che un installatore prescriva una periodicità meno stringente su un impianto da questi progettato, realizzato e dallo stesso mantenuto.

Per quanto concerne invece la periodicità di cui all'allegato A al DPR 74/13 in effetti, possono sorgere dubbi. La tabella ivi contenuta infatti è titolata come «Periodicità dei controlli di efficienza energetica [...]» e nella stessa tabella è presente una colonna che riporta la «Cadenza controlli di efficienza energetica» con indicazioni quadriennale di tale adempimento per impianti di climatizzazione invernale alimentati a gas di potenza utile compresa tra i 10 ed i 100 kW (cioè la quasi totalità del parco impianti installato). Fermo restando che, molto probabilmente si tratta di un refuso (inizialmente, per quanto è dato sapere allo scrivente, si era effettivamente ipotizzato di prevedere tali periodicità, coerentemente con i contenuti della Direttiva 2002/91/CE, salvo poi rivedere questa impostazione) è del tutto evidente che tali indicazioni devono essere inquadrate nel DPR 74/13 nella sua interezza, ed a questo proposito, come correttamente riportato nel quesito, al comma 1 dell'art. 8 del DPR 74/13 si prevede che « *In occasione degli interventi di controllo ed eventuale manutenzione di cui all'articolo 7* (cioè quelli la cui periodicità è stabilita dal tecnico, n.d.r.) *su impianti termici di climatizzazione invernale di potenza termica utile nominale maggiore di 10 kW e sugli impianti di climatizzazione estiva di potenza termica utile nominale maggiore di 12 kW, si effettua un controllo di efficienza energetica [...]*»

Peraltro, nel successivo comma 5, viene prescritto che il tecnico, una volta concluse le operazioni di controllo e manutenzione dell'impianto, ne riporti gli esiti su uno specifico rapporto la cui forma e contenuti sono stabiliti in funzione della tipologia di impianto oggetto di intervento. Nel caso di impianti termici, il rapporto è definito come Rap-

porto di Tipo 1, copia del quale deve essere **sempre** rilasciata al responsabile dell'impianto ed **inviata** invece all'Ente preposto ai controlli solo **secondo le periodicità di cui all'Allegato A al DPR 74/13**.

È chiara quindi la concomitanza della esecuzione delle operazioni di controllo ed eventuale manutenzione (stabilite nella loro periodicità dal tecnico) con la compilazione del corrispondente Rapporto di Controllo di efficienza energetica mentre la **periodicità riportata nell'Allegato A deve essere intesa come periodicità di invio del rapporto e non di esecuzione dello stesso**. In caso contrario infatti, verrebbe meno l'intero corpus normativo sin dalla sua prima formulazione.



Da ultimo occorre dare evidenza del comma 3, art. 8 del DPR 74/13, laddove si precisa che il Rapporto di controllo di efficienza energetica (RCEE) deve essere realizzato:

- a) *all'atto della prima messa in esercizio dell'impianto, a cura dell'installatore;*
- b) *nel caso di sostituzione degli apparecchi del sottosistema di generazione, come per esempio il generatore di calore;*
- c) *nel caso di interventi che non rientrano tra quelli periodici, ma tali da poter modificare l'efficienza energetica.*

Per cui il RCEE non solo dovrà essere compilato in occasione degli interventi di manutenzione prestabiliti ma anche

ogniquale si interviene su apparecchi/dispositivi che hanno rilevanza in termini di efficienza energetica. Per cui se il tecnico interviene per la sostituzione di una pompa o di una scheda elettrica, non dovrà rilasciare alcun RCEE, viceversa se il suo intervento riguarda ad esempio la sostituzione della valvola gas del bruciatore ovvero la sostituzione dello scambiatore di calore, dovrà rilasciare il corrispondente RCEE.

A titolo esemplificativo, supponiamo che l'installatore realizzi un impianto siffatto:

impianto gas in rame, collegamento al piano cottura con tubo flessibile in gomma UNI 7140, impianto di riscaldamento a pannelli radianti, caldaia a condensazione, trattamento dell'acqua con polifosfati. Questi dovrebbe (comma 1) deve (comma 4 e FAQ MiSE) rilasciare un libretto d'uso e manutenzione con le seguenti indicazioni circa gli interventi manutentivi:

- a) impianto gas: prova di tenuta UNI 11137 con periodicità decennale salvo indicazioni legislative più restrittive (allo stato attuale il controllo della tenuta è parte integrante del RCEE Tipo 1)
- b) sostituzione del tubo flessibile in gomma di collegamento al piano cottura entro la scadenza riportata sul tubo stesso;
- c) controllo ed eventuale trattamento dell'acqua dell'impianto radiante con frequenza periodica;
- d) controllo ed eventuale manutenzione del generatore di calore con frequenza periodica;
- e) controllo periodico del dosatore di polifosfati in funzione della quantità d'acqua effettivamente trattata;
- f) compilazione ed invio all'Ente locale preposto ai controlli del RCEE Tipo 1 secondo la periodicità di cui all'Allegato A al DPR 74/13 ovvero secondo la periodicità stabilita nel regolamento regionale vigente.

Giovanni Maj

ILLEGITTIMI GLI ADDEBITI PERSONALI IN CONDOMINIO



Stop all'attribuzione al singolo condomino delle spese personali, quali l'addebito di interessi moratori non previsti nel regolamento, maggiori spese idriche causate da un guasto imprevisto dell'impianto condominiale o il pagamento delle spese postali relative ai solleciti di pagamento inviati dall'amministratore ai condomini morosi.

E' quanto afferma il Tribunale di Milano con la sentenza 10247 dell'11 settembre 2015. Si tratta della più recente di una serie di pronunce sull'argomento volte ad annullare le delibere che imputano una determinata spesa al solo condomino, invece di ripartirla sulla base dei millesimi di proprietà, ai sensi del primo comma dell'art. 1123 del Codice Civile.

Il caso esaminato dal Tribunale milanese riguarda l'impugnazione da parte di un condomino di un bilancio consuntivo in cui l'assemblea, a maggioranza, gli aveva attribuito una singola voce di spesa.

Tale decisione è stata ritenuta illegittima e annullata dai giudici. Il potere di imputare una determinata spesa a un solo condomino esula infatti dalle competenze dell'assemblea, tenuta a rispettare il principio generale della ripartizione delle spese, in base ai millesimi di proprietà. La pronuncia del Tribunale meneghino è del tutto allineata agli orientamenti della Cassazione che in un caso analogo, in cui un condominio aveva addebitato solo ad alcuni condomini le spese per un maggior consumo dell'acqua potabile (ipotizzando - sen-

za averne la certezza - che essi fossero i responsabili dei guasti nella loro abitazione di proprietà esclusiva), ha puntualizzato che "il singolo condomino risponde verso gli altri condomini dei danni causati da guasti verificatisi nella sua proprietà esclusiva e deve perciò sostenere la relativa spesa, solo ove la responsabilità venga dal medesimo riconosciuta ovvero sia stata accertata in sede giudiziale" (Cass. 7890/1999).

In mancanza del diretto riconoscimento o dell'accertamento giudiziale, l'assemblea non può porre a carico del singolo condomino alcun obbligo di risarcimento, né tanto meno imputare una spesa imprevista. Quest'ultima deve essere provvisoriamente ripartita tra tutti i condomini, secondo gli ordinari criteri millesimali, fermo restando il diritto di costoro di agire, singolarmente o per mezzo dell'amministratore, contro il condominio da essi ritenuto effettivamente responsabile, per ottenere da lui il rimborso di quanto indebitamente anticipato. Fino a quel momento l'assemblea è tenuta a rispettare la regola generale stabilita dall'art. 1123 del Codice Civile.

Matteo Rezzonico

**INVITIAMO A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

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

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

LA CONCESSIONE EDILIZIA NON TOLLERA CONCESSIONI

Nella procedura di condono edilizio, la pubblica amministrazione non può sottoporre a condizioni la concessione edilizia in sanatoria: o, verificati i requisiti di legge, rilascia il titolo in sanatoria, o lo nega. Così a Imperia la proprietaria di una veranda abusiva ha vinto la causa al TAR cui era ricorsa, impugnando un atto del Comune che aveva dichiarato la decadenza del titolo edilizio in forza del quale era stato edificato un manufatto a destinazione abitativa (TAR Liguria, sent. 718/2015, depositata il 21 agosto 2015). Nel caso di una veranda costruita abusivamente, ma poi condonata con concessione in sanatoria ottenuta nel 1996, il Comune, nel rilasciare il titolo, aveva imposto delle prescrizioni alla proprietà, consistenti nell'imposizione di realizzare coperture in laterizio, entro 12 mesi, pena le sanzioni previste per l'abuso edilizio ai sensi della L. 47/85. La proprietaria non aveva ottemperato, e quindi il Comune aveva dichiarato la decadenza del titolo in sanatoria. I giudici liguri hanno sentenziato che la pronunciata decadenza era illegittima, dando ragione alla ricorrente. Infatti "la legge non prevede che un titolo edilizio possa essere condizionato al di fuori dei casi di espressa convenzione, né che il mancato adempimento delle prescrizioni possa comportare la decadenza dell'assenso dell'amministratore". La PA ha solo due opzioni: verificare prima del rilascio o dopo la presentazione della SCIA la compatibilità del titolo con le norme vigenti, assentendo la domanda in caso positivo, altrimenti negandola. Il porre condizioni in un condono significherebbe infatti "l'accertamento di una sola parziale conformità del progetto al PRG o PUC". La veranda è stata dunque ritenuta condonata con condanna del soccombente Comune di Imperia alle spese di causa.

S.R.

CALDAIE: CONTROLLO DEI FUMI



Il meccanismo ricorda quello delle automobili. Come per una vettura scatta l'obbligo di un tagliando, così per la caldaia a gas che molti hanno in casa (condominiale o a servizio di un solo appartamento) è necessario effettuare una manutenzione periodica, secondo le modalità e le tempistiche indicate dal produttore. Questo per non trascurare la sicurezza e per non disattendere quanto previsto dalle regole di garanzia dell'apparecchio.

C'è però una seconda verifica da effettuare, a carico di chi abita l'immobile. Per gli impianti termici occorre, infatti, effettuare periodicamente il "controllo dei fumi" (cioè dell'efficienza energetica del sistema) ed è necessario pagare un onere (il cosiddetto «bollino blu») e inviare, per tramite di un tecnico abilitato, un rapporto all'ente locale di riferimento che certifichi l'avvenuta verifica. A dettare i tempi, in questo caso, non sono i produttori come per la sicurezza, ma è la legge: statale o regionale o, in alcuni casi, con indicazioni a livello locale.

Gli obblighi

Il controllo di efficienza energetica delle caldaie è stato introdotto la prima volta con la legge 10/1991. Riguarda – dopo le modifiche apportate due anni fa con il Dpr 74/2013 – tutti gli impianti termici alimentati non da fonte rinnovabile e con una potenza sopra i 10 kW e serve a verificare che l'efficienza energetica del sistema sia ancora quella dichiarata in fase di collaudo. Il controllo deve essere effettuato da tecnici abi-

litati, ma spetta all'iniziativa di chi vive in casa, proprietario o inquilino. Per i condomini, responsabile è l'amministratore o la persona da questi delegata. Agli stessi soggetti spetta anche l'aggiornamento del libretto della caldaia, cioè quel documento che contiene tutte le informazioni del sistema dalla sua prima accensione.

A livello nazionale, per le caldaie fra i 10 e i 100 kW, il controllo deve scattare ogni quattro anni, come scritto nel Dpr 74/2013 e si conclude con l'invio in autocertificazione (questo passaggio lo esegue il tecnico) del rapporto di controllo. Ma attenzione: perché in moltissimi territori, nonostante la nuova legge statale, si seguono ancora le vecchie periodicità fissate dal Dpr 551/1999, che prescriveva controlli biennali per gli impianti domestici, o sotto i 35 kW, e annuali per gli altri. Inoltre, anche le Regioni che hanno recepito negli ultimi mesi il Dpr 74, l'hanno fatto spesso in modo non lineare. In Toscana, ad esempio, il rapporto ha una scadenza quadriennale per i sistemi fino a 100kW, ma solo se la caldaia è posta in locali non abitati e ha meno di otto anni di vita. Altrimenti l'obbligo scatta ogni due anni.

I costi

Il compito di stabilire importi e modalità di erogazione di bollini (e degli oneri di ispezione) è lasciato agli enti locali. Il risultato è una situazione tariffaria eterogenea. Non solo fra una Regione e l'altra, ma anche all'interno di uno stesso territorio.

Si va dalla completa gratuità del Piemonte (unico caso in Italia) ai 25 euro stabiliti in talune aree della Puglia per le caldaie sotto i 35 kW mentre per impianti di taglia superiore si superano anche i 300 euro, sempre in Puglia. Fino ai paradossi più estremi: a Roma vigono dieci tariffe diverse per il bollino a seconda di dieci fasce di potenza

degli impianti predeterminate. Anche dal punto di vista fiscale la situazione non è omogenea. Alcuni enti sottopongono ad Iva il bollino pur essendo stato ampiamente chiarito dall'agenzia delle Entrate che questa somma non è soggetta a questa imposta (Risoluzione 186/E del 6 dicembre 2000).

La sostituzione

Dal 26 settembre è scattata anche in Italia la direttiva europea Ecodesign n. 2009/125/Ce. La norma mette fuori produzione le caldaie convenzionali a camera stagna, imponendo quelle a condensazione. Ma le vecchie caldaie potranno ancora essere vendute: sconti troppo marcati potrebbero pertanto nascondere, nei prossimi mesi, lo smercio (peraltro legittimo) di prodotti di vecchia generazione. Per effetto del regolamento n. 66/2010 («Ecolabel»), chi installa un nuovo impianto o integra una caldaia a condensazione esistente con nuovi sistemi ad efficienza energetica dovrà inoltre verificare il rilascio, da parte del tecnico che esegue i lavori, dell'etichettatura prevista.

Nicola Crispino

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.

LIBRETTO UNICO PER RISCALDAMENTO E RAFFRESCAMENTO



Lo Stato ha semplificato. E ha varato un modello unico che permette - a chi in casa ha più impianti per il riscaldamento e/o per il raffrescamento - di compilare un solo documento per tutti, completo di diverse schede. Alcune Regioni, però, hanno introdotto regole locali: con il risultato che, a un anno e mezzo dalla norma statale (D.M. 10 febbraio 2014 in applicazione del DPR 74/2013), c'è chi ha una modulistica diversa da quella nazionale e chi di libretti continua a chiederne uno per ogni apparato presente nel fabbricato.

Da un lato ci sono 15 tra Regioni e Province Autonome che hanno deciso di attenersi alla normativa nazionale sul libretto unico. Dall'altro, ci sono le eccezioni che vanno dall'Emilia Romagna al Piemonte, dal Veneto alla Lombardia. Fino all'estremo della Provincia di Bolzano che, nei mesi scorsi, ha fatto circolare un documento d'intenti dove viene messa in discussione l'esistenza stessa del libretto, considerato "inutile", perché in Alto Adige esiste una disciplina locale sulla sicurezza degli impianti (Lp 18/1992).

In questo caso, la complessità delle discipline locali ricade direttamente anche sull'utente finale, e non solo su tecnici e installatori. Perché - stando al DPR 74/2013 - l'obbligo di predisporre il libretto d'impianto, compilandolo secondo i nuovi modelli, spetta al proprietario di un alloggio o all'inquilino (anche quando ha ereditato la gestione

di un impianto esistente) o all'amministratore per una caldaia centralizzata condominiale.

Per questo, tocca al cittadino sapere che in Emilia Romagna occorre compilare un libretto per ogni impianto presente in casa (ma con una serie di distinguo sulle potenze, che costringono anche chi non è esperto a confrontarsi con una norma davvero complessa). E ancora, tenere conto che nel libretto emiliano bisogna indicare obbligatoriamente anche il numero dell'attestato di prestazione energetica e i codici PDR (o punto di consegna) e POD (o point of delivery).

Sono codici, rinvenibili in bolletta, che vengono assegnati a ciascuna utenza rispettivamente dai distributori di gas in rete e dalla azienda di fornitura di energia elettrica.

Stessa situazione in Veneto (dove non è richiesto però il POD) e in Lombardia: qui per gli impianti sotto i 5 Kw si segue la regola nazionale (nessun libretto) e così anche per i condizionatori sotto i 12 Kw (al contrario di ciò che accade nel resto d'Italia).

E dove, anziché indicare PDR e POD, bisogna invece ricopiare il codice di targatura rilasciato dall'installatore o dal manutentore al momento del controllo dell'apparato (nel caso non sia ancora assegnato, viene apposto dopo la prima verifica dei fumi).

Al contrario, in Piemonte, oltre ad APE, POD e PDR, è richiesta anche la misurazione dei valori di emissione degli ossidi di azoto, i cosiddetti NOx.

Una prassi non prevista dalla norma in materia, peraltro recentemente aggiornata con le UNI 10389-1 del 2009 e che comporta l'utilizzo di strumenti più sofisticati da parte dei tecnici manutentori. Con l'aggravante che, laddove si trovino valori di NOx superiori ai limiti imposti nella sola Regione Piemonte, non resta che sostituire l'apparecchio visto che non è possibile intervenire sul

generatore di calore per ricondurre gli inquinamenti sotto le soglie stabilite.

Tutto, infine, si riflette nella pratica. Poniamo il caso di una casa con un impianto composto da caldaia a gas con produzione di acqua calda sanitaria (sotto i 35 Kw); sistema di condizionamento domestico (dual) split da 2 Kw; caldaia a pellet da 16 Kw. Secondo la norma nazionale, il libretto è unico, con una scheda per ciascuno dei tre sistemi. Ma in Lombardia, dovranno essere predisposti due libretti (perché per i condizionatori sotto una certa potenza non è richiesto il libretto) mentre in Emilia Romagna e Veneto i libretti dovranno essere tre.

Libretto di impianto

Il libretto di impianto è la "cartella clinica" dell'impianto (sia esso un sistema per il riscaldamento invernale che per il raffrescamento estivo).

Segue l'impianto dalla prima accensione fino a fine servizio e successiva demolizione. Sul libretto vengono registrate tutte le modifiche, sostituzioni di apparecchi e componenti, gli interventi di manutenzione e di controllo, i valori di rendimento nel corso della sua vita utile ed i cambi di proprietà.

Maria Chiara Voci



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

IL DISTACCO DAL RISCALDAMENTO CENTRALE NON E' A COSTO ZERO



Con la legge di riforma del condominio, è stato introdotto nel Codice Civile un principio, già enunciato in precedenza da numerose sentenze della Corte di Cassazione, sulla base del quale ciascun condomino può rinunciare all'utilizzo dell'impianto centralizzato di riscaldamento o di condizionamento, purché questo non comporti "notevoli squilibri di funzionamento o aggravii di spesa" per gli altri proprietari del fabbricato. La decisione di "separarsi" dal resto del condominio può avvenire (stando alla legge) anche senza il via libera da parte dell'assemblea. Nella pratica, tuttavia, la norma comporta alcuni problemi di applicazione, tra cui quello, per chi decide di rendersi autonomo, di munirsi di un'opportuna perizia tecnica, che comprovii le oggettive ragioni per cui viene richiesto di trasformare in singolo l'impianto termico.

Le spese.

La prima questione da tenere in conto, per chi si vuole distaccare dalla caldaia comune, è che chi si rende autonomo resta comunque obbligato a versare la propria quota di spese, relative alla manutenzione straordinaria dell'impianto centralizzato e per la sua conservazione e messa a norma. Una quota che in tali casi, a seconda della grandezza del condominio, può rimanere anche elevata. Ciò significa che in concreto la rinuncia comporta l'esclusione soltanto delle spese relative ai consumi e alla manutenzione ordinaria, sempre che tale manutenzione non costituisca un atto di conservazione (nel qual caso va pagata da tutti). Sul cosa si intenda per "conservazione" (in assenza di una definizione legislativa precisa) possono a volte

presentarsi problemi e presupposti per un contenzioso.

Il regolamento.

Il regolamento condominiale può prescrivere il divieto di distacco dall'impianto centralizzato. In tal caso, secondo una sentenza della Cassazione del 2001 (6923/2001) non è possibile rendere autonoma la propria unità, ma secondo Cassazione 19893/2011 la clausola del regolamento contrattuale, impeditiva del distacco, è irrilevante essendo il regolamento condominiale contrattuale un contratto atipico.

L'efficienza energetica.

La riforma del condominio, in tema di riscaldamento autonomo, pare andare in contrasto con l'evoluzione delle disposizioni comunitarie e nazionali. In più di un punto, infatti, le norme per il risparmio energetico propendono per il mantenimento di impianti centralizzati: addirittura il DPR 59/2009 stabilisce che in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4 e, comunque, nel caso in cui sia presente un impianto di riscaldamento centralizzato di potenza di almeno 100 Kw, il distacco è ammesso solo in presenza di cause tecniche o di forza maggiore, che devono essere evidenziate in una relazione tecnica da depositare in Comune.

La canna fumaria.

C'è infine ancora un ostacolo da superare. Dal 1° settembre 2013, infatti, il distacco è diventato più difficile, specie per chi si trova ai piani bassi di un palazzo. La Legge 90/2013 prevede che gli impianti termici installati dopo questa data debbano essere collegati ad appositi camini o canne fumarie, con sbocco sopra il tetto dell'edificio.

Enrico Fenoglio

Manutenere la caldaia o mettersi in regola e inviare l'autocertificazione all'ente che raccoglie a livello locale i dati sugli impianti presenti nel territorio è un obbligo di legge: chi trasgredisce rischia sanzioni, anche salate. Le verifiche scattano a campione: le prime caldaie a finire sotto la lente di ingrandimento sono quelle per cui risulta assente (nel cervellone delle banche dati locali) il pagamento periodico del bollino blu e l'invio del rapporto di controllo. Per chi viene trovato non in regola, scatta innanzitutto un onere di ispezione, con importi variabili a seconda della località in cui è ubicata l'unità immobiliare. A questo, se il sistema risulta anche fuori norma, occorre aggiungere il costo di un tecnico abilitato, che ripristini una situazione di regolarità. La responsabilità di raccogliere i rapporti di controllo (creando un catasto, che solo in quattro Regioni tuttavia è attivo, anche se esistono altre banche dati a livello provinciale e comunale) e di disporre le verifiche a campione, ricade in genere sulle Province e sui Comuni sopra i 40mila abitanti. A loro volta, questi enti sono supportati da agenzie per l'energia o società in house. Non mancano eccezioni. La Provincia e il Comune di Isernia hanno, ad esempio, affidato l'attività direttamente a una società misto pubblico-privata che vede all'interno della compagine sociale anche tecnici manutentori (cioè coloro il cui operato dovrebbe essere oggetto di verifica). Il Comune di Fasano - che non arriva a 40mila abitanti - ha affidato i controlli ad una società privata, dimenticandosi che il compito spetterebbe alla Provincia di Brindisi. Quest'ultima, a sua volta, ha provveduto a dare l'incarico a un proprio ente. Risultato: in due operano su uno stesso bacino. Come per il bollino blu, il compito di stabilire importi e oneri di ispezione è stato lasciato, agli enti locali. Il risultato è una babele di cifre: la forbice va dai 42 a 200 euro per gli impianti domestici e dai 50 ad oltre mille euro per gli impianti più grandi. In alcune Regioni, la situazione è stata però semplificata, con una tariffa unica a livello regionale. Che in Liguria va dai 150 euro per gli impianti domestici ai 250 per quelli condominiali, fino a 350/400 euro per i grandi condomini.

Maria Chiara Voci

CON LE VALVOLE TERMOSTATICHE SPESE FISSE AL 30%



Una valida alternativa, per chi vuole gestire in autonomia il proprio riscaldamento, senza però affrontare le difficoltà che comporta il distacco dall'impianto centralizzato, è quella di fare ricorso alle valvole termostatiche e alla contabilizzazione del calore, cioè a quei dispositivi che consentono di determinare la temperatura degli ambienti (abbassando o alzando i radiatori grazie all'uso di "valvole") e di misurare i consumi di energia appartamento per appartamento, consentendo a ciascuno di pagare in proporzione all'utilizzo. Si tratta, ovviamente, di una decisione da affrontare in condominio, ma anche di una strada che - volente o nolente - tutti coloro che abitano in una casa con più unità abitative dovranno percorrere per legge. Il D.Lgs. 102/2014 fissa infatti al 1° gennaio 2017 il termine entro il quale tutti i condomini d'Italia dovranno dotare gli impianti di "valvole".

Come funziona.

A seconda che l'edificio sia di vecchia o nuova realizzazione (con impianto di riscaldamento distribuito a colonne montanti, cioè con tubi che salgono di piano in piano senza tenere conto della suddivisione delle unità, o a distribuzione orizzontale, con un tubo che entra e si ramifica nella singola unità) installare un sistema di termoregolazione risulta più o meno semplice (e dispendioso). Nel primo caso, infatti, occorre procedere con l'installazione su tutti i caloriferi

di una valvola che regola (in genere tarata su 5 posizioni) il prelievo di calore e di un ripartitore elettronico per misurare il consumo. Al contrario, nei fabbricati nuovi, basta un solo contacalorie a monte di tutti i caloriferi.

La ripartizione delle spese.

Il principio di base è pagare quanto si consuma, anche se nella pratica una quota di spesa (in genere fra 20 e 40%) continua a essere ripartita fra tutti in base ai cosiddetti millesimi di calore. Si tratta della cifra corrispondente al calore disperso dalla rete di distribuzione e a quello necessario per conservare in buono stato la caldaia. La metodologia di ripartizione è stabilita nella norma UNI 10200, appena aggiornata dal Comitato termotecnico italiano.

Le eccezioni.

La termoregolazione può risultare "non obbligatoria" laddove si presentino "impedimenti" di natura tecnica. Cioè laddove il costo di strutturazione dell'impianto risulti di molto superiore ai benefici che si possono ottenere. Un esempio, a questo proposito, può essere l'applicazione di valvola e contabilizzatori a un riscaldamento a pannelli radianti, specie se datato nel tempo. Così anche rientrano fra gli esonerati gli alloggi riscaldanti con ventilconvettori.

Gli incentivi.

L'installazione della termoregolazione e contabilizzazione del calore, se associata alla sostituzione di una vecchia caldaia con un impianto a condensazione, beneficia della detrazione fiscale prevista al 65% fino al 31 dicembre 2015.

Matteo Colciago

Piccolo Proprietario, Amministratore

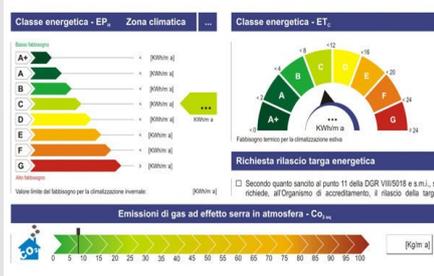
**RINNOVA
LA TUA TESSERA
ASSOCIATIVA 2015***

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

* tessera CONFAPPI:
€ 75,00

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

LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA: DAL 1 OTTOBRE NUOVA APE CON MAGGIORI INFORMAZIONI



Chi compra (o affitta) una casa ha diritto a ricevere, per legge, dal vecchio proprietario (o dal locatore) l'Attestato di prestazione energetica. L'APE, ex ACE (Attestato di certificazione energetica), è un documento che sintetizza il comportamento energetico dell'unità immobiliare, vale dieci anni e viene redatto da un tecnico abilitato. Il certificatore energetico che, dopo aver raccolto i dati di input in sede di sopralluogo, li elabora tramite una procedura di calcolo. In base ai risultati ottenuti, all'immobile viene attribuita una classe di merito che ne sintetizza le prestazioni energetiche. Il certificato è da poco stato aggiornato: il 1° ottobre, infatti, sono diventate attuative le disposizioni dei decreti interministeriali del 26 giugno 2015, che cambiano il quadro normativo per il rilascio del documento. Rispetto a prima, il nuovo attestato viene redatto sulla base di un modulo identico per tutte le regioni italiane, con risultati confrontabili su scala nazionale grazie ad una classificazione uguale per tutti. L'obiettivo è orientare il mercato immobiliare verso una scelta di qualità e di risparmio energetico, grazie ad una comunicazione più immediata della cartella clinica dell'unità immobiliare messa sul mercato.

Il nuovo modello APE

I cittadini, gli amministratori e gli agenti immobiliari, non appena il da-

tabase nazionale Siape funzionerà a pieno regime, potranno confrontare, in termini di qualità e prestazione energetica, gli attestati provenienti da tutto lo Stivale. Il nuovo attestato cambia nei contenuti e nella comunicazione, ha una struttura di più semplice comprensione ed è più completo di informazioni. Innanzitutto passa da due pagine a cinque ed è suddiviso in due parti principali: la prima, destinata ai cittadini, ha un'interfaccia di immediata lettura, anche grazie all'utilizzo di emoticons, e contiene le indicazioni necessarie a comprendere i consumi stimati e i possibili interventi per risparmiare energia e denaro; la seconda fornisce informazioni più dettagliate, in modo che gli addebiti possano approfondire i risultati del calcolo energetico e le caratteristiche degli impianti di climatizzazione dell'edificio. L'attestato riporta la classe energetica dell'edificio tramite un codice alfabetico che, rispetto al passato, acquisisce 3 classi in più, visto che la classe A si è separata in 4 sottoclassi, corrispondenti agli edifici con prestazioni migliori. La classe peggiore continua ad essere la G.

Quando è necessario

Nonostante i cambiamenti in atto, l'APE continua ad essere obbligatorio, per gli edifici pubblici e privati, nei casi di compravendita, donazione, affitto, nuova costruzione o ristrutturazione importante. Una volta ottenuto il documento, può essere riutilizzato al bisogno per dieci anni, ma deve essere aggiornato d'obbligo dopo una riqualificazione energetica dell'unità immobiliare, tale da cambiarne le performance dei consumi: ad esempio dopo la sostituzione dei serramenti, l'installazione di una nuova caldaia o di sistemi a energia rinnovabile. L'A-

PE decade anche se gli impianti tecnici (in particolare termici) presenti nell'edificio non sono sottoposti ad adeguata manutenzione. Le nuove disposizioni in vigore da inizio ottobre cambiano le carte in tavola per le agenzie immobiliari che, per compilare gli annunci commerciali delle case da vendere o da affittare, devono seguire il format introdotto nell'allegato C delle linee guida. Grazie al modulo obbligatorio e uguale per tutti, gli annunci cambiano forma e contenuti, dando precise informazioni al potenziale cliente. Oggi è infatti obbligatorio indicare già in questa fase gli indici di prestazione energetica dell'involucro, l'indice di prestazione energetica globale dell'edificio o dell'unità immobiliare, sia rinnovabile che non rinnovabile e la classe energetica. Si tratta quindi di una targhetta precompilata da inserire negli annunci, ad esclusione di quelli pubblicati online o a mezzo stampa. L'obbligo non scatta solo per le agenzie immobiliari, ma anche per i mediatori e per i privati che seguono autonomamente l'affitto o la vendita di casa. Il format è stato pensato per sensibilizzare l'utente finale sui temi del risparmio energetico, fornendogli tutte le indicazioni necessarie per scegliere casa in modo ragionato, nell'ottica anche di un risparmio in bolletta. Gli attestati prodotti, inviati dai certificatori ai sistemi informativi locali, che si occupano di catalogarle e archivarle secondo propri sistemi e regole, devono anche essere trasmessi, entro il 31 marzo di ogni anno, agli enti territoriali, in un database nazionale, il SIAPE, ovvero il Sistema informativo sugli attestati di prestazione energetica.

Antonio Parmigiani

NOTIZIARIO UTILE



FNA TREVISO: L'AGGIORNAMENTO DEGLI AMMINISTRATORI

Il 23 ottobre u.s. su iniziativa della FNA di Treviso, si è tenuto a Conegliano, un Convegno di aggiornamento degli amministratori sul tema del Regolamento Condominiale.

Presente una folta schiera di associati FNA, relatore Alberto Celeste con Silvio Rezzonico hanno intrattenuto l'uditorio sulle problematiche relative al regolamento.

LE SPESE DI ADEGUAMENTO DELL'IMPIANTO ELETTRICO

Secondo Cass. n° 17880/2014, "In tema di condominio negli edifici, l'art. 1123, secondo comma, c.c., si applica per le spese attinenti alle parti e ai servizi che, per loro natura, sono destinati a fornire utilità diverse ai singoli condomini, sicché esso non trova applicazione per la spesa di messa a norma dell'impianto elettrico condominiale, il quale, ai sensi dell'art. 1117, n° 3, c.c., in mancanza di titolo contrario, è comune a tutti i condomini"

LA CRISI DELLE LOCAZIONI AD USO DIVERSO

Il fenomeno, che comporta la chiusura di attività commerciali laboratori artigianali, ecc., si sta manifestando su tutto il territorio nazionale senza distinzione sia nei piccoli centri o grandi aree metropolitane sia nei centri storici sia nelle periferie. Nei primi otto mesi del 2015, rileva Confesercenti, sono oltre 627 mila i locali commerciali sfitti, quasi il 25% del totale disponibile, con valori percentuali che, in alcune zone, sfiorano il 40%.

Tale situazione critica ha spinto alcuni deputati del Gruppo parlamentare del PD, a depositare una risoluzione con la quale si intende impegnare il Governo ad intraprendere iniziative volte ad arginare il fenomeno anche mediante l'attivazione di un tavolo di consultazione tra il Ministero dello sviluppo economico, gli enti locali e le Associazioni di categoria sia del commercio che dei proprietari.

USO NON ABITATIVO E CANONI DIFFERENZIATI

Secondo la Suprema Corte sent. n° 17061/14 "La libera determinazione del canone locativo per gli immobili destinati ad uso non abitativo consente di concordare il canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto, purché la misura, ex art. 32 della legge sull'equo canone, sia ancorata ad elementi predeterminati nel contratto, idonei a regolamentare l'equilibrio economico del rapporto senza incidere sulla disciplina delle variazioni annue del potere di acquisto della moneta, mentre è "contra legem", e come tale nulla per violazione di norma imperativa, se costituisce un espediente per neutralizzare gli effetti della svalutazione monetaria, in violazione dei limiti quantitativi previsti dal sistema normativo. L'interpretazione di tale clausola, pertanto, deve tener conto dell'intero contesto delle clausole del contratto e del comportamento contrattuale ed extracontrattuale delle parti contraenti".

SALTA LA RIFORMA DEL CATASTO

Il Presidente del Consiglio ha deciso di far decadere la delega sulla riforma del Catasto, riforma sulla quale ogni decisione è rimandata al periodo successivo al varo della cosiddetta "local tax".

LE APPARECCHIATURE AUTOVELOX DEVONO ESSERE ASSOGGETTATE A CONTROLLI PERIODICI

Per la Corte Costituzionale - sent. 29 aprile 2015, n° 113 - qualsiasi strumento di misura, specie se elettronico, è soggetto a variazioni delle sue caratteristiche e quindi a variazioni dei valori misurati dovute a invecchiamento delle proprie componenti e a eventi quali urti, vibrazioni, shock meccanici e termici, variazioni della tensione di alimentazione. Se si tratta di una tendenza disfunzionale naturale direttamente proporzionata all'elemento temporale. L'esonero da verifiche periodiche, o successive a eventi di manutenzione, appare per i suddetti motivi intrinsecamente irragionevole. L'art. 45, comma 6, del D.Lgs. n° 285 del 1992 - come interpretato dalla consolidata giurisprudenza della Corte di Cassazione - deve essere dichiarato incostituzionale in riferimento all'art. 3 della Costituzione, nella parte in cui non prevede che tutte le apparecchiature impiegate nell'accertamento delle violazioni dei limiti di velocità siano sottoposte a verifiche periodiche di funzionalità e di taratura.

ORGANIGRAMMI DI CONFAPPI ED FNA DOPO IL CONGRESSO DI PAVIA DEL 30 OTTOBRE SCORSO

ORGANIGRAMMA CONFAPPI

Comitato Esecutivo Nazionale

REZZONICO Silvio (Presidente); REZZONICO Matteo (I° Vice Presidente); FENOGLIO Enrico (II° Vice Presidente); TOMASSOLI Giovanni (altro Vice Presidente); CHIODINI Flavio (Segretario).

Consiglio Direttivo Nazionale

BOCCARDI Amedeo; BOLLA Mauro; BOLZONI Brigida; BRISA Franca; CASTAGNERIS Lidia; CHIODINI Flavio; CONTARTESE Francesco; CRISPINO Nicola; DURANTE Ines; DUTTO Marco; FENOGLIO Enrico; FERRARI Ettore; GAMBINI Elisabetta; IURDANA Erio; LENZI Gabriele; MARCHESE Luciano Guido; MARSEGLIA Massimo; NESPOLO Franco; PARMIGIANI Antonio; PATERA Giovanna; REZZONICO Matteo; REZZONICO Silvio; RIVA Piero; TOMASSOLI Giovanni.

ORGANIGRAMMA FNA

Comitato Esecutivo Nazionale

TOMASSOLI Giovanni (Presidente - autosospeso per ragioni di salute); REZZONICO Matteo (I° Vice Presidente); REZZONICO Silvio (II° Vice Presidente); CHIODINI Flavio (Segretario).

Consiglio Direttivo Nazionale

ARCIERI Antonio; BASILICO Lorenzo; BOCCARDI Amedeo; BRISA Franca; CASTAGNERIS Lidia; CHIODINI Flavio; COLCIAGO Matteo; CORNELLI Arianna; CRISPINO Nicola; CRISTIANO Serafino; DIMURRO Natalia; DOSSENA Paolo; DURANTE Ines; DUTTO Marco; FENOGLIO Enrico; FERRARI Ettore; GHITTORI Simona; FRACASSO Aurelio; IURDANA Erio; LAVINIA Maddalena; MARCHESE Luciano Guido; MARSEGLIA Massimo; NESPOLO Franco; ORLANDI Christian; PATERA Giovanna; PIAZZA Emanuele; QUARANTA Bruno; REZZONICO Matteo; REZZONICO Silvio; RIVA Piero; TOMASSOLI Giovanni.

NEL 730 LO SCONTO PER LA NEGOZIAZIONE ASSISTITA

Con il nuovo modello 730, relativo al 2015, apparso in bozza nel sito dell'Agenzia delle Entrate, sarà possibile beneficiare dei nuovi crediti d'imposta sulle negoziazioni assistite, sugli arbitrati e sulle donazioni agli istituti scolastici.

Gli amministratori di condominio, potranno, poi, comunicare le spese di manutenzione delle parti comuni condominiali, al posto di utilizzare il modello Unico PF, mentre i dipendenti potranno dichiarare le eventuali quote di TFR, erogate nel 2015 in busta paga. Nel sito dell'Agenzia, non sono invece ancora presenti le bozze delle istruzioni al modello 730/2016.

Per il 2015, dunque, in via sperimentale, alle parti che hanno pagato il compenso agli avvocati per una negoziazione assistita o agli arbitri per un arbitrato, è riconosciuto, in caso di successo della negoziazione, o di conclusione dell'arbitrato con lodo, un credito di imposta pari al compenso pagato e comunque fino a 250 euro.

Nel modello 730/2016 è presente il nuovo rigo Gu destinato ad accogliere questa nuova agevolazione.

CREMA: UNA INIZIATIVA CONFAPPI / ACLI

Il primo novembre scorso, la CONFAPPI di Crema, in collaborazione con il locale Circolo ACLI di Piazza Manziana, n° 17, l'1 novembre u.s., ha aderito al progetto "Una casa per noi", promosso dal Comune di Crema, che grazie al finanziamento della Fondazione CARIPO ha potuto recuperare un edificio storico all'interno del Parco Chiappa, per destinarlo all'accoglienza temporanea di mamme sole con bambini.

ROMA: APERTURA DELLE NUOVE SEDI CONFAPPI ED FNA

A seguito della dolorosa e prematura scomparsa dell'amico Massimo Michelini, la Sede Romana e del Lazio di CONFAPPI ed FNA, sono state trasferite in Via Aniense, n° 10 (Piazza Fiume) a Roma.

Presidente e Responsabile delle nuove Sedi romane e del Lazio è il Dott. Francesco Contartese.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, n° 48
 27100 - PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25121 - BRESCIA Via Creta, n° 31

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 (Piazza Fiume)

MARCHE

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

ABRUZZO

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

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, n° 10

PUGLIA

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

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17
 20017 RHO Via Livello, n° 24
 20025 LEGNANO V ia XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

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

LAZIO

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

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, 9;

LEGNANO - Via XXIX Maggio, 59;

RHO - Via Livello, 24;

CORSICO - Via Garibaldi, 52/A;

LODI - Via Bassiano, 19;

PAVIA - Via Sant'Ennodio, 18;

SARONNO - Via San Pietro, 36;

MONZA - Via San Pio X, 2;

CREMA - Via Santa Chiara, 9

2016

**PICCOLO
PROPRIETARIO
CONDOMINO
AMMINISTRATORE
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI
ALLA CONFAPPI
LA TUA
ASSOCIAZIONE**

**La CONFAPPI
offre ai propri iscritti:**

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

**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**