

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	
La comunicazione all'amministratore degli interventi del singolo condomino	2
Box a norma antincendio: risposta a quesito	3
Acquisto della casa e debiti condominiali del venditore: risposta a quesito	4
La disciplina delle locazioni convenzionate o concordate	5
Il registro di anagrafe e le responsabilità dell'amministratore	6
La sicurezza sul lavoro del portiere	7
Il condominio può impugnare il permesso di costruire se i lavori del vicino incidono sulle parti comuni	8
Il cablaggio in condominio	9
Valvole termostatiche, la metà dei condomini non le ha ancora installate	11
<i>Notiziario Utile</i>	12



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

Ci lettori e a tutti gli associati un felice 2017

LA COMUNICAZIONE ALL'AMMINISTRATORE DEGLI INTERVENTI DEL SINGOLO CONDOMINO



Da “Opere sulle parti dell’edificio di proprietà comune” a “Opere su parti di proprietà o uso individuale”. Un cambiamento sostanziale, a partire dalla rubrica, è stato apportato all’art. 1122 del codice civile dalla legge di riforma del condominio, n. 220/2012, in vigore dal 18 giugno 2013.

Nella nuova formulazione, l’articolo sembra affrontare con maggiore decisione la delicata questione dei lavori eseguiti dal singolo condomino all’interno della sua proprietà o sulle parti comuni che ha in uso esclusivo, estendendo la propria efficacia, oltre che alle parti di proprietà esclusive, anche a quelle “normalmente destinate all’uso comune che siano state attribuite in proprietà esclusiva o destinate all’uso individuale”.

La notizia “preventiva”

Secondo il codice civile, “...il condomino non può eseguire opere che rechino danno alle parti comuni ovvero determinino pregiudizio alla stabilità, alla sicurezza o al decoro architettonico dell’edificio. In ogni caso, è data preventiva notizia all’amministratore che ne riferisce all’assemblea”.

Prima di entrare nel cuore della questione, è opportuno precisare che, in presenza di un regolamento contrattuale condominiale, valgono sempre le regole riportate in tale ultimo documento. Questo significa che se il testo vieta, ad esempio, le tende da sole sul balcone, l’unico modo per procedere con l’intervento è che tutti i condomini si esprimano favorevolmente in assemblea o fuori dall’assemblea.

Detto ciò, in assenza di un regolamento contrattuale, o se lo stesso non pone specifici divieti nel rispetto dei limiti ex art. 1122 del codice civile, il condomino è libero di eseguire le opere senza passare dall’assemblea, ma è tenuto a informare l’amministratore, che a sua volta riferirà all’assemblea. Quest’ultimo passaggio introdotto dal legislatore non è ben definito e lascia spazio a diverse interpretazioni. A creare confusione è soprattutto l’incipit dell’ultimo capoverso della norma, “in ogni caso”, che non chiarisce in quali situazioni sia davvero necessario avvisare l’amministratore. Applicando il buon senso, la comunicazione dovrebbe ritenersi superflua per gli interventi nelle proprietà esclusive che non rechino danno alle parti comuni e alle proprietà individuali di ciascun condomino. ma la definizione di “danno”, soprattutto se riferita al decoro architettonico, non è univoca e quindi, per evitare problemi, è preferibile avvisare “in ogni caso” l’amministratore.

Altrettanto complicato è valutare cosa si intenda per “preventiva notizia”. Una semplice comunicazione orale o un rapporto dettagliato e comprensivo di documentazione? Anche qui la norma è carente e ci si deve affidare al buon senso. Così, se l’intervento implica un mutamento delle parti comuni, ad esempio l’apertura di un vano finestra, è consigliabile fornire all’amministratore più dati possibili, affinché possa riferire all’assemblea in maniera esauriente. In tal modo, a lavori conclusi, si riducono le possibilità che un qualsiasi condomino possa ritenere l’opera inappropriata o pregiudizievole. La questione finirebbe dinanzi al giudice e questi potrebbe dar ragione al condomino dissidente, obbligando chi ha eseguito l’intervento a ripristinare la situazione precedente, con un grave danno economico.

La trasformazione

Un caso controverso, che si può prendere a esempio, è quello della trasformazione del balcone in veranda. L’intervento, che consiste nel chiudere il volume compreso tra il piano di calpestio del balcone e la

cornice sovrastante, è stato più volte ritenuto non lesivo del decoro dello stabile, non rappresentando una rilevante alterazione delle linee e dei volumi della facciata e delle sue caratteristiche architettoniche (Tribunale Milano 2 maggio 2002, n. 5203, e Cassazione 17 maggio 2001, n. 5365). La realizzazione della veranda rientra, fra l’altro, nei casi ipotizzati dall’art. 1102 del codice civile, secondo cui “... ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa”.

Il vero ostacolo all’esecuzione dell’intervento riguarda spesso l’alterazione del decoro architettonico, che si configurerebbe qualora la veranda fosse realizzata in uno stile dissimile a quello dell’edificio. Anche in questo caso è preferibile, per chi esegue l’intervento, informare dettagliatamente l’amministratore.

Inoltre - anche se non è necessario ai fini della realizzazione dell’opera - per scongiurare problemi futuri, il condomino può chiedere all’amministratore di sottoporre la questione all’assemblea. Quest’ultima - salvo quanto disposto dall’art. 1120, ultimo comma, del codice civile, dettato in tema di innovazioni vietate - con la maggioranza ordinaria lo metterebbe al sicuro da eventuali ripensamenti di chi ha votato a favore. Resta il fatto che la trasformazione dev’essere compatibile con la normativa edilizia vigente nel Comune. Un ultimo aspetto riguarda le responsabilità dell’amministratore, che, una volta ricevuta la comunicazione dal condomino, deve riferire in assemblea. Qualora ciò non avvenga, se l’intervento lede i diritti dei condomini sulle parti comuni o sulle proprietà individuali di ciascun proprietario, è possibile addebitargli una grave irregolarità (a norma dell’art. 1129 del codice civile) e, comunque, una responsabilità contrattuale per violazione degli obblighi di mandato.

Matteo Rezzonico

BOX A NORMA ANTINCENDIO: RISPOSTA A QUESITO



D) Nei piani interrati del condominio in cui risiedo vi sono dei box auto. In seguito a un sopralluogo dei vigili del fuoco, è emerso che i locali necessitano di essere messi in sicurezza per una spesa di circa 50mila euro. Chi deve sostenere questi costi? Tutti i condomini o esclusivamente i proprietari dei box auto?

R) Le spese per i lavori di adeguamento alle normative antincendio dei box interrati - salvo che il regolamento contrattuale non disponga diversamente - sono esclusivamente a carico dei proprietari dei garage. L'art. 1123, secondo comma, del Codice Civile, a proposito della ripartizione delle spese inerenti le parti comuni dell'edificio, prevede, infatti, 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". Il terzo comma specifica poi che "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". I box auto sono utilizzati soltanto dai legittimi proprietari, a cui spetta sostenere le spese per l'installazione dei dispositivi antincendio, ripartite in base ai millesimi di proprietà in loro possesso.

L'art. 1123 c.c. ha, comunque, carattere dispositivo e derogabile, sia da convenzioni condominiali prese all'unanimità sia da regolamento contrattuali. I criteri

di riparto previsti dalla norma, però, non possono essere derogati da delibere assembleari assunte a maggioranza. L'orientamento che prevede la ripartizione tra i soli proprietari dei box è confermato da più pronunce della Cassazione, su tutte la sentenza 22 giugno 1995, n. 7077, secondo cui "la spesa per l'installazione delle opere e dei manufatti attinenti all'adeguamento dei sistemi per garantire la sicurezza antincendio deve essere ripartita soltanto tra i proprietari dei boxes, e non anche tra gli altri condomini che non ne possiedono non avendo alcuna rilevanza la circostanza che tali misure attengono alla sicurezza dell'intero edificio".

In precedenza, la Corte d'Appello di Roma (sentenza 24 aprile 1991) aveva osservato come "(...) le spese per la ripartizione delle porte tagliafuoco e l'impianto di ventilazione dei box vanno ripartite unicamente tra i proprietari dei medesimi beni, e non anche tra gli altri condomini che non ne possiedono".

Altrettanto importante la sentenza 22 ottobre 1997, n. 10371, con la quale la Cassazione ha escluso il locale autorimessa "anche se situato entro il perimetro dell'edificio" dalle parti comuni dell'edificio "(...) così che, da un canto, il condominio non può giovare della relativa presunzione al fine di pretendere il contributo di ogni condomino alle relative spese di manutenzione e dall'altro, sul condominio che adduca di non essere tenuto a tale contributo (per non essere comproprietario del locale) non incombe l'onere della relativa prova negativa. Al fine di accertare la esistenza, o meno, dell'obbligo del singolo condomino di sostenere, in misura proporzionale, le spese di manutenzione del detto locale occorre, pertanto, la prova positiva dell'appartenenza di esso in proprietà comune, determinante essendo, al fine anzidetto, l'esame dei titoli di acquisto dei singoli comproprietari

dell'immobile".

Esiste, infine, un secondo orientamento minoritario secondo cui le spese per la messa in sicurezza dei box andrebbero divise fra tutti i condomini (in proporzione ai loro millesimi, a norma dell'art. 1123, comma 1, del codice civile) e non soltanto fra i proprietari dei garage.

Secondo i sostenitori di tale posizione, gli interventi di adeguamento servirebbero a tutelare non solo i locali interrati ma l'edificio nel suo complesso. Di conseguenza, tutti i condomini dovrebbero partecipare alla spesa.

Enrico Fenoglio

**PICCOLO
PROPRIETARIO
PER IL TUO
CONDOMINIO
RIVOLGITI
AGLI
AMMINISTRATORI
FNA
Federamministratori
AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA**



ACQUISTO DELLA CASA E DEBITI CONDOMINIALI DEL VENDITORE: RISPOSTA A QUESITO



D) Ho firmato un compromesso per l'acquisto di una casa la cui proprietaria è morosa nei confronti del condominio. Il debito dovrebbe ammontare (ma non ho potuto vedere i conti) a 12.500 euro. L'agenzia mi ha proposto di accollarmi il saldo di questo debito a fronte di uno sconto, pari all'importo dell'insoluto, sul prezzo di acquisto. L'atto di compravendita sarà siglato in Tribunale, alla presenza dell'avvocato del condominio oltre che del notaio. Di quali documenti devo essere in possesso per essere totalmente sicuro che i debiti (anche quelli passati) della proprietaria siano estinti? Si tratta di una procedura a norma di legge?

R) Si tratta di una casistica che, per quanto paia complessa e intricata, non è del tutto inusuale considerato il protrarsi di una crisi economica che sta influenzando in modo pesante sulla capacità delle famiglie di far fronte alle spese ordinarie e straordinarie in condominio. Ciò detto, il primo passo per affrontare la situazione è chiedere un incontro con l'attuale amministratore dello stabile, così da poter ottenere un'informazione di prima mano sulla reale situazione dei conti che riguardano l'attuale proprietà. A valle della firma dell'atto di compromesso, riteniamo che il lettore, che ci pone il quesito, possa considerarsi a tutti gli effetti un "condomino in pectore" e che per questo sia un suo diritto ottenere il quadro (e la documentazione) completa, inerente sia l'esatto ammontare della morosità del soggetto che vende l'unità immobiliare, sia la presenza di eventuali altri condomini morosi all'interno del medesimo stabile. Aggiungiamo anche che, sulla base della normativa che regola la privacy, quest'ultima non opera tutte le volte in cui ci siano in ballo diritti da azionare avanti l'autorità giudiziaria. Ed è questo il caso del lettore. Svolgere questo passaggio

di controllo è importante perché ricordiamo che, come dispone l'art. 63 delle disposizioni di attuazione del codice civile, chi subentra nei diritti di un condominio risponde dei contributi solidalmente con questo. L'obbligo è limitato nel tempo e resta circoscritto ai contributi relativi all'anno in corso e a quelli relativi all'anno precedente (laddove per anno deve intendersi quello di esercizio condominiale e non quello solare). Effettuata questa verifica, può darsi corso alla procedura proposta dall'agenzia di intermediazione immobiliare in base alla quale il lettore dovrà versare al condominio l'importo del debito condominiale, in cambio del contestuale rilascio dell'assenso del condominio alla estinzione del pignoramento, da produrre al Giudice della esecuzione. Tale versamento dovrà essere computato dal venditore in sede di pagamento del residuo prezzo. Tutto ciò dovrà risultare da una scrittura tra il lettore e il venditore. Sugeriamo anche che - a seguito del versamento - il condominio rilasci una quietanza liberatoria di saldo, non solo del debito per cui si era dato corso al pignoramento, ma per qualsivoglia altro debito del venditore relativo all'anno in corso e all'anno precedente, a norma del già citato art. 63, penultimo comma, delle disposizioni attuative del codice civile. Una strada da valutare, in caso emergano gravi omissioni da parte dell'agenzia immobiliare nella trasmissione delle informazioni, è valutare un recesso dall'atto preliminare di vendita. In tal caso, però, per evitare il pagamento di una penale, occorre controllare il contenuto della proposta di acquisto, per accertare se quest'ultima contenga una facoltà di recesso da parte dell'acquirente, nel caso in cui l'immobile sia gravato da pignoramenti o da altre trascrizioni pregiudizievoli o da altre situazioni (per esempio, abusi edilizi).

Arianna Cornelli

**PICCOLO PROPRIETARIO
NON FIDARTI
di presunte statistiche,
Indagini e comunicati
CONTROLLA IN CONFAPPI**



**PER OGNI
INFORMAZIONE
SUI CORSI DI
FORMAZIONE
DEGLI
AMMINISTRATORI
E SUI CORSI
CONFAPPI
PER REVISORI
CONDOMINIALI**

**Telefona a
FNA-CONFAPPI
02/ 33105242
o consulta
www.confappi.it
www.fna.it**



LA DISCIPLINA DELLE LOCAZIONI CONVENZIONATE O CONCORDATE



Le locazioni convenzionate - che chiameremo anche "concordate" - costituiscono il secondo canale del regime introdotto dalla Legge 431/98. E, infatti, alternativamente alle locazioni cosiddette libere, le parti possono stipulare contratti di locazione, definendo il valore del canone, la durata del contratto e altre condizioni contrattuali, sulla base di quanto stabilito in appositi accordi definiti in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori maggiormente rappresentative, che provvedono alla definizione di contratti-tipo (art. 2, comma 3, della legge di riforma).

Le locazioni convenzionate non possono comunque avere durata inferiore ai tre anni, salva l'ipotesi delle locazioni transitorie. Peraltro, alla scadenza del triennio contrattuale, ove le parti non concordino sul rinnovo, il contratto è prorogato di diritto per altri due anni, fatta salva la facoltà di disdetta motivata da parte del locatore, per i motivi previsti dalla legge.

Alla scadenza del periodo biennale di proroga del contratto, ciascuna delle parti ha diritto di attivare la procedura per il rinnovo a nuove condizioni o per la rinuncia al rinnovo del contratto, comunicando la propria intenzione con lettera raccomandata da inviare all'altra parte, almeno sei mesi prima della scadenza. In mancanza della comunicazione, il contratto è rinnovato tacitamente alle medesime condizioni (art. 2, comma 5, della nuova legge).

I contratti convenzionati - a differenza dei contratti liberi - oltre ad avere una minor durata, godono di particolari agevolazioni fiscali tra cui: a) riduzione al 70% del reddito imponibile, ai fini della denuncia delle imposte sui redditi; b) riduzione del 70% della base imponibile ai fini dell'imposta di

registro.

Tali agevolazioni, ex art. 8 della Legge 431/1998, sono però applicabili solo nei Comuni ad alta tensione abitativa.

A norma del richiamato art. 2, per favorire le locazioni convenzionate, i richiamati Comuni possono deliberare aliquote ICI-IMU più favorevoli per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione, a titolo di abitazione principale, alle condizioni di cui alla convenzione nazionale e agli accordi locali. In particolare, "i Comuni che adottano tali delibere possono derogare al limite minimo stabilito, ai fini della determinazione delle aliquote, dalla normativa vigente (...). I Comuni di cui all'art. 1 del D.L. 30 dicembre 1988, n. 551, convertito, con modificazioni, dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successive modificazioni (...) possono derogare al limite massimo stabilito dalla normativa vigente in misura non superiore al due per mille, limitatamente agli immobili non locati per i quali non risultino essere stati registrati contratti di locazione da almeno due anni".

La norma - in concorso con quella di cui all'art. 37, comma 4-bis del DPR 917/1986 - è costruita in modo tale da portare ad un'agevolazione complessiva, a favore dei locatori, del 40,5%.

Si tenga presente che in forza dell'art. 1, commi 53 della Legge 208/2015, è stata disposta una riduzione del 25% dell'IMU, per i proprietari che concedono il proprio immobile in locazione a canone concordato.

A sua volta l'art. 1, comma 54 della medesima Legge 208/2015 ha disposto un'analogha riduzione anche ai fini TASI, per la quale è prevista una riduzione al 75% dell'imposta dovuta dai locatori e conduttori, in caso di immobili abitativi concessi in locazione a canone concordato.

In termini generali e circa il regime delle locazioni convenzionate, vale la pena di osservare che:

- esse costituiscono un regime alternativo a quello delle locazioni cosiddette libere, alle quali si contrappongono. In particolare, le locazioni convenzionate sono caratterizzate da una minore durata, rispetto alle locazioni libere, ma sono regolamentate - quanto al canone e ad altre condizioni contrattuali -

alla stregua del contratto-tipo definito dalle organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori maggiormente rappresentative, recepito da un Decreto del Ministro dei lavori pubblici, che in materia può intervenire anche in via sostitutiva;

- le locazioni convenzionate, ove alla scadenza del periodo biennale di proroga non vengano disdette - con comunicazione intesa a rinnovare il contratto a nuove condizioni o a rinunciare al contratto - sono rinnovate tacitamente alle precedenti condizioni (art. 2, comma 5, della nuova legge). Per le locazioni libere, invece, alla scadenza degli otto anni "il contratto si intenderà scaduto alla data di cessazione delle locazioni" (art. 2, comma 1, della legge). Fermo restando che in mancanza della comunicazione tempestiva dell'intento di rinunciare al rinnovo, anche il contratto libero è tacitamente rinnovato alle precedenti condizioni;

- le locazioni convenzionate godono di agevolazioni fiscali, sia pure limitatamente ai Comuni ad alta tensione abitativa, per quanto concerne l'IRPEF, l'IRES, l'imposta di registro, l'ICI (ora IMU) e TASI, di cui non godono invece i contratti cosiddetti liberi.

Di qui il favor che la nuova legge riserva ai contratti convenzionati, al fine di indurre i locatori a optare per quest'ultimo canale contrattuale. Di tale intento legislativo dovrà evidentemente tenersi conto anche ai fini interpretativi, essendo la finalità di calmierare i canoni e di rendere più eque le condizioni contrattuali, una delle ragioni fondamentali del nuovo impianto normativo.

m.r.

**Gli amministratori
devono possedere l'ATTESTATO
DI SUPERAMENTO DEL CORSO
DI AGGIORNAMENTO
AMMINISTRATORE
NON FARTI
COGLIERE IMPREPARATO
IN ASSEMBLEA**

IL REGISTRO DI ANAGRAFE E LE RESPONSABILITA' DELL'AMMINISTRATORE



Garantire maggiore trasparenza attraverso la compilazione, costantemente aggiornata, di un elenco contenente i dati dei soggetti che partecipano direttamente alla vita condominiale. In sintesi, è questa la funzione del registro di anagrafe condominiale, una delle novità introdotte dalla legge di riforma del condominio 220/2012 e contenuta nel novellato articolo 1130, n. 6, del Codice civile, secondo cui rientra fra i compiti dell'amministratore quello di «curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale contenente le generalità dei singoli proprietari e dei titolari di diritti reali e di diritti personali di godimento, comprensive del codice fiscale e della residenza o domicilio, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio». In realtà, su quest'ultimo punto, il decreto "Destinazione Italia" (convertito in legge il 21 febbraio 2014) ha corretto l'impostazione iniziale del testo riformato, precisando come i dati sulle condizioni di sicurezza si riferiscano esclusivamente alle parti comuni dell'edificio e non alle singole unità immobiliari.

La norma, inoltre, specifica che «ogni variazione dei dati deve essere comunicata all'amministratore in forma scritta entro sessanta giorni» e «in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni» l'amministratore può richiedere, attraverso una lettera raccomandata, le informazioni necessarie alla tenuta del registro. Decorsi trenta giorni, in caso di omessa o incompleta risposta, «l'amministratore acquisisce le informazioni necessarie, addebitandone il costo ai responsabili». Il condomino che si rifiuta di comunicare i dati anagrafici rischia di dover pagare le spese affrontate dall'amministratore per risalire alle informazioni,

che si possono ottenere rivolgendosi agli uffici competenti, facendo attenzione a non ledere la privacy dei soggetti coinvolti.

Appare chiaro, quindi, come l'amministratore (anche tramite un suo incaricato) sia l'unico soggetto responsabile della tenuta e compilazione del registro e in nessun caso possa esimersi da tale compito. Se ciò accadesse, si configurerebbe una "grave irregolarità" e il professionista rischierebbe la revoca dall'incarico, come previsto dall'articolo 1129, comma 11, n.7 del Codice civile. L'obiettivo principale del registro di anagrafe condominiale è fotografare costantemente la situazione condominiale. Tanto più che a norma dell'articolo 1136, comma 6, del Codice civile, «l'assemblea non può deliberare, se non consta che tutti gli aventi diritto sono stati regolarmente convocati». L'amministratore non può limitarsi a raccogliere solo i dati dei proprietari delle unità immobiliari, ma deve ottenere anche quelli dei soggetti titolari di altri diritti reali (usufruttuari) e personali di godimento (conduttori e comodatari). D'altra parte anche gli inquilini - ancorché mediante convocazione da parte dei locatori e seppur limitatamente alle questioni inerenti le spese e le modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e condizionamento d'aria (articolo 10, legge 392/78) - hanno il diritto di partecipare all'assemblea e votare al posto del proprietario. Purtroppo, per l'amministratore, non è agevole risalire ai dati anagrafici degli inquilini/comodatari. Mentre le informazioni relative agli usufruttuari si possono ottenere dai registri immobiliari, non esiste un registro pubblico dei contratti di locazione o di comodato e quindi, per ottenere i dati dei conduttori, è necessario che il condomino collabori attivamente. In caso contrario - se il contratto è registrato - l'amministratore può rivolgersi all'agenzia delle Entrate. L'articolo 18, comma 3, del Dpr 131/1986, a tal proposito, dispone che «su richiesta delle parti contraenti, dei loro aventi causa o di coloro nel cui interesse la registrazione è stata eseguita, l'ufficio del registro rilascia copia delle scritture private, delle denunce e degli atti formali all'estero dei quali è ancora in possesso nonché delle note e delle richieste di registrazione di qualunque atto pubblico o privato». Il rilascio di copie ad

altre persone - precisa la norma - «può però avvenire soltanto su autorizzazione del pretore competente», oggi sostituito dal tribunale competente. Un ultimo aspetto riguarda la cessione della proprietà da parte del singolo condomino, che deve essere comunicata all'amministratore per l'annotazione nel registro dell'anagrafe, così da garantire la liberazione del venditore dall'obbligo di concorrere alle spese condominiali. Al riguardo, l'ultimo comma dell'articolo 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice, dispone che «chi cede i diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto». Di conseguenza, in caso di alienazione della proprietà esclusiva, lo status di condomino si acquisisce solo nel momento in cui il trasferimento è reso noto al condominio, attraverso una comunicazione all'amministratore.

Flavio Chiodini

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO
SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA
2015-2016
PUOI ANCORA
ISCRIVERTI
AI NOSTRI CORSI DI
RECUPERO ON LINE**



LA SICUREZZA SUL LAVORO DEL PORTIERE



Il D.Lgs. n. 81/2008 prevede all'art. 3, comma 9, che "... ai lavoratori che rientrano nel campo di applicazione del Contratto collettivo dei proprietari di fabbricati trovano applicazione gli obblighi di informazione e formazione di cui agli artt. 36 e 37. Ad essi devono inoltre essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali in relazione alle effettive mansioni assegnate. Nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, tali attrezzature devono essere conformi alle disposizioni di cui al Titolo III".

Si tenga presente che per l'art. 3, comma 9, D.Lgs. n. 81/2008 ai lavoratori devono essere forniti i necessari dispositivi di protezione individuali (DPI) in relazione alle effettive mansioni assegnate e che, nell'ipotesi in cui il datore di lavoro fornisca attrezzature proprie, o per il tramite di terzi, queste devono essere conformi alle disposizioni previste dal Titolo III del medesimo D.Lgs. n. 81/2008.

I DPI da fornire devono essere funzionali al rischio da prevenire e in alcuni casi - si pensi alle scarpe antinfortunistiche - devono essere acquistate, sentito il parere del lavoratore, che ha l'obbligo giuridico di utilizzare i dispositivi a lui forniti e deve poter esprimere la propria opinione al riguardo.

Per far fronte agli obblighi di informazione e formazione il condominio o la proprietà/datore di lavoro, pur non avendo l'obbligo giuridico di redigere il documento di valutazione dei rischi, deve effettuare la valutazione di quelli presenti nei luoghi di lavoro,

analizzando con attenzione gli stessi ed individuando i possibili rimedi atti ad eliminarli.

A norma dell'art. 36, D.Lgs. 81/2008, il datore di lavoro deve provvedere affinché il lavoratore riceva un'adeguata informazione in materia di rischi per la salute e la sicurezza sul lavoro connessi all'attività in generale; di rischi specifici cui il lavoratore è esposto in relazione all'attività svolta, le normative di sicurezza e le disposizioni aziendali specifiche adottate in materia; di pericoli connessi all'uso delle sostanze e dei preparati pericolosi sulla base delle schede dei dati di sicurezza previste dalla normativa vigente e dalle norme di buona tecnica; di misure e attività di prevenzione e protezione adottate.

Per l'art. 37 del medesimo decreto legislativo, l'obbligo di formazione si sostanzia nell'obbligo di fornire al dipendente una formazione sufficiente ed adeguata in materia di sicurezza e salute, anche rispetto alle conoscenze linguistiche del lavoratore agevolando la comprensione di quelli che non parlano perfettamente la lingua italiana, con particolare riferimento alle nozioni: di rischio, danno, prevenzione, protezione, organizzazione della prevenzione aziendale, diritti e doveri dei vari soggetti aziendali, organi di vigilanza, controllo, assistenza, di rischi riferiti alle mansioni e ai possibili danni e alle conseguenti misure e procedure di prevenzione e protezione, caratteristici del settore o comparto di appartenenza dell'azienda.

L'aggiornamento della formazione specifica da parte del condominio dovrà avvenire ogni 5 anni.

La formazione deve avvenire attraverso la frequenza di un apposito corso, che deve aver luogo: in occasione della costituzione del rapporto di lavoro; in caso di trasferimento ad altra sede di lavoro o in occasione del cambiamento delle mansioni assegnate; in occasione dell'introduzione di nuove attrezzature di lavoro o di nuove tecnologie, di nuove sostanze e preparati pericolosi.

La formazione comporta un sopralluogo dei luoghi di lavoro per la ricognizione della realtà operativa di ciascun lavoratore, individuando i fattori di rischio eventual-

mente presenti e le modalità per eliminarli o comunque ridurli.

Il sopralluogo deve essere effettuato, congiuntamente con il lavoratore, dall'amministratore del condominio, ovvero, negli edifici non condominiali, dal proprietario, oppure da un tecnico designato dall'amministratore o dall'assemblea condominiale o dal proprietario.

L'incarico può anche essere conferito al docente del corso di formazione.

In caso di intervenuta introduzione di nuove attrezzature di lavoro, nuovi impianti o nuove tecnologie, nuove sostanze o preparati pericolosi, la formazione sarà limitata all'analisi dei rischi da questi derivanti e al sopralluogo sul posto di lavoro.

In caso di successiva riassunzione, entro il quinquennio, di lavoratori che abbiano già prestato attività lavorativa presso lo stesso datore di lavoro con le medesime mansioni, la formazione comprenderà esclusivamente l'accesso ricognitivo sul luogo di lavoro.

Ines Durante

GENTILE LETTORE COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

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

IL CONDOMINIO PUO' IMPUGNARE IL PERMESSO DI COSTRUIRE SE I LAVORI DEL VICINO INCIDONO SULLE PARTI COMUNI



Per il Consiglio di Stato – sentenza 26 luglio 2016, numero 3330 - il condominio è legittimato ad impugnare, avanti al TAR, i titoli edilizi, rilasciati ad un terzo, (cosiddetto “richiedente”), la cui proprietà si trovi nelle vicinanze del condominio, se la costruzione comporti, (almeno in tesi), un intervento sulle parti comuni condominiali. E ciò indipendentemente dalla prova della sussistenza di un danno per il condominio. Ed infatti, il danno costituisce una questione di “merito” che non influisce sulla condizione dell’azione (cioè sul diritto all’impugnazione).

Nel caso affrontato dal C.d.S, un condominio aveva impugnato le concessioni edilizie comunali, rilasciate a norma dell’articolo 9 della Legge 24 marzo 1989, numero 122, per la costruzione, da parte di un terzo (richiedente) - già proprietario di due appartamenti e di un box nelle vicinanze - di altre due autorimesse (non interrato), da collegare, con vincolo di pertinenzialità agli appartamenti. Come noto, l’articolo 9, comma 1, della Legge 122/1989 consente ai proprietari di “... realizzare nel sottosuolo degli stessi (n.d.r. cioè degli immobili) ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga agli strumenti urbanistici ed ai regolamenti edilizi vigenti. Tali parcheggi possono essere realizzati, ad uso esclusivo dei residenti, anche nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, purché non in contrasto con i piani urbani del traffico...”. Senonchè, nella fattispecie, secondo la prospettazione del condominio: a) il richiedente non aveva la proprietà degli immobili su cui intendeva edificare i parcheggi; b) le autorimesse non erano pertinentenziali, secondo le previsioni della Legge 122/1989 e dell’articolo 817 del Codice Civile (mancava il rapporto di servizio o

ornamento con la cosa principale); c) le autorimesse non erano interrato; d) l’opera avrebbe comportato la demolizione di un muro condominiale, senza che sul punto vi fosse l’autorizzazione da parte dell’assemblea.

Nel giudizio, era stata eccepita dal Comune la carenza di interesse ad agire del condominio, posto che l’area su cui sarebbero state realizzate le autorimesse non era di proprietà del condominio, (e, tra l’altro, neanche del richiedente), ma di un terzo del tutto estraneo al giudizio. Secondo il Comune, poi, la questione della pretesa demolizione del muretto condominiale avrebbe dovuto essere fatta valere in sede civile (davanti al Giudice Ordinario) e non amministrativa. Sul punto – ricordava tra l’altro il Comune – ogni titolo abilitativo “fa sempre salvi i diritti dei terzi”, derivanti dal Codice Civile, tra cui anche quelli dei condomini.

Per la cronaca, veniva prodotta agli atti, anche la sentenza della Corte di Appello di Firenze – resa nella causa civile, avanti il Giudice Ordinario, tra il condominio e il richiedente – che aveva confermato che la costruzione della rampa di accesso ai garage aveva sottratto una parte del piazzale condominiale all’uso degli altri condomini e che la demolizione di quasi la metà del muro condominiale aveva alterato la destinazione di sostegno della parte terminale del vialetto condominiale.

In tale contesto – come anticipato - circa l’eccepita carenza di interesse ad agire, il Consiglio di Stato, pur avendo respinto per altri motivi l’impugnazione del condominio, ha puntualizzato che per l’impugnazione dei titoli edilizi, deve essere riconosciuta una posizione qualificata e differenziata in favore dei proprietari di immobili siti nella zona in cui la costruzione è permessa ed a coloro che si trovano in una situazione di “stabile collegamento” con l’opera. Di conseguenza, «... è legittimato a impugnare il titolo edilizio ad altri rilasciato il Condominio che, lamentando la lesione, la riduzione della disponibilità delle parti comuni dell’edificio o l’indebita ingerenza nelle parti stesse, indipendentemente dalla circostanza dell’aver fornito la prova che i lavori contestati

abbiano provocato uno specifico danno e, in particolare, una diminuzione del valore economico dei beni, costituendo questa una questione di merito irrilevante sulla condizione dell’azione...» (cfr, nello stesso senso, Consiglio di Stato, 2395/2016; 5160/2015; 3596/2013 e 3744/2010). Per il Consiglio di Stato, infatti, «... non è consentito al giudice di anticipare alla fase dello scrutinio della sussistenza dell’interesse e della legittimazione a ricorrere, la verifica del rispetto o meno dell’assetto prodotto dall’intervento contestato, perché è sufficiente l’astratta prospettazione della suscettibilità del contrasto con siffatto assetto ad arrecare pregiudizio a coloro che siano titolari di immobili ubicati nella zona ovvero che con la stessa abbiano comunque, anche a titolo diverso, uno stabile collegamento (e dunque, nella specie, anche al Condominio) a consentire di riconoscerne l’interesse e la legittimazione attiva al ricorso giurisdizionale avverso le scelte compiute».

m.r.



Condòmini
Ricorrete
agli amministratori
iscritti al
Registro Nazionale
Amministratori
FNA
Federamministratori
AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA



IL CABLAGGIO IN CONDOMINIO

In alternativa ai collegamenti con cavi in rame, si stanno ormai facendo strada i collegamenti in fibre ottiche, in grado di collegare a una rete pubblica esistente tutti gli apparati presenti nelle case e negli uffici (telefono, PC e televisore). Tali collegamenti sono resi possibili grazie al cablaggio delle città attraverso la posa di fibre ottiche sotto il manto stradale, fino al portone di casa.

La normativa pubblicistica sulle telecomunicazioni

La rivoluzione in atto nel sistema delle telecomunicazioni rende necessario - prima di affrontare il discorso relativo alle ricadute in condominio - ripercorrere la normativa pubblicistica di settore, che colloca gli interventi relativi alle telecomunicazioni in un'ottica di pubblica utilità e ora anche di indifferibilità e urgenza (DPR n. 318/1997).

In termini generali, la materia delle telecomunicazioni è regolata dal DPR n. 156/1973 (Testo unico delle disposizioni legislative in materia postale, di banca-posta e telecomunicazioni), che disciplina le limitazioni della proprietà, attraverso le disposizioni di cui agli artt. 231-239.

In particolare, l'art. 231 disciplina il procedimento espropriativo per l'acquisizione degli immobili, mentre gli articoli successivi regolano le limitazioni legali e le servitù che possono essere introdotte al fine di realizzare i nuovi impianti. Tali disposizioni prevedono addirittura - in caso di mancato accordo - l'utilizzo della procedura espropriativa prevista dalla Legge n. 2359/1865, per l'acquisizione patrimoniale degli immobili. Tant'è che, a norma del richiamato art. 231, "gli impianti e le opere accessorie occorrenti per la funzionalità di detti impianti, sempre che siano esercitati dallo Stato o dai concessionari per i servizi concessi a uso pubblico, hanno carattere di pubblica utilità". E ciò a

prescindere dall'emanazione di un espresso atto amministrativo relativo a uno specifico intervento. Con la conseguenza che gli impianti di telecomunicazione e le opere accessorie occorrenti alla loro funzionalità devono qualificarsi come interventi limitativi, per legge, della proprietà privata che - se assistiti dalla dichiarazione di indifferibilità e urgenza - possono anche consentire l'immediata apprensione del bene, per la realizzazione degli interventi.

E' in quest'ottica che deve leggersi la disposizione dell'art. 232 del richiamato Testo Unico, per il quale i fili o i cavi senza appoggio possono passare sia al di sopra delle proprietà pubbliche o private, sia dinanzi a quei lati degli edifici ove non siano finestre o altre aperture praticabili a prospetto, mentre il proprietario non può opporsi all'appoggio di antenne e sostegni, nonché al passaggio di condutture, fili o qualsiasi altro impianto dell'immobile di sua proprietà quando ciò sia occorrente a soddisfare le richieste di utenza degli inquilini o dei condomini.

Non solo: l'art. 397 del richiamato Testo unico dispone che i proprietari di immobili non possono opporsi alla installazione sulla loro proprietà di antenne destinate alla ricezione di servizi di radio-diffusione, qualora le stesse siano a servizio degli abitanti dell'immobile, fermo ovviamente restando che tali antenne non devono impedire il libero uso della proprietà, né arrecare danno alla stessa o a terzi: per tali limitazioni della proprietà non è neanche dovuta indennità.

In tale quadro normativo si è successivamente inserito il DPR n. 318/1997 (regolamento per l'attuazione di direttive comunitarie nel settore delle comunicazioni), che ha individuato ancor più specificamente gli impianti che possono usufruire della dichiarazione di pubblica utilità, integrando le previsioni generali

del Testo unico del 1973. In particolare, il quinto comma dell'art. 10 del richiamato DPR n. 318/1997 ha stabilito che il rilascio delle licenze individuali - previsto per l'installazione delle reti pubbliche di telecomunicazioni - costituisce dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità e urgenza delle opere specificamente indicate, agli effetti previsti dagli artt. Da 231 a 239 del Testo unico n. 156/1973.

Si noti che mentre il Testo unico del 1973 ha portata generale - laddove attribuisce il carattere di pubblica utilità agli impianti di telecomunicazione e a tutte le opere accessorie occorrenti per la funzionalità degli stessi - il DPR n. 318/1997 attribuisce la qualifica di pubblica utilità solo alle opere espressamente specificate nelle licenze individuali, con esclusione, dal beneficio, di quelle non indicate nelle licenze individuali. In ogni caso il DPR n. 318/1997 attribuisce anche il carattere della indifferibilità e urgenza agli interventi, consentendo di ottenere un decreto di occupazione di urgenza per l'accesso all'immobile.

Certo è che il DPR n. 318/1997 non ha abrogato il Testo unico del 1973, sicché rimane tuttora in vigore la previsione generale di pubblica utilità per gli impianti di telecomunicazioni e delle opere accessorie.

Peraltro, occorre tener conto dell'art. 1, comma settimo, della Legge 18 giugno 2009, n. 69 - dedicato alla banda larga - che contiene una rilevante disposizione in tema di lavori che interessano le parti comuni dell'edificio condominiale.

Il richiamato art. 1, comma settimo, stabilisce che "le disposizioni dell'art. 2-bis, comma tredici, del D.L. 23 gennaio 2001, n. 5, convertito con modificazioni dalla Legge 20 marzo 2001, n. 66, si applicano anche alle innovazioni condominiali relative ai lavori di ammodernamento necessari al passaggio dei cavi in

fibra ottica". Il richiamo alle disposizioni della Legge n. 66/2011, sulle antenne paraboliche - all'evidente scopo di facilitare l'adeguamento delle reti di comunicazione elettroniche private all'evoluzione tecnologica e alla fornitura dei servizi avanzati di informazione e di comunicazione - ripropone le stesse problematiche su cui si erano confrontati gli interpreti in ordine alle innovazioni finalizzate ad allargare al massimo il bacino di utenza delle trasmissioni satellitari.

Si tenga presente che la banda larga e le opere infrastrutturali di cablaggio, erano già state oggetto del D.L. n. 112/2008, convertito nella Legge 6 agosto 2008, n. 133. In particolare, l'art. 2, comma quindici, di quest'ultima legge, stabiliva che "gli artt. 90 e 91 del D.Lgs. 1° agosto 2003, n. 259, si applicano anche alle opere occorrenti per la realizzazione degli impianti di comunicazione elettronica in fibra ottica, su immobili di proprietà privata, senza la necessità di alcuna preventiva richiesta di utenza".

E, dunque, a seguito della Legge n. 133/2008, non ci si poteva opporre alla posa in opera delle fibre ottiche in condominio - tra l'altro sottoposte solo a DIA - anche se nessuno dei proprietari l'avesse richiesta.

D'altra parte, già dal 2003, qualora uno dei condomini avesse voluto connettersi alla fibra ottica, il condominio non poteva impedirglielo, posto che la relativa licenza individuale costitutiva non solo dichiarazione di pubblica utilità, ma anche di indifferibilità e urgenza dell'opera medesima con la conseguenza che in forza dei richiamati interventi legislativi, i cavi e i fili potevano correre nelle proprietà private o in quelle condominiali solo ove venisse dimostrata la necessità del passaggio, mentre dovevano essere perseguite - se possibili - soluzioni alternative anche se più costose. In caso di danni, i lavori potevano comunque essere proseguiti salvo futuri accordi per l'eventuale risarcimento.

Le opere di cablaggio in condominio devono comunque configurarsi come innovazioni necessarie, ai sensi dell'art. 1120, comma primo, c.c. e della Legge n. 66/2001.

E, dunque, per la ripartizione tra i condomini delle spese occorrenti per la realizzazione delle opere in questione, si pone il problema dell'applicabilità dell'art. 1121, commi uno e due. In questo senso, deve infatti ritenersi che il legislatore, adoperando il termine "necessarie", abbia inteso escludere che nella specie si tratti di innovazioni voluttuarie.

Ricaduta delle norme pubblicistiche sulla disciplina condominiale

La normativa pubblicistica di cui si è appena detto è di applicazione generale



e di regola opera ex lege nei confronti della proprietà privata, sia essa singola o condominiale.

E dunque la normativa si sovrappone alla normativa condominiale, in tema di collegamento degli edifici condominiali alle reti pubbliche in fibre ottiche.

Circa il collegamento alla rete della singola unità in condominio - nonostante qualche opinione difforme - non può non tenersi conto della pubblica utilità e del disposto di cui all'art. 1102 c.c. per il quale ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. Sotto questo

profilo, il condominio non può impedire al singolo condomino di collegare, a profitto del suo appartamento, la rete elettrica condominiale alla centralina della rete pubblica, nel rispetto della Legge n. 46/1990, dell'art. 1120, ultimo comma, c.c. e nell'adozione di un sistema per il controllo dei consumi, che non devono essere posti a carico di chi non usa il collegamento.

Occorre peraltro tener conto ora delle disposizioni contenute nel novellato art. 1120, n. 3, della Legge n. 220/2012, per il quale è approvata con la maggioranza degli intervenuti, oltre ai cinquecento millesimi, "l'installazione di impianti centralizzati per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino alla diramazione per le singole utenze, a esclusione degli impianti che non comportano modifiche in grado di alterare la destinazione della cosa comune e di impedire agli altri condomini di farne uso secondo il loro diritto.

L'amministratore è tenuto a convocare l'assemblea entro trenta giorni dalla richiesta anche di un solo condomino interessato all'adozione delle deliberazioni di cui al precedente comma. La richiesta deve contenere l'indicazione del contenuto specifico e delle modalità di esecuzione degli interventi proposti. In mancanza, l'amministratore deve invitare senza indugio il condomino proponente a fornire le necessarie integrazioni.

Sono vietate le innovazioni che possano recare pregiudizio alla stabilità o alla sicurezza del fabbricato, che ne alterino il decoro architettonico o che rendano talune parti comuni dell'edificio inservibili all'uso o al godimento anche di un solo condomino".

Silvio Rezzonico

VALVOLE TERMOSTATICHE, LA META' DEI CONDOMINI NON LE HA ANCORA INSTALLATE



Si stima che mediamente almeno “il 40-50%” dei condomini privati, a seconda delle zone geografiche, debba ancora installare le termovalvole che riguardano tutti e quindi non solo gli edifici residenziali ma anche i locali pubblici e gli enti pubblici come le regioni, i ministeri e i comuni.

E' chiaro che la quota relativa agli edifici residenziali sia maggioritaria rispetto a quella pubblica, ma anche una grossa fetta relativa agli edifici pubblici, intorno al 50-60%, deve ancora mettersi in regola.

Realisticamente, i tempi necessari a mettere a norma un impianto di riscaldamento centralizzato non sono brevi e difficilmente un condominio che fino a oggi non abbia ancora fatto nulla potrà rispettare la scadenza di fine anno. Senza considerare che, vista l'enorme platea dei soggetti interessati, la rincorsa alla scadenza comporterà maggiori difficoltà nel reperimento di tecnici disponibili e allungherà di conseguenza i tempi.

La legge di derivazione europea va però rispettata, le regioni (sarà infatti ogni Agenzia regionale per l'ambiente, l'ARPA, a doversi attivare per le verifiche) potrebbero decidere di non applicare le multe a tutti quei condomini che pur non avendo ancora montato le ter-

movalvole, abbiano comunque deliberato entro il 31 dicembre di quest'anno la loro installazione, così da riuscire a mettersi in regola al massimo entro il 31 luglio 2017.

In ogni caso, la gente può cominciare a capire che le valvole, i ripartitori e i contabilizzatori non sono tutto quello che serve per risparmiare energia. E, dunque, si comincia a ragionare diversamente, riflettendo sulla volontà di tutelare le proprie case in un'altra maniera, in modo tale da risparmiare energia in valore assoluto.

In questo senso, la nuova normativa può essere fonte anche di un cambiamento culturale importante da parte delle famiglie nei confronti di un'esperienza di consumo di energia più efficiente.

I costi per l'adeguamento al D.Lgs. 102/2014 non sono proprio bassi, ecco perché molto spesso sono loro la causa delle mancate delibere durante le assemblee condominiali e sicuramente dei ritardi.

Si tenga conto che per un appartamento medio, composto da quattro vani, un bagno e un ingresso (con quindi almeno 5-6 corpi scaldanti) servono almeno 400-500 euro.

Bruno Quaranta

CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

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

CORSO BASE ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

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

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

SEMINARI FRONTALI

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

SEMINARI ON LINE

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

RECUPERO SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

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

NOTIZIARIO UTILE



NUOVA SEDE CONFAPPI DI IMPERIA

Aperta la nuova Sede Provinciale CONFAPPI di Imperia, in Via Cavour, n. 19.

Nella foto la Presidente dell'Associazione Anna Maria Beatrici, con il Vice Presidente CONFAPPI, Enrico Fenoglio.



RESPONSABILITÀ DEL CONDOMINIO PER FATTO DOLOSO DEL SUO DIPENDENTE

La responsabilità del preponente ai sensi dell'art. 2049 c.c., sorge per il solo fatto che il comportamento illecito del preposto sia stato agevolato o reso possibile dalle incombenze a lui demandate dal preponente, purché però il primo non abbia agito per finalità o scopi esclusivamente personali e del tutto avulsi dalle incombenze o da quelle che è legittimo attendersi da lui e così al di fuori dell'ambito dell'incarico affidatogli, venendo meno in tal caso il nesso di occasionalità necessaria tra le prime ed il fatto illecito del preposto ed il danno (Cass. n. 11816 del 09.06.2016).

MOLESTIE DI DIRITTO E MOLESTIE DI FATTO NELLA LOCAZIONE

“Costituiscono molestie di diritto, per le quali il locatore è tenuto a garantire il conduttore ai sensi dell'art. 1585, comma 1, c.c., le pretese di terzi che accampino diritti contrastanti con quelli del conduttore, contestando il potere di disposizione del locatore, o rivendicando un diritto che infirmi o meno quello del conduttore; invece, quando il terzo non avanzi pretese di natura giuridica ma arrechi, col proprio comportamento illecito, pregiudizio al godimento materiale del conduttore, la molestia è di fatto e il conduttore può agire direttamente contro di lui ai sensi dell'art. 1585, comma 2, c.c.” (Cassazione, 15 dicembre 2015, n. 25219).

OCCUPAZIONE DEI BENI DEMANIALI

Per Cassazione 18 dicembre 2015, n. 25519, in tema di occupazione "sine titulo" di immobili demaniali, la sua regolarizzazione, con il conseguente pagamento di un canone agevolato nella misura del 10 per cento del valore di mercato del cespite, postula, ai sensi degli artt. 11 e 13 del d.P.R. n. 296 del 2005, da un lato, che sia almeno in corso una procedura di "perfezionamento" di un provvedimento di concessione o di un contratto di locazione, e, dall'altro, che il beneficiario del canone agevolato sia un ente, non avente fine di lucro, che garantisca una fruizione ottimale alla collettività dell'immobile demaniale. (In applicazione dell'anzidetto principio, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva imposto alla odierna ricorrente il pagamento di un canone corrispondente all'intero valore di mercato dell'immobile dalla stessa occupato "sine titulo" ed adibito ad attività di bar-tabaccheria).

LA DISDETTA DELLE LOCAZIONI ABITATIVE

Secondo Cassazione 9 giugno 2016, n. 11808, “in tema di contratto di locazione ad uso abitativo, l'art. 2, comma 1, della l. n. 431 del 1998, nel disporre che la disdetta al termine del secondo periodo di durata contrattuale sia effettuata in forma scritta ed inviata a mezzo raccomandata, non ne sanziona l'inosservanza con la nullità, sicché sono ammissibili forme equipollenti purché idonee ad evidenziare all'altra parte la volontà negoziale, derivandone altresì che, ove all'invio della lettera di disdetta provveda un rappresentante della parte, non è necessario il conferimento al medesimo di un mandato in forma scritta”.

AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA

Chi compra la cosiddetta "prima casa" gode di aliquote fiscali ridotte: 2% di registro o 4% di IVA. La prima casa è quella posta nel Comune di residenza o dove ci si trasferirà entro diciotto mesi, limitatamente a determinate categorie catastali e comunque non di lusso, a condizione che l'acquirente non sia titolare anche pro-quota di diritti su altre abitazioni acquistate con le medesime agevolazioni o, nel medesimo Comune, altre case in proprietà, usufrutto, uso e abitazione. Nel caso di coniugi (o, com'è possibile da qualche mese), di membri di un'unione civile, se compra un soggetto in regime di comunione legale dei beni, automaticamente acquista anche il suo coniuge con le agevolazioni ma se uno dei due non ha i requisiti, esse saranno applicate solo all'altro.

LA CASSAZIONE SUI BENEFICI FISCALI PRIMA CASA

Per Cassazione 17 dicembre 2015, n. 25437, in tema di benefici fiscali cosiddetti "prima casa", la forza maggiore idonea ad impedirne la decadenza dell'acquirente di un immobile ubicato in un comune diverso da quello di sua residenza, qualora egli non abbia trasferito ivi quest'ultima nel perentorio termine di diciotto mesi dall'acquisto, deve consistere in un evento non prevedibile, che sorprende inaspettato e sovrastante la volontà del contribuente di abitare nella prima casa entro il termine suddetto. (Nella specie, la S.C., nel rigettare il ricorso, ha ritenuto la sussistenza di forza maggiore negli ostacoli frapposti dall'inquinata all'esecuzione per rilascio in tre diversi accessi, con differimento di circa dieci mesi nell'acquisizione del possesso dell'immobile).

LA PROPRIETA' DEL SOTTOTETTO IN CONDOMINIO

Secondo Cassazione 23 novembre 2016, n. 23902, per negare la proprietà condominiale del sottotetto di un edificio che, per ubicazione e struttura, come accertato, sia destinato all'uso comune, occorre allora fare riferimento all'atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un'unità immobiliare dall'originario unico proprietario ad altro soggetto, indagando se la previa delimitazione unilaterale dell'oggetto del trasferimento sia stata recepita nel contenuto negoziale per concorde volontà dei contraenti e se, dunque, da esso emerga, o meno, l'inequivocabile volontà delle parti di riservare al costruttore venditore la proprietà di quel bene potenzialmente destinato all'uso comune

LA DELIBERA CONDOMINIALE DI ADERIRE AD UNA ASSOCIAZIONE DELLA PROPRIETA'

Per la sentenza della Cassazione 17 gennaio 1977, n. 227, ha ritenuto che "rientra nei poteri attribuiti dall'art. 1135 c.c. all'assemblea condominiale l'adozione di una deliberazione intesa all'adesione del condominio ad un'associazione (nella specie: associazione della proprietà edilizia) la quale, per i servizi prestati e per l'opera di coordinamento realizzata a vantaggio della categoria, consenta ai singoli condomini un miglior godimento delle parti comuni dell'edificio; poiché tale adesione riguarda il condominio, inteso come organizzazione di gruppo normativamente tipizzata, e solo in via indiretta e mediata riflette effetti sui vari condomini, quali facenti parte del gruppo, la deliberazione assembleare suddetta non incide sulla sfera di libertà dei condomini uti singoli, garantita dall'art. 18 cost."

APPROVATA IN COMMISSIONE ALLA CAMERA LA CEDOLARE SECCA SUI LOCALI COMMERCIALI

Le istanze del Coordinamento della proprietà (ARPE, CONFAPPI, UPPI), hanno trovato risposta nelle aule parlamentari. Infatti, lo scorso 4 ottobre, la Commissione Finanze di Montecitorio ha approvato una risoluzione, primo firmatario l'On. Pietro Laffranco di Forza Italia e sottoscritta anche dall'On. Sandra Savino e da numerosi altri parlamentari del PD e di Scelta Civica, per introdurre la cedolare secca anche agli affitti di immobili di modeste dimensioni destinati a locazioni per uso diverso da quello abitativo.

L'On. Laffranco aveva partecipato al convegno, organizzato da FEDERPROPRIETA' unitamente alle altre due associazioni del Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari UPPI e CONFAPPI, tenutosi a Roma presso l'Hotel Nazionale di Piazza Montecitorio e avente come tema proprio la necessità di un intervento sulle locazioni in aiuto del commercio e del terziario per garantire un maggiore sviluppo economico per l'Italia.

Il parlamentare aveva assicurato che, nel giro di breve tempo, avrebbe presentato in Commissione una proposta su quest'argomento convinto che i rappresentanti di tutti i partiti avrebbero concordato sulla necessità di fornire stimoli per la crescita partendo dall'obbligatorietà di diminuire il gettito fiscale. E così è stato.

PIU' VOLUMI PER L'ANTISISMICA NON E' ABUSO

Secondo il Consiglio di Stato, sentenza n. 4824 del 18 novembre 2016, il Comune non può sanzionare i "volumi strutturali" realizzati per dare maggiore solidità al fabbricato e renderlo antisismico. In ogni caso la sanzione deve essere quantificata in relazione al "profitto" conseguito dai proprietari che deve essere valutato solo in relazione al costo della demolizione dell'abuso. E' stato così posto fine ad una annosa questione nata nel 2005 che ha contrapposto Comune, proprietà, progettisti e direttore dei lavori.

ASSEGNO DIVORZILE E OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE DA PARTE DEI CONIUGI

Per Cassazione, 11 gennaio 2016, n. 223, “in sede di divorzio, ai fini della determinazione del relativo assegno, deve tenersi conto dell’intera consistenza patrimoniale di ciascuno dei coniugi e, conseguentemente, di qualsiasi utilità suscettibile di valutazione economica, compreso l’uso di una casa di abitazione, determinante un risparmio di spesa, salvo che l’immobile sia occupato in via di mero fatto, trattandosi, in tale ultima ipotesi, di una situazione precaria ed essendo le difficoltà di liberazione, da parte del proprietario, un aspetto estraneo alla ponderazione delle rispettive porzioni patrimoniali e reddituali”.

LA DISCIPLINA DEL CREDITO IMMOBILIARE AI CONSUMATORI INTRODotta NEL T.U.B. DAL D.LGS. N. 72/2016

La disciplina dei “contratti di credito ai consumatori relativi ad immobili residenziali” o del “credito immobiliare ai consumatori”, prevista dalla Direttiva UE n. 17 del 2014 è stata inserita nel D.Lgs. n. 385 del 1993 (agli artt. da 120 quinquies a 120 noviesdecies, Testo Unico Bancario), dall’art. 1, D.Lgs. n. 72 del 2016, che ha dato attuazione alla Direttiva citata.

Per “credito immobiliare ai consumatori” si intende qualsiasi credito garantito da una ipoteca su un bene immobile residenziale (cioè su un fabbricato avente destinazione d’uso di civile abitazione) oppure un credito che è finalizzato all’acquisto od alla conservazione del diritto di proprietà su un terreno o su un immobile edificato o progettato da parte di un consumatore, cioè di un soggetto che non agisce nell’esercizio dell’attività professionale eventualmente svolta. Pertanto, in questa tipologia di credito ai consumatori rientrano sia i mutui per l’acquisto di una abitazione (a prescindere dal fatto che siano o non siano garantiti da ipoteca o da un’altra forma di garanzia), sia i prestiti con qualsiasi altra finalità garantiti da una ipoteca su un immobile residenziale, anche non di primo grado. Particolarmente importante è la disciplina dell’inadempimento del contratto di concessione di questo tipo di credito che prevede l’innovativa “clausola di risarcimento dell’inadempimento del consumatore”.

Silvio Rezzonico

COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

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

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



esami&professioni

MAGGIOLI EDITORE

LOCAZIONE COMMERCIALE: L'AVVIAMENTO E' DOVUTO ANCHE SE IL CONDUTTORE CESSA L'ATTIVITA'

“Il diritto all’indennità per la perdita dell’avviamento commerciale consegue in misura prestabilita - salvo che nei casi tassativamente indicati dal legislatore, tra cui rientrano le ipotesi di cessazione del rapporto di locazione dovuta a “risoluzione per inadempimento o a disdetta o recesso del conduttore - alla cessazione del contratto di locazione, senza che rilevi la circostanza che il conduttore, successivamente alla disdetta o al recesso, abbia cessato di svolgere la sua attività” (Cassazione, 19 luglio 2013, n. 17698).

II REGOLAMENTO EDILIZIO STANDARD

Lo schema di regolamento edilizio tipo pubblicato in “Gazzetta Ufficiale” del 16 novembre scorso consente alle Regioni, relativamente alle 42 definizioni standardizzate, di scegliere liberamente all’interno della voce n. 15 “superficie accessoria” i vari “spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d’uso della costruzione medesima”.

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, 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

PIEMONTE

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

LIGURIA

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

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10
 (Piazza Fiume)

MARCHE

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

CAMPANIA

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

ABRUZZO

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

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San
 Clemente, 220

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi FNA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

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

EMILIA ROMAGNA

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

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

LAZIO

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

CAMPANIA

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

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9;

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59;

RHO - Via Livello, n° 24;

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A;

LODI - Via Bassiano, n° 19;

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, n° 36;

MONZA - Via San Pio X, n° 2;

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

2017

**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**