

# IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

SUPPLEMENTO BIMESTRALE DE "IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA" - AUT. TRIBUNALE DI MILANO 209/87  
DIRETTORE RESPONSABILE MAURO SUMA - DIRETTORE EDITORIALE SILVIO REZZONICO

## SOMMARIO

Editoriale: Il jobs act degli autonomi e l'equo compenso	1
Per aprire un B&b caos normativo	2
Condomini morosi: riscossione rapida per decreto ingiuntivo	3
Il distacco dell'acqua o del gas in condominio	4
Nuove case con colonnine per le auto elettriche	5
Scarico a parete dei fumi da riscaldamento	6
Contratti di locazione senza APE	8
Rendiconto condominiale per cassa, lo dice il Tribunale di Roma	10

## Notiziario Utile

10

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



## EDITORIALE: IL JOBS ACT DEGLI AUTONOMI E L'EQUO COMPENSO

A parte la tassazione esasperata della proprietà che tanti danni ha prodotto alla crescita del PIL non possiamo non prendere atto con soddisfazione della legge sul jobs act degli autonomi e dell'equo compenso. La Legge 81/2017, sul jobs act degli autonomi, ha sanato una frattura storica tra i due mondi del lavoro: quello del lavoro professionale e quello del lavoro dipendente. L'estensione delle prestazioni e diritti contenuti in quel provvedimento agirà sicuramente come legge quadro sulla quale si potrà intervenire, per creare nuove tutele.

L'importanza del jobs act autonomi deriva anche dal fatto che finalmente il legislatore ed il Parlamento hanno messo sullo stesso piano, le professioni ordinistiche e le professioni associative, tra cui quelle degli amministratori condominiali.

Proprio quel testo è divenuto riferimento imprescindibile delle modifiche approvate nel decreto fiscale, nel suo passaggio all'altra Camera. Infatti, cogliendo l'opportunità di una norma pensata in origine per i soli avvocati nei rapporti con Banche e Assicurazioni, ecc., il Parlamento ha scelto di introdurre il principio dell'equo compenso per tutti i professionisti, riferito per ora, ai soli rapporti con la Pubblica Amministrazione e

grandi committenti.

Il principio vale sia per le professioni ordinarie che per le professioni associative, ma il cammino deve ora proseguire sino a garantire a tutti dei minimi professionali, che saranno stabiliti dai futuri decreti attuativi, ad evitare forme di concorrenza selvaggia. Fermo restando che il principio di una remunerazione adeguata alle prestazioni professionali, nei confronti di grandi committenti e della Pubblica Amministrazione, nulla ha a che fare con i minimi tariffari, non rappresentando ostacolo alla concorrenza, come ritiene invece il Garante della Concorrenza.

Il 2018 dovrà anche portare alla revisione del sistema impositivo attraverso la detassazione dei redditi da locazione - che spesso sono ridotti al lumicino - con l'estensione della cedolare secca alle locazioni commerciali.

Il 2018, in concomitanza con le elezioni politiche dovrà apportare - questo è l'augurio che facciamo a tutti gli associati CONFAPPI, FNA e ai lettori - nuovi motivi di speranza per tutte le categorie immobiliari.

*Silvio Rezzonico*  
Presidente Nazionale CONFAPPI

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

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

### Per aprire un B&b caos normativo



Le ragioni per cui si apre un bed & breakfast sono diverse: chi scommette in una nuova entrata per le finanze familiari; chi cerca di trovare il modo migliore di mettere a reddito una casa di famiglia; chi ha trasformato un impegno nato "per gioco" in un'attività imprenditoriale; chi asseconda una passione e il piacere di accogliere persone in arrivo da tutto il mondo. Di certo, i bed & breakfast sono un successo ormai consolidato anche in Italia. Secondo le stime del rapporto 2016 stilato dal portale [bed&breakfast.it](http://bed&breakfast.it), sarebbero più di 25mila le realtà attive in Italia: un settore che dà lavoro a 40mila persone con una stima di circa 8 milioni di pernottamenti venduti l'anno per un fatturato annuo di circa 270 milioni.

Ma come si fa ad aprire un B&b? Il primo ostacolo da superare in Italia è confrontarsi con le norme di legge. Non esiste un unico testo nazionale, ma 21 leggi regionali, che agiscono ciascuna per il territorio di riferimento (per vedere la scheda riassuntiva [cliccare qui](#)): alcune sono norme che risalgono alla metà-fine degli anni 90. Altre più recenti come quelle appena varate in Piemonte, Umbria, Toscana e Lazio. Alcune, è il caso ad esempio dell'Emilia-Romagna, hanno creato addirittura un marchio regionale per i B&b (come accade anche in Francia). Quasi sempre per avviare l'attività basta una Scia (Segnalazione certificata di inizio attività): fra i documenti da allegare, a seconda della Regione, è suf-

ficiente la sola planimetria o è necessario il contratto di proprietà o di affitto e la sottoscrizione di una polizza di assicurazione di responsabilità civile a favore dei clienti. Le pratiche per la classificazione della struttura e la comunicazione di arrivi e partenze di ciascun ospite all'autorità di pubblica sicurezza sono, invece, gestite dagli uffici turistici locali.

L'immobile deve essere in regola con i requisiti urbanistico-edilizi, igienico-sanitari e di sicurezza prescritti per le abitazioni. In molti casi, è prevista una superficie minima in rapporto ai posti letto. Gli ospiti devono poter accedere alla propria camera da un locale comune e senza servitù di passaggio: anche i bagni devono essere dotati delle attrezzature minime e, sopra un certo numero di posti letto, va garantito almeno un servizio sanitario ad uso esclusivo. Di norma le leggi regionali regolamentano anche la pulizia quotidiana dei locali e il cambio della biancheria, che avviene con cadenze diverse da un albergo.

Il numero massimo di stanze e posti letto è molto diverso a seconda dei territori: in Provincia di Bolzano si arriva anche a 8 camere mentre in Lazio, Campania o Emilia Romagna possono essere al massimo tre. Alcune leggi, più recenti, differenziano le possibilità a seconda che l'attività venga gestita in modo familiare o con partita Iva (è il caso della Puglia o del Piemonte): per i B&b imprenditoriali il numero di unità in affitto può essere anche il doppio. Per rispettare il carattere saltuario dell'attività è prevista un'interruzione di un certo numero di giorni (il numero varia da regione a regione), anche non consecutivi, nel corso dell'anno. In questo caso non serve l'apertura della partita Iva.

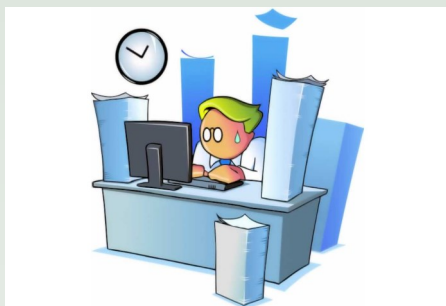
Di norma viene richiesto che il titolare del B&b abbia la residenza (o il domicilio durante il periodo di apertura) presso la struttura: in pochi casi, basta la reper-

bilità. Ad esempio, in Lazio, la legge parla esplicitamente di obbligo di residenza e di domicilio nella struttura per il titolare, che deve riservarsi una camera da letto all'interno della casa. Al contrario in Liguria basta la presenza nelle fasce serali o mattutine. Nel servizio, infine, è sempre inclusa la prima colazione. Le modalità di somministrazione sono regolate dalle leggi regionali in modo molto diverso: c'è chi sancisce la possibilità di offrire agli ospiti solo prodotti non manipolati e c'è chi chiede l'impiego di specialità del territorio regionale. Così nelle Marche, dove in tavola la mattina vanno serviti, per almeno il 70% del totale, prodotti confezionati o acquisiti da aziende e cooperative agricole della regione. Fondamentale è la promozione dell'attività: sono molti i siti che permettono di mettere in "affitto" le stanze con prima colazione.

Per chi svolge B&b in condominio occorre verificare di non avere impedimenti negli atti notarili d'acquisto e il regolamento contrattuale dello stabile. Se non esiste alcun divieto chiaro ed esplicito (la semplice clausola che vieta di turbare la tranquillità del condominio non è considerata sufficiente), allora il via libera è immediato e non occorre nemmeno chiedere il parere dell'assemblea condominiale. Va detto comunque che la Corte di Cassazione non sempre si è espressa in modo univoco sulla questione. Per ciò che concerne il tema delle spese condominiali, se l'attività è occasionale è equiparata alla semplice ospitalità e non occorre far fronte a maggiori costi: l'aumento dei consumi, oggettivo, può tuttavia portare a contenziosi.

Francesco Contaratese

### Condomini morosi: riscossione rapida per decreto ingiuntivo



Tra i tanti compiti che la legge attribuisce all'amministratore di condominio, c'è anche la riscossione delle somme che ogni partecipante è tenuto a versare per la fruizione dei servizi condivisi. Nell'ambito delle parti comuni, a norma dell'articolo 1117 del Codice civile, come disposto dall'articolo 1123, tutti i condòmini sono tenuti a partecipare alla spesa per la loro conservazione e per il loro mantenimento. Chi viene meno a tale obbligazione acquisisce lo status di "moroso", ossia debitore nei confronti dell'intero condominio, ed è compito dell'amministratore adoperarsi per recuperare quanto dovuto.

Per l'articolo 1129, comma 9, del Codice civile «salvo che sia stato espressamente dispensato dall'assemblea, l'amministratore è tenuto ad agire per la riscossione forzosa delle somme dovute dagli obbligati entro sei mesi dalla chiusura dell'esercizio nel quale il credito esigibile è compreso, anche ai sensi dell'articolo 63, primo comma, delle disposizioni per l'attuazione del presente Codice». Nello specifico, l'articolo 63, modificato dalla legge di riforma 220/2012, prevede che «per la riscossione dei contributi in base allo stato di ripartizione approvato dall'assemblea, l'amministratore, senza bisogno di autorizzazione di questa, può ottenere un decreto di ingiunzione immediatamente esecutivo, nonostante opposizione, ed è tenuto a comunicare ai creditori non ancora soddisfatti che lo interpellino i dati dei condòmini morosi».

Nell'eventualità in cui uno o più condòmini non paghino le rispettive quote di spesa, l'amministratore è dunque obbligato a

recuperare le somme, entro sei mesi a decorrere dalla chiusura dell'esercizio a cui si riferisce il debito. E se non agisce nei termini previsti dalla legge, curando anche la relativa azione giudiziaria, l'assemblea può revocargli l'incarico e obbligarlo a risarcire il danno al condominio.

Rispetto al passato, l'amministratore ha quindi maggiori responsabilità ma, allo stesso tempo, è aumentata la sua autonomia decisionale. A cominciare dalla scelta dell'avvocato - per seguire l'iter per la riscossione del credito - che può individuare liberamente senza il necessario assenso dell'assemblea. Dopo aver sollecitato gli inadempienti (ma non è un passaggio obbligatorio, anche se opportuno), nominato il legale, l'amministratore, senza preventiva autorizzazione assembleare, può ottenere un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo e, in caso di mancato pagamento, procedere al pignoramento dei beni intestati ai condòmini morosi, individuati attraverso una ricerca in Conservatoria.

Un'altra carta da giocare è il cosiddetto "pignoramento presso terzi", utile quando il proprietario dell'immobile, debitore verso il condominio, ha concesso il bene in locazione.

Il condominio, inoltre, può pignorare presso terzi l'eventuale conto corrente del debitore (se ne è a conoscenza), il suo stipendio (nei limiti del quinto) o il trattamento pensionistico.

L'iter giudiziario - visti i tempi tecnici e la mole delle esecuzioni che intasano i tribunali - può subire notevoli rallentamenti. Una procedura esecutiva immobiliare al tribunale di Milano, ad esempio, può durare anche tre-cinque anni. Nel frattempo il condominio deve comunque saldare le bollette ed evitare che l'ente fornitore decida di interrompere l'erogazione del servizio, creando notevoli disagi a chi abita nello stabile. Sul punto l'articolo 63, oltre a obbligare l'amministratore a comunicare i nomi dei morosi ai creditori, dispone che questi ultimi «non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i paga-

menti, se non dopo l'escussione degli altri condòmini». Nel caso in questione, l'impresa fornitrice, forte del decreto ingiuntivo emesso dal giudice, per prima cosa deve avviare le procedure di pignoramento nei confronti dei soggetti inadempienti e soltanto se il tentativo non va a buon fine, agire contro l'intera compagine condominiale. I condòmini in regola dovranno allora accollarsi il pagamento delle quote mancanti, suddivise in base ai millesimi di proprietà, calcolati escludendo i morosi.

Gli ultimi commi dell'articolo 63, oltre a individuare la possibilità per l'amministratore di sospendere il condòmino moroso dalla fruizione dei «servizi comuni suscettibili di godimento separato», prevedono che «chi subentra nei diritti di un condòmino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente». Non solo, «chi cede 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». Ciò significa, in caso di vendita dell'immobile, che l'acquirente può essere chiamato a rispondere dei debiti condominiali del vecchio proprietario, nell'anno in corso e in quello precedente, anche se il soggetto subentrante ne era a conoscenza. Il nuovo proprietario è comunque legittimato a rivalersi sul venditore e a ottenere quanto versato ingiustamente.

Un altro aspetto che negli ultimi anni è stato oggetto di dibattito riguarda il rapporto tra morosità e privacy. Come ha più volte chiarito il Garante, in nessun caso l'amministratore può affiggere in bacheca i nomi dei morosi e le cifre che devono al condominio, mettendole a disposizione di soggetti terzi, mentre il resto dei condòmini ha il diritto di conoscere l'ammontare della morosità. Ogni altra comunicazione deve quindi avvenire in forma riservata, così da non ledere le norme sulla privacy.

Ines Durante

### Il distacco dell'acqua o del gas in condominio

Il riformato articolo 63 delle disposizioni di attuazione al Codice civile, fra le altre cose, prevede che «...in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, l'amministratore può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato». Quest'ultima condizione, in particolare, presume che l'eventuale distacco si ripercuota soltanto sul condomino moroso, senza creare disagi al resto dei partecipanti. Per procedere, inoltre, è necessario che dal punto di vista strutturale l'impianto centralizzato preveda questa possibilità.

Se vi sono i presupposti tecnici e temporali (oltre sei mesi di morosità dalla chiusura dell'esercizio), senza il consenso dell'assemblea l'amministratore può quindi procedere alla sospensione del servizio, che riattiverà quando il condomino inadempiente avrà saldato il suo debito.

L'interpretazione letterale della norma si scontra tuttavia con una giurisprudenza che, soprattutto negli ultimi anni, tende a escludere il distacco. A maggior ragione quando la sospensione riguarda servizi di "prima necessità", come l'acqua o il gas per il riscaldamento. Altri orientamenti, al contrario, reputano lecito l'intervento dell'amministratore, che agisce nell'interesse del condominio.

Appare chiaro come la norma, che nelle intenzioni del legislatore avrebbe dovuto rappresentare un utile deterrente per contrastare la crescente morosità, in realtà presenti molte zone d'ombra. Intanto, perché attribuisce all'amministratore la facoltà e non l'obbligo di sospendere i servizi, rendendo la scelta del tutto soggettiva. Inoltre, non specifica quali servizi comuni suscettibili di godimento separato possano essere sospesi e quali no. Un'incertezza che ha

contribuito a creare confusione, favorendo interpretazioni discordanti.

Il tribunale di Modena (ordinanza del 5 giugno 2015), ha ad esempio, ritenuto legittima la sospensione del servizio idrico eseguita dall'amministratore nei confronti del condomino moroso. L'immobile in questione risultava però pignorato e il proprietario è stato considerato un mero detentore del bene. In altre occasioni, i giudici si sono espressi diversamente. Il tribunale di Brescia (ordinanza del 29 settembre 2014), ha escluso la sospensione del servizio idrico perché non erogato dal condominio, ma da una società che ha instaurato con quest'ultimo un contratto di «mera intermediazione economica». Oltretutto, per non farsi carico delle morosità altrui, secondo i giudici lombardi, i condomini in regola con i pagamenti avrebbero potuto stipulare dei contratti individuali.

Su quest'ultimo aspetto si era soffermato qualche tempo prima il tribunale di Milano (provvedimento del 24 ottobre 2013), ordinando all'amministratore di ripristinare il servizio di riscaldamento al condomino moroso, in quanto è prioritario tutelare i diritti fondamentali delle persone previsti dalla Costituzione, in particolare il diritto alla salute sancito dall'articolo 32.

Tra l'altro, il Dpcm 29 agosto 2016 "Disposizioni in materia di contenimento della morosità nel servizio idrico integrato" – ancorché rivolto ai gestori del servizio - ha chiarito che «l'interruzione della somministrazione di acqua all'utente moroso deve tenere conto di molteplici fattori di varia natura, da quelli alimentari, igienico-sanitari e di tutela della salute e della tipologia di utente a quelli di tutela della risorsa fino alla necessità di copertura dei costi del servizio a garanzia dell'equilibrio economico finanziario della gestione».

Il decreto specifica che «il quantitativo minimo di acqua vitale necessario al soddisfacimento dei bisogni essenziali alimentari, igienico sanitari e di tutela della salute è stabilito in 50 litri per abitante al giorno» mentre «nelle utenze in documentate condizioni economiche disagiate deve essere garantito anche in caso di morosità».

Per quanto riguarda il gestore, per l'Autorità per l'energia elettrica e il gas, prima di procedere alla sospensione del servizio, il gestore è obbligato a comunicare la decisione all'utente ed è tenuto ad adottare forme di rateizzazione per la definizione di piani di rientro, prevedendo adeguate modalità per la riattivazione del servizio sospeso.

Flavio Chiodini

#### 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.



### UNITI E NUMEROSI PER CONTARE



[www.casaconsum.it](http://www.casaconsum.it)

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

## Nuove case con colonnine per le auto elettriche



A metterlo nero su bianco, inserendolo nei propri regolamenti edilizi, sono solo pochi Comuni in Italia. Da Nord a Sud, consultando i siti dei capoluoghi di Regione, solo Milano, Torino, Bologna e Campobasso risultano adeguati.

Eppure, la scadenza è imminente: entro il 31 dicembre 2017, tutte le amministrazioni locali dovranno inserire una norma nel proprio regolamento edilizio che vincola gli edifici (residenziali e non, sopra i 500 metri quadri e di nuova costruzione, tranne gli edifici pubblici) alla predisposizione all'allaccio di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli. Pena: il mancato rilascio del titolo abilitativo. A prevederlo è il Testo Unico dell'edilizia.

### Le norme Ue

La regola discende dal D.Lgs. 257/2016, che ha modificato il Testo Unico edilizia (art. 4 del DPR 380/2001). La norma, a sua volta, attua la direttiva europea 2014/94/UE che stabilisce i requisiti minimi in materia di realizzazione di infrastrutture per i combustibili alternativi, inclusi i punti di ricarica per i mezzi elettrici.

E proprio in questi giorni Bruxelles ha rilanciato sulle auto green: secondo la Commissione, entro il 2030 i produttori dovranno ridurre del 30% le emissioni della propria flotta di veicoli a motore esistente, ampliando a un terzo della

flotta l'offerta di veicoli a motore pulito (si veda il Sole 24 Ore del 9 novembre). In Italia già il D.L. 83/2012 aveva indicato il 1° giugno 2014 come data entro cui i Comuni avrebbero dovuto prevedere nei regolamenti edilizi la norma sulle colonnine di ricarica, obiettivo poi aggiornato alla fine del 2017.

### I vincoli

Ora le previsioni sono più specifiche. L'art. 4 prevede, infatti, l'obbligo di predisporre l'installazione di colonnine di ricarica per auto elettriche per tutti gli edifici non residenziali di nuova costruzione di superficie superiore a 500 metri quadri; per gli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative; per i fabbricati già esistenti sottoposti a ristrutturazione edilizia di primo livello (cioè soggetti a un intervento che coinvolga almeno il 50% della superficie lorda e l'impianto termico).

Le infrastrutture di ricarica devono permettere la connessione di una vettura per ogni parcheggio coperto o scoperto o per ciascun box per auto presente nell'immobile. Per i soli edifici residenziali di nuova costruzione con almeno 10 unità abitative il numero di spazi a parcheggio e box auto dotati di colonnina non deve essere inferiore al 20% del totale. Le colonnine sono un servizio misurabile: l'accesso alla ricarica, in genere, avviene tramite tessere magnetiche individuali e quindi è possibile ripartire le spese sulla base degli effettivi consumi. Nel caso, invece, di una colonnina installata nel box di pertinenza di una singola proprietà, anche se in condominio, se l'allacciamento elettrico per lo spazio garage è comune, è possibile installare un contatore e procedere ogni anno alla lettura dei consumi, comunicandoli all'amministratore, come già capita per il riscaldamento con le termovalvole.

### L'adeguamento

Nonostante i tempi siano ormai agli sgoccioli (il termine scatta il 31 dicembre, salvo proroghe dell'ultima ora), poche amministrazioni tra le principali città in Italia paiono avere recepito la novità. Monitorando i regolamenti edilizi pubblicati sui portali dei Comuni (in genere nella sezione "amministrazione trasparente"), solo alcuni capoluoghi del Nord, con l'aggiunta di Campobasso hanno inserito regole sulla obbligatorietà di predisporre punti di ricarica.

A Milano l'attuazione (avvenuta già sulla base del D.L. 83/2012) prevede per tutti i nuovi interventi (indipendentemente dalla dimensione e dalla destinazione d'uso) la creazione di box con presa per la ricarica dei veicoli e relativa contabilizzazione dei consumi. Risale a tre anni fa anche l'adeguamento di Bologna: l'art. 55 norma la presenza di prese nei box e posti auto di tutti gli immobili con superficie superiore a 500 metri quadrati. A Torino l'obbligo è riferito agli immobili di grandi dimensioni e con uso non residenziale. Campobasso recepisce la norma nazionale. Altre città, come Genova, sono in fase di revisione: l'adeguamento è previsto entro l'autunno.

In caso di mancato "allineamento" da parte dei Comuni, il Testo Unico edilizia prevede che le Regioni si sostituiscano ai Comuni e facciano decadere i titoli edilizi rilasciati per edifici non costruiti seguendo le regole, in base alle proprie leggi regionali.

Enrico Fenoglio

### Scarico a parete dei fumi da riscaldamento



Per l'art. 9 – 9-quater dell'art. 5, DPR 412/1993, gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad appositi camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione, con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente. Specifiche deroghe sono previste esclusivamente nei casi in cui: a) si proceda, alla sostituzione di generatori di calore individuali che risultino installati in un periodo precedente, con scarico a parte o in canna collettiva ramificata; b) l'adempimento dell'obbligo risulti incompatibile con norme di tutela degli edifici oggetto dell'intervento, adottate a livello nazionale, regionale o comunale; c) il progettista attesti e asseveri l'impossibilità tecnica a realizzare lo sbocco "sopra il colmo del tetto"; d) si proceda alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili all'applicazione di apparecchi a condensazione; e) vengano installati uno o più generatori ibridi compatti, composti almeno da una caldaia a condensazione a gas e da una pompa di calore e dotati di specifica certificazione di prodotto.

Sussiste l'obbligo a carico dei Comuni di adeguare i propri regolamenti alle disposizioni di cui ai commi 9, 9-bis e 9-ter, con la conseguenza che le disposizioni dei regolamenti comunali di igiene previgenti, devono ritenersi in contrasto con la nuova normativa e comportano l'obbligo di disapplicazione, da parte del Giudice, della norma regolamentare comunale contrastante con le normative della legge nazionale.

Questo in sintesi il contenuto della sentenza del TAR Lombardia-Milano 13/09/2017, n. 1808.

Nella specie, la ricorrente era proprietaria di un appartamento ubicato al secondo piano di un edificio condominiale e in tale appartamento – costituito da un monolocale con bagno – si trovava una caldaia di tipo C, che scaricava i prodotti della combustione nella canna fumaria condominiale, posta a servizio dell'intera colonna verticale di alcuni appartamenti tra cui quello della ricorrente.

In base alla norma tecnica nazionale in materia di sicurezza degli impianti a gas per uso domestico, UNI 7129 - recepita ai sensi della Legge 1083 del 06/12/1971, dal D.M. 13/08/2009 - le caldaie di tipo B caratterizzate dall'essere caldaie a camera aperta e tiraggio naturale, non possono essere installate all'interno di un monolocale, nel quale è invece necessario installare caldaie di tipo C tradizionale o a condensazione.

La ricorrente produceva allora una relazione tecnica sullo stato delle canne fumarie condominiali dopo aver fatto eseguire una videoispezione delle stesse, da cui è risultato che la canna fumaria collettiva ramificata condominiale a cui erano collegate tutte le caldaie degli appartamenti che si trovano sulla stessa colonna di quella di proprietà della ricorrente, presentava una serie di irregolarità, per le quali le caldaie di tipo B e quelle di tipo C non potevano essere

collegate alla canna fumaria collettiva ramificata. Essendo risultato che la canna fumaria collettiva ispezionata non era a norma e che il Condominio non aveva effettuato alcuna opera di risanamento del manufatto, la ricorrente, poiché le caldaie di tipo B e di tipo C non potevano continuare a coesistere nella canna fumaria collettiva ramificata, in ottemperanza a quanto previsto dalle norme regolanti la materia e su richiesta del Condominio, ha dovuto scollegare lo scarico della propria caldaia di tipo C dalla canna fumaria collettiva ramificata condominiale ed ha provveduto ad installare una nuova caldaia di tipo C a condensazione, con scarico a parete.

Dopo il richiamato intervento della ricorrente, a seguito della segnalazione di un condomino che abita nell'appartamento soprastante a quello del ricorrente, il Comune su indicazione dell'ASL, ha chiesto alla ricorrente l'adeguamento dello scarico dei fumi della sua caldaia, in quanto non conforme all'art. 3.4.46 del Regolamento Comunale di Igiene. Ne è conseguita una ordinanza ingiunzione del Comune di effettuare l'adeguamento dello scarico dei fumi della relativa caldaia in quanto non conformi al proprio Regolamento di Igiene e di presentare il certificato di conformità dell'impianto e dell'avvenuto adeguamento redatto da tecnico abilitato, secondo la normativa vigente, entro un determinato termine. L'ordinanza comunale ingiungeva anche all'amministratore condominiale di eseguire tutti gli interventi tecnici necessari a risolvere le criticità riscontrate nella canna fumaria collettiva, senza che il condominio vi provvedesse. Di qui il ricorso dell'interessata al TAR Regionale della Lombardia-Milano per violazione e falsa applicazione dell'art. 5, del DPR 412 del 26/08/1993, così come modificato sia dalla Legge 90/2013 che dal D.Lgs. 102/2014.

Poiché il Condominio non ha impugnato l'ordinanza comunale nella parte che lo riguardava, la decisione del Tribunale Amministrativo è stata emessa sulla base delle risultanze di causa, con il richiamo all'art. 5, commi 9 e 9-bis, del DPR 412/1993, per il quale «è possibile derogare a quanto stabilito dal comma 9 nei casi in cui: ... d) si procede alle ristrutturazioni di impianti termici individuali già esistenti, siti in stabili plurifamiliari, qualora nella versione iniziale non dispongano già di camini, canne fumarie o sistemi di evacuazione dei prodotti della combustione con sbocco sopra il tetto dell'edificio, funzionali e idonei o comunque adeguabili alla applicazione di apparecchi a condensazione».

In sostanza, i commi 9 e 9-bis del citato art. 5 prevedono l'obbligo di espellere al di sopra del tetto i prodotti della combustione di impianti termici realizzati dopo il 31 agosto 2013, sicché l'art. 3.4.46 del RCI risultava coerente con il disposto del comma 9. Senonché, il successivo comma 9-bis del citato art. 5 ha previsto delle ipotesi di deroga a tale obbligo (il comma è stato introdotto dall'art. 17-bis, comma 1, del D.L. 04/06/2013, n. 63, convertito, con modificazioni, dalla Legge 03/08/2013, n. 90, che ha sostituito l'originario comma 9 con gli attuali commi da 9 a 9-quater, come modificato dall'art. 414, comma 8, del D.Lgs. 04/07/2014, n. 102, che ha aggiunto due lettere al comma 9-bis).

Per il TAR, alla stregua della normativa richiamata, la ricorrente ben poteva, ai sensi dell'art. 5, comma 9-bis, lettera "d", derogare all'obbligo di espellere al di sopra del tetto i prodotti della combustione, irrilevante essendo la precedente disposizione del Regolamento Comunale di Igiene. Per il Tribunale – poiché la disposizione del Regolamento Comunale di Igiene, non poteva prevedere la ipotesi di deroga di cui al richiamo comma 9-bis dell'art. 5, del DPR. 412/1993 – tale disposizione doveva ritenersi in contrasto con la norma di cui al comma

9-bis. Di qui l'obbligo della disapplicazione della norma, trattandosi di norma regolamentare comunale contrastante con una norma di legge nazionale. Il Giudice amministrativo non poteva quindi non tener conto della riscrittura, da parte del DPR 74/2013, dell'art. 5 del DPR 412/1993.

I commi 9 e 9-quater di tale disposizione stabiliscono che gli impianti termici installati successivamente al 31 agosto 2013 devono essere collegati ad apposite canne fumarie con sbocco sopra il tetto dell'edificio alla quota prescritta dalla regolamentazione tecnica vigente, salve le deroghe di legge. Con la conseguenza che, nella specie, il medesimo Giudice era tenuto a disapplicare la norma secondaria del regolamento comunale in quanto incompatibile con il disposto normativo primario, cui occorreva dare esecuzione. E ciò conformemente alla giurisprudenza amministrativa secondo cui il Giudice amministrativo deve disapplicare, ai fini della decisione sulla legittimità del provvedimento amministrativo, la norma secondaria di regolamento, qualora essa contrasti in termini di palese contrapposizione con il disposto legislativo primario, cui dovrebbe dare esecuzione (Consiglio di Stato 14 luglio 2014, n. 3623). Oltretutto, l'istituto della disapplicazione di una norma regolamentare, per la sua intima struttura, non richiede che siano evocate in giudizio le autorità che quel regolamento hanno adottato, perché quell'atto, dopo la pronuncia del giudice, conserva la sua efficacia nell'ordinamento giuridico. Ed infatti, la notificazione del ricorso è indispensabile allorché la pronuncia del Giudice elimini dall'ordinamento gli atti impugnati, perché l'autorità emanante ha l'interesse, tutelato dall'art. 24 Cost., alla loro conservazione. Nello stesso senso, si veda TAR Veneto, Sez. I., n. 1003/2012. Era da tempo che la questione era dibattuta e segnalata da chi si occupava del problema. Sotto questo profilo, il principio affermato nella sentenza del Tar altro non è che la riaffer-

mazione di una norma di legge che già era fissato in questi termini, ma che qualcuno si ostinava a ignorare.

Il decreto legislativo 4 luglio 2014, n. 102, che da ultimo ha modificato il DPR 412/1993 – nel ribadire che condurre al tetto i fumi della combustione delle caldaie, mediante camini, canne fumarie e condotti di scarico, è un obbligo – riconosce anche, in presenza di in una canna fumaria collettiva ramificata non adeguata, che è possibile predisporre uno scarico a parete, impiegando un apparecchio a camera aperta e a tiraggio naturale. Salvi, ovviamente, i necessari lavori di adeguamento complessivo della canna fumaria stessa, con modifica dei regolamenti comunali. Resta fermo che, per accedere alle deroghe circa l'obbligo di convogliare i fumi di scarico dal tetto è comunque obbligatorio:

- nei casi di cui alla lettera "a", installare generatori di calore a gas a camera stagna, il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'art. 4, comma 6, lettera "a", DPR n. 59/2009;

- nei casi di cui alle lettere "b", "c" e "d", installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti;

- nel caso di cui alla lettera e), installare generatori di calore a gas a condensazione i cui prodotti della combustione abbiano emissioni medie ponderate di ossidi di azoto non superiori a 70 mg/kWh, misurate secondo le norme di prodotto vigenti, e pompe di calore il cui rendimento sia superiore a quello previsto all'art. 4, comma 6, lettera "b", DPR n. 59/2009.

In tutti i casi è comunque necessario posizionare i terminali di scarico in conformità alla vigente norma tecnica UNI 7129 e successive modifiche e integrazioni. Fatto salvo l'obbligo dei Comuni di provvedere ad adeguare i loro regolamenti alle prescrizioni sopra ricordate.

Silvio Rezzonico

### Contratti di locazione senza APE



Per il Tribunale di Milano, 11/05/2017 n° 5308, la locazione è da ritenersi valida anche se il proprietario ha ommesso di allegare al contratto l'attestazione di prestazione energetica (APE). Per l'art. 15, comma 9, del D.Lgs. 192/2005 il proprietario locatore che non doti, in caso di nuovo contratto di locazione, l'immobile dell'attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'art. 6, comma 2, del Decreto legislativo è esposto ad una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro.

Il proprietario locatore inadempiente può essere multato ma il conduttore è comunque tenuto a corrispondere i canoni di locazione, pena lo sfratto per morosità.

Nel caso di specie, la ricorrente, in qualità di locatrice, sulla premessa di avere stipulato un contratto di locazione ad uso abitativo regolarmente registrato, relativo ad un immobile al quarto piano di uno stabile condominiale, ha intimato sfratto per morosità al proprio conduttore, allegando il mancato pagamento dei canoni di locazione scaduti. Il conduttore si è opposta alla convalida eccependo, in via preliminare, l'invalidità del contratto di locazione, per la mancata allegazione dell'attestato di prestazione energetica dello stabile, contestando nel merito l'entità della morosità oggetto della intimazione di sfratto. E, dunque, deve ritenersi valido e legittimo un contratto di locazione abitativa nel caso di

mancata allegazione dell'attestazione di prestazione energetica degli edifici (APE)?

La risposta al quesito non può che ricercarsi nell'art. 15, comma 9, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche ed integrazioni, apportate dal D.Lgs. 175/2014, che ha abrogato il precedente comma 3-bis dell'art. 6, del richiamato D.Lgs. 192/2005, per il quale *«l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobile a titolo oneroso o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti»*.

A prescindere dalla mancata allegazione, ci si domanda tuttavia quali effetti produca sul contratto la totale mancanza dell'attestato. E ancora: la mancata allegazione o l'inesistenza dell'attestato esime il conduttore dall'obbligo di pagamento del canone di locazione?

Giova ricordare che, in materia di APE, la mancata previsione nel D.L. 112/2008, dell'obbligo di allegazione o di messa a disposizione dell'attestato, aveva indotto la Corte di Giustizia UE ad avviare una procedura di infrazione contro la Repubblica Italiana, per violazione delle disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici, ai sensi della direttiva comunitaria 2002/91/CE. La procedura fondava sulla assenza, nella normativa italiana, dell'obbligo di consegnare l'attestato relativo al rendimento energetico, in caso di vendita o di locazione di immobile, conformemente agli artt. 7 e 10 della Direttiva 2002/91/CE. A chiudere la procedura di infrazione è allora frettolosamente sopravvenuto il D.L. 4 giugno 2013, n. 63, che ha introdotto un nuovo strumento documentale conforme alla direttiva europea 2010/31/UE e sancito l'obbligo di consegna o messa a

disposizione dell'attestato di rendimento energetico – da parte del proprietario o del locatore – in caso di vendita o di locazione.

A parte il cambio di denominazione – da attestato di certificazione energetica (ACE) ad attestato di prestazione energetica (APE) – il richiamato D.L. 63/2013, ha modificato l'art. 6, del D.Lgs. n. 192/2005, facendo obbligo al venditore e al locatore di consegnare al nuovo proprietario o all'inquilino – al momento del perfezionamento dell'atto di vendita o del contratto di locazione – l'attestato, che doveva già essere disponibile al momento delle trattative. L'art. 6, commi 3 e 4, del D.Lgs. 192/2005 e l'art. 15, commi 8 e 9, del medesimo Decreto Legislativo – relativo all'obbligo di allegazione dell'APE ai contratti di vendita o di locazione – sono stati successivamente abrogati dall'art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n. 112, convertito in Legge 6 agosto 2008, n. 133, che recita: *«sono abrogati i commi 3 e 4 dell'art. 6 e i commi 8 e 9 dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n. 192»*

Ciò a parte, in forza della garanzia per i vizi della cosa locata, rimane pur sempre ferma l'obbligazione principale del locatore di far godere la cosa locata al conduttore, a norma degli artt. 1575 e ss. c.c. In tale contesto, la garanzia per i vizi della cosa locata rientra nello schema della responsabilità contrattuale, che trova una sua peculiare disciplina nella locazione, sia pure nel contesto dei principi generali in tema di responsabilità per vizi: si veda la garanzia per i vizi nella vendita e nell'appalto. Il locatore, che è gravato dalla presunzione di colpa di cui all'art. 1218 c.c. è tenuto a rispondere dei danni derivanti dai vizi della cosa locata, salva la prova contraria consistente nella dimostrazione di aver

[www.casaconsum.it](http://www.casaconsum.it)



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



Il conduttore può agire per la risoluzione del contratto o per la riduzione del corrispettivo a norma degli artt. 1453 e 1578 c.c., sempreché provi che l'adempimento è "di non scarsa importanza", tenendo conto che nella garanzia per vizi possono venire in rilievo anche quelli che diminuiscono in modo apprezzabile il mutamento della cosa (l'aggettivo "apprezzabile" non è sinonimo di grave o di ingente, essendo solo finalizzato a sottolineare che la diminuzione del godimento deve essere effettiva, anche se piccola ma non trascurabile).

Il conduttore non ha tuttavia la facoltà di agire verso il locatore per l'adempimento in forma specifica dell'obbligo di eliminazione dei vizi ma solo quella di agire per la risoluzione del contratto o per la riduzione del corrispettivo. In particolare, il conduttore può chiedere la riduzione del corrispettivo, a seconda della gravità del vizio e in ogni caso il risarcimento dei danni, se il locatore non prova di avere senza colpa ignorato il vizio al momento della consegna.

Si tenga presente che l'azione per i danni di cui all'art. 1578 c.c. si identifica con l'azione di risarcimento che si accompagna all'azione di risoluzione di cui all'art. 1453 c.c.

Rispetto all'azione risarcitoria, la prova liberatoria del locatore ha ad oggetto il fatto di aver ignorato la presenza dei vizi e l'assenza di colpa laddove la mancata conoscenza del vizio non sia imputabile a negligenza o a disattenzione del locatore.

Quanto alla sopravvivenza dell'obbligo di pagamento del corrispettivo della locazione da parte del conduttore, l'art. 1587 n. 2 prevede, tra le obbligazioni principali del conduttore, quello di pagare al locatore il corrispettivo. E dunque, il mancato o ritardato pagamento del corrispettivo è causa di risoluzione del contratto (si vedano tra le altre Cass. 4563/2014 e 26/06/2012, n. 10639).

Il conduttore non può quindi astenersi dal versare il canone ovvero di ridurlo unilateralmente nel caso in cui si verifichi una riduzione o una diminuzione del godimento del bene, anche quando si assuma che tale evento sia ricollegabile al fatto del locatore, atteso che la sospensione totale o parziale dell'adempimento dell'obbligazione è legittima solo qualora venga completamente a mancare la controprestazione da parte del locatore (Cass. 29/01/2013, n. 2099).

Vale ricordare che, l'APE è del tutto identico al precedente ACE e ha durata decennale, salvo interventi di ristrutturazione che, incidendo sulle prestazioni energetiche dell'edificio, possano farlo decadere.

L'obbligo di dotazione del certificato di prestazione energetica deve essere osservato anche per i contratti di affitto di azienda o di ramo della stessa, qualora questi ultimi ricomprendano l'affitto dei muri e facciano riferimento alla locazione dei locali in cui viene svolta l'attività di impresa.

Resta fermo, a norma dell'art. 6, secondo comma, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, che l'APE deve essere messo a disposizione del futuro acquirente o del locatario, già dal momento delle trattative, per consentire che la negoziazione sul prezzo di cessione o sul canone di locazione possa essere efficacemente condotta anche in considerazione delle prestazioni energetiche caratterizzanti l'immobile oggetto di cessione o di affitto.

Qualora già in possesso dell'ACE, il proprietario non è tenuto a produrre il nuovo APE, posto che il comma 10, dell'art. 6, del D.Lgs. 192/2005, fa salvi gli attestati di certificazione energetica rilasciati prima della entrata in vigore del D.L. 63/2013, purché confermati da una dichiarazione di vigenza.

Sono esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE gli edifici adibiti a luogo di culto, gli edifici agricoli non residenzia-

li, se sprovvisti di impianti termici per la climatizzazione estiva ed invernale, e gli edifici sottoposti a vincoli culturali ed artistici.

Quanto all'applicabilità delle normative regionali in materia, occorre tener conto che la cosiddetta clausola di cedevolezza (art. 17 del D.Lgs. 192/2005), è ispirato ai principi relativi alle competenze legislative concorrenti tra Stato e Regioni. Le normative regionali devono tuttavia rispettare i principi dettati dalle leggi dello Stato anche in materia sanzionatoria, a pena di incostituzionalità, salvo che abbiano recepito la direttiva comunitaria prima della normativa statale, facendo propri i principi fondamentali desumibili dalla direttiva europea.

Silvio Rezzonico  
Arianna Cornelli



**PICCOLO PROPRIETARIO  
CONDOMINIO**

**PER IL TUO CONDOMINIO  
RIVOLGITI AGLI AMMINISTRATORI  
FNA -Federamministratori**

**AMMINISTRATORI  
CON LE CARTE IN REGOLA**



### Rendiconto condominiale per cassa, lo dice il Tribunale di Roma



Da sempre si discute se il rendiconto condominiale sia da redigere per cassa o per competenza. L'annosa questione – di cui la Cassazione si è occupata solo incidentalmente (si veda, tra le altre, la pronuncia 10153/2011) - è stata affrontata, in modo sistematico e rigoroso, dal Tribunale di Roma, Sezione Quinta, sentenza 2 ottobre 2017. Per il Tribunale capitolino, il rendiconto condominiale deve essere redatto secondo principi di cassa (e non di competenza), con la conseguenza che le voci di spesa devono essere esposte solo se effettivamente sostenute. Il criterio di cassa consente infatti di conoscere esattamente la reale consistenza del fondo comune. Il rendiconto di competenza o misto, invece, (con menzione delle spese effettive e di quelle solo preventivate, ma non effettivamente sostenute), impedisce il facile controllo da parte dei condòmini. Conseguentemente, un rendiconto che prescindere da riferimenti alla cassa e al conto corrente condominiale, deve ritenersi illegittimo e la delibera che lo ha approvato invalida.

Questo in sintesi il contenuto della sentenza del Tribunale capitalino. Nel caso affrontato dal Tribunale, una condomina aveva impugnato una delibera assembleare, in punto di approvazione del rendiconto consuntivo ordinario, per l'anno 2014, per violazione dell'articolo 1130 bis, comma 1, primo e secondo periodo, del Codice Civile, (inserito dalla Legge di Riforma del condominio), per il quale “il rendiconto condominiale contiene le voci di entrata e di uscita ed ogni altro dato inerente alla gestione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili ed alle eventuali riserve,

che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica. Si compone di un registro di contabilità, di un riepilogo finanziario, nonché di una nota sintetica esplicitativa della gestione con l'indicazione anche dei rapporti in corso e delle questioni pendenti”. Nel caso di specie, secondo l'impugnante, nello stato patrimoniale non era stato riportato il saldo del conto corrente condominiale alla data del 31-12-2014.

Il condominio si era difeso evidenziando che la materia del contendere era cessata in quanto, con una successiva delibera assembleare, era stato approvato nuovamente il consuntivo esercizio 2014. Ferma la cessazione della materia del contendere - essendo il rendiconto in questione stato “riapprovato” - il Tribunale romano è comunque entrato nel “merito” dei motivi dell'impugnazione, per stabilire chi dovesse sostenere le spese di cosiddetta “soccumbenza virtuale” nel giudizio. A tale effetto, le spese di lite sono state accolte al condominio. Ed infatti, “il rendiconto, predisposto dall'amministratore, risponde all'esigenza di porre i condòmini in grado di sapere come effettivamente sono stati spesi i soldi versati”. Oltretutto, secondo il Tribunale, il rendiconto condominiale non è un mero documento contabile, contenente una serie di addendi, ma un atto con il quale l'amministratore giustifica le spese accolte ai suoi mandanti. Stando così le cose, il rendiconto consuntivo non deve essere redatto in base al principio di competenza, ma a quello di cassa. L'inserimento di una spesa deve pertanto essere annotata in base alla data dell'effettivo pagamento, così come l'inserimento delle entrate va annotato in base alla data dell'effettiva corresponsione. La mancata applicazione del criterio di cassa priva il rendiconto della chiarezza, non rendendo intelligibili e riscontrabili le voci di entrata e di spesa e le quote spettanti a ciascun condomino, non evidenziando la reale situazione contabile.

Non solo. Resta fermo che, nel rendiconto

devono comunque essere indicati, (con possibilità di facile riscontro documentale), la situazione patrimoniale del condominio e gli eventuali residui attivi e passivi, l'esistenza e l'ammontare dei fondi di riserva obbligatori, (ad esempio l'accantonamento per il trattamento di fine rapporto del portiere), o deliberati dall'assemblea per particolari motivi, (ad esempio fondo cassa straordinario). Il criterio di cassa consente altresì di fare un raffronto tra le spese sostenute ed i movimenti del conto corrente bancario intestato al condominio; a ciascuna voce di spesa deve corrispondere un prelievo diretto a mezzo di assegno o di bonifico sul/dal conto corrente condominiale (articolo 1129, comma 7, del Codice Civile, in punto di trasparenza e di tracciabilità).

Dalla sentenza del Tribunale di Roma in commento, si ricava anche un ulteriore importante principio, in tema di partecipazione informata dei condòmini all'assemblea: l'amministratore deve inviare ad ogni condomino un elenco delle spese sostenute, (con data e causale dell'importo), già diviso per categorie secondo il criterio di ripartizione (come: spese generali, acqua, riscaldamento, etc); l'indicazione delle quote incassate dai condòmini e quelle ancora da incassare; l'indicazione delle spese ancora da sostenere; le eventuali rimanenze attive (fondi, combustibile ed altro) ed il piano di riparto che indichi per ogni condomino e per ogni categoria di spesa il criterio di riparto e la quota a suo carico. La mancanza di tali indicazioni - che conferiscono certezza e chiarezza al rendiconto - ovvero la presenza di elementi che ne inficino la veridicità, quali l'omissione o l'alterazione dei dati (ad esempio sugli interessi dei depositi), determina la sua illegittimità che si estende anche alla delibera che lo approvi e che sia fatta oggetto di contestazione.

Matteo Rezzonico

# NOTIZIARIO UTILE



### ABILITAZIONE DEGLI ASCENSORISTI ORA DECIDE IL PREFETTO

Dal 12 dicembre 2017 sono scattate le nuove disposizioni sulla abilitazione alla manutenzione degli ascensori, condizione indispensabile per garantire la sicurezza negli impianti di sollevamento. Il certificato di abilitazione sarà valido in tutto il territorio nazionale e sarà rilasciato dal prefetto. E' con la Legge 20 novembre 2017, n. 167 (pubblicata nella Gazzetta Ufficiale del 27 novembre 2017, n. 277) che vengono dettate le nuove regole per la manutenzione degli ascensori. L'art. 23 della Legge n. 167/2017 dà attuazione alla direttiva 2014/33/UE del Parlamento europeo e del Consiglio, del 26 febbraio 2014, relativa agli ascensori e ai componenti di sicurezza degli ascensori stessi. Il rilascio del certificato di abilitazione da parte del prefetto avviene in seguito all'esito favorevole di una prova teorico-pratica svolta davanti ad una commissione esaminatrice, nominata dal prefetto stesso e composta da cinque funzionari, in possesso di adeguate competenze tecniche, dei quali almeno uno, oltre al presidente, con laurea in ingegneria. La commissione è presieduta dal funzionario designato dal ministero del lavoro o delle politiche sociali. Alla prova teorico-pratica sono presenti almeno tre membri della commissione, compreso il presidente. Al presidente e ai componenti della commissione non spetta alcun compenso. La data e la sede delle sessioni di esame è determinata dal prefetto. Il prefetto del capoluogo di regione, tenuto conto del numero e della provenienza delle domande pervenute, previe intese con gli altri prefetti della regione, può disporre apposite sessioni di esame per tutte le domande presentate nella regione, allo scopo di razionalizzare le procedure finalizzate al rilascio del certificato di abilitazione.

### CONFAPPI, FNA E CASA CONSUM PER IL RIMBORSO DELLA TARI VERSATA IN ECCESSO

Confappi e Casaconsum hanno attivato un servizio a favore di proprietari e consumatori per il rimborso delle somme pagate in eccesso per la tassa rifiuti (TARI). Com'è noto, la TARI sull'abitativo è fondata su due parametri: la quota fissa (per esempio 2 euro al metro quadrato) e la quota variabile (parametrata sul numero di persone che abitano l'immobile). Il meccanismo delle quote deve essere applicato una sola volta per ogni immobile, sommando le superfici di ogni abitazione e relative pertinenze e aggiungendo poi la quota variabile. Se la quota variabile (quella per numero di persone), viene ripetuta per box e cantine, la bolletta aumenta ingiustificatamente e illegalmente, stante il principio che la TARI è commisurata alla quantità di rifiuti effettivamente prodotti. In molte città si è invece proceduto con metodi errati, con la conseguenza che è possibile chiedere il rimborso delle somme indebitamente versate in eccesso, nel termine prescrizione di cinque anni. Ove il Comune o l'Ente di riscossione – che ha un termine di centottanta giorni per effettuare il ricalcolo - non risponda o risponda in senso negativo, si può ricorrere alla Commissione Tributaria Provinciale competente, trascorsi 180 giorni dal deposito dell'istanza. Presso le sedi Confappi e Casaconsum sono disponibili i fac-simili delle istanze di rimborso.

### FONDO A SOSTEGNO DELLE LOCAZIONI

A sostegno dei nuclei familiari arrivano nuove risorse al Fondo nazionale di sostegno per l'accesso alle abitazioni in locazione: 10 milioni di euro per il 2019-2020 sono previsti come risorse aggiuntive destinate alla concessione di contributi integrativi alle fasce di reddito più basse per il pagamento degli affitti.

### EQUO COMPENSO ALLARGATO E CONFIDI ANCHE AGLI AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

La proposta Orlando – che riservava le previsioni sull'equo compenso unicamente agli Avvocati e limitatamente ai rapporti con i grandi committenti (banche e assicurazioni) – è stata integrata dal Senato, che ha allargato il raggio di azione a tutti i Professionisti indistintamente, ordinisti e non, che svolgono prestazioni a favore di Banche, Assicurazioni, imprese e PA. La FNA che si è sempre opposta alle previsioni di favore che hanno continuato a dividere il mondo professionale in figli e figliastri e ha sempre detto NO alle solite riserve di rendita di posizione a favore dei professionisti ordinisti, si è dichiarata soddisfatta insieme al Colap e alle altre associazioni dei professionisti non ordinisti, per essere stata ascoltata. “Finalmente – ha detto la Presidente del COLAP, Emiliana Alessandrucchi – la Camera ha sanato l'unico vero squilibrio contrattuale nel mondo delle professioni ovvero il rapporto tra professionisti e P.A. Ringraziamo prima di tutto il Ministro della Funzione Pubblica per l'interesse dimostrato e per aver compreso l'urgenza di un intervento su questo aspetto, nonché l'On.le Chiara Gribaudo che ha sempre creduto nella nostra proposta: senza la loro determinazione non ce l'avremmo fatta”. Per il Presidente FNA, Matteo Rezzonico, “occorre ora mettersi al lavoro per migliorare la proposta di legge nelle aule della Camera e continuare il dialogo con i Deputati e Senatori che ci hanno appoggiato in questa battaglia”. E' anche positiva l'estensione dell'accesso a Confidi dei professionisti associativi, che potrebbe dare un buono slancio alla crescita delle professioni.

### RILASCIO DI UNO SPAZIO COMUNE DA PARTE DI UN CONDOMINO

Allorché un condomino, convenuto dall'amministratore per il rilascio di uno spazio di proprietà comune occupato senza titolo, invochi l'accertamento della proprietà esclusiva su tale bene, il contraddittorio va esteso a tutti i condomini (Cass. ord. n. 20712 del 04/09/2017).

### RIFACIMENTO DI TERRAZZO DI PROPRIETA' ESCLUSIVA

La Cassazione, sentenza n. 199/2017, ha puntualizzato in un caso di rifacimento di terrazzo di proprietà esclusiva che “il dovere di contribuzione dei condomini ai costi di manutenzione di un terrazzo di proprietà esclusiva, non fonda sull’applicazione degli artt. 1110 e 1134 c.c., siccome postulanti spese inerenti ad una cosa comune, ma trova la propria ragione, ex art. 1126 c.c., nell’utilità che i condomini sottostanti traggono dal bene”.

### MANUTENZIONE ORDINARIA COMPETENZA E RATIFICA

A proposito delle spese di manutenzione ordinaria, la Cassazione n. 454/2017, ha chiarito che “nel condominio di edifici, l’erogazione delle spese di manutenzione ordinaria e di quelle relative ai servizi comuni essenziali non richiede la preventiva approvazione dell’assemblea, trattandosi di esborsi cui l’amministratore provvede in base ai suoi poteri e non come esecutore delle delibere dell’assemblea; la loro approvazione è, invece, richiesta in sede di consuntivo, giacché solo con questo si accertano le spese e si approva lo stato di ripartizione definitivo, che legittima l’amministratore ad agire contro i condomini morosi per il recupero delle quote poste a loro carico”.

### DISDETTA DELLE LOCAZIONI AD USO NON ABITATIVO

“In tema di locazioni immobiliari ad uso diverso da abitazione, l’avvenuta comunicazione al conduttore, da parte dell’originario locatore, della disdetta del contratto alla sua seconda scadenza, ove effettuata in epoca anteriore al decorso del termine per esercitare la facoltà di impedire il rinnovo contrattuale alla prima scadenza, implica la rinuncia ad esercitare tale facoltà e vale a rendere irrevocabile detta rinuncia, in applicazione del principio secondo cui l’avvenuta comunicazione di un atto negoziale comportante per il suo autore l’assunzione di vincoli di prestazione (anche di non fare) deve ritenersi definitivamente irrevocabile ove il terzo destinatario dell’atto non ne abbia ricusato gli effetti favorevoli; conseguentemente, ricorrendo la descritta evenienza, resta preclusa la facoltà di diniego di rinnovo alla prima scadenza anche all’acquirente dell’immobile locato, poiché egli subentra nella medesima posizione contrattuale del suo dante causa” (Cass. 25508/16).

### LOCAZIONI BREVI

#### ONLINE LA GUIDA DELL’AGENZIA DELL’ENTRATE

L’Agenzia delle Entrate ha pubblicato online una guida pratica (e gratuita) sulle locazioni brevi. Il documento, fra le altre cose, spiega come optare per la cedolare secca, in che modo inviare i dati dei contratti e quando operare la ritenuta. La guida illustra anche le novità per chi esercita attività di intermediazione immobiliare, sia tramite i canali tradizionali sia attraverso la gestione di portali telematici. Gli intermediari che intervengono nella conclusione dei contratti di locazione breve, devono comunicare all’Agenzia delle Entrate i dati della locazione stipulata per il loro tramite. Inoltre, se intervengono anche nel pagamento o se incassano i corrispettivi sono tenuti ad applicare una ritenuta, pari al 21% del canone, da versare all’erario entro il mese successivo. La ritenuta va operata sull’intero importo indicato nel contratto di locazione breve che il conduttore è tenuto a versare al locatore. Novità anche sulla cedolare secca. Il decreto legge n. 50/2017 ha introdotto una specifica disciplina fiscale per le locazioni brevi, vale a dire per i contratti di locazione di immobili a uso abitativo di durata non superiore a 30 giorni, stipulati dal 1° giugno 2017 tra persone fisiche al di fuori dell’attività di impresa. Per questi contratti, comprese le sublocazioni, il locatore può optare per il regime della cedolare secca, assoggettando il reddito derivante dalla locazione all’imposta sostitutiva del 21%, invece della tassazione ordinaria. I contratti possono essere conclusi direttamente dalle parti o tramite soggetti che esercitano attività di intermediazione immobiliare o mediante piattaforme online. La guida è disponibile al seguente link <https://goo.gl/8FFoJN>, mentre sul canale Youtube dell’Agenzia è possibile visualizzare un tutorial dedicato all’argomento. Basta cliccare il seguente link <https://goo.gl/bUJBDv>. Infine, è attivo sulla pagina Facebook dell’Agenzia un servizio di prima informazione attraverso il canale Messenger, per offrire risposte in tempo reale ai dubbi dei contribuenti interessati.

### PRIVACY E TELECAMERE NELLE SCALE CONDOMINIALI

Secondo Cass. Penale, Sez. V, sentenza 12/07/2017, n. 34151, le scale di un condominio e i pianerottoli delle stesse non assolvono la funzione di consentire l’esplicazione della vita privata al riparo da sguardi indiscreti perché sono, in realtà, destinati all’uso di un numero indeterminato di soggetti e di conseguenza la tutela penalistica di cui all’art. 615 bis c.p. non si estende alle immagini eventualmente ivi riprese dalla telecamera di un condomino.

### IMMOBILI DA COSTRUIRE ATTO DEL NOTAIO PER TUTELARE L'ACQUIRENTE

Fornire maggiori garanzie e sicurezze a chi acquista direttamente dall'impresa costruttrice un immobile non ancora realizzato. È questo l'obiettivo della legge delega 155/2017, entrata in vigore il 14 novembre 2017. La legge dà mandato al governo di adottare una serie di misure che obblighino le parti a stipulare un contratto per atto pubblico o scrittura privata autenticata, così che il notaio incaricato possa verificare con maggior facilità se il costruttore abbia rispettato o meno gli obblighi nei confronti del compratore. Come disposto dall'articolo 2 della legge 102/2005, il costruttore è obbligato a consegnare all'acquirente, a pena di nullità del contratto, una fideiussione di importo corrispondente alle somme e al valore di ogni altro eventuale corrispettivo che il costruttore ha riscosso e, secondo i termini e le modalità stabilite nel contratto, deve ancora riscuotere dall'acquirente prima del trasferimento della proprietà o di altro diritto reale di godimento. L'articolo 4 della stessa legge prevede, sempre da parte del costruttore, l'obbligo di stipulare e consegnare all'acquirente, all'atto del trasferimento della proprietà, una polizza assicurativa indennitaria decennale a beneficio dell'acquirente con effetto dalla data di ultimazione dei lavori, a copertura dei danni materiali e diretti all'immobile, compresi i danni ai terzi, derivanti da rovina totale o parziale oppure da gravi difetti costruttivi delle opere, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, e comunque manifestatisi successivamente alla stipula del contratto definitivo di compravendita o di assegnazione.

### LA REVISIONE DELLE TABELLE MILLESIMALI

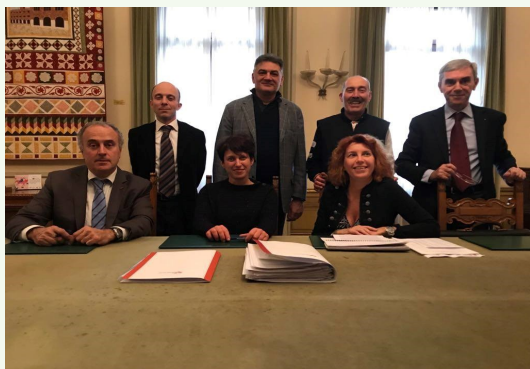
L'art. 69 disp. att. c.c., anche nella nuova formulazione, consente la revisione delle tabelle millesimali quando afferma che "i valori proporzionali delle singole unità immobiliari espressi nella tabella millesimale di cui all'art. 68 possono essere rettificati o modificati all'unanimità. Tali valori possono essere rettificati o modificati, anche nell'interesse di un solo condomino, con la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, c.c., nei seguenti casi: 1) quando risulta che sono conseguenza di un errore; 2) quando, per le mutate condizioni di una parte dell'edificio, in conseguenza di sopraelevazione, di incremento di superfici o di incremento o diminuzione delle unità immobiliari, è alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. In tale caso il relativo costo è sostenuto da chi ha dato luogo alla variazione. Ai soli fini della revisione dei valori proporzionali espressi nella tabella millesimale allegata al regolamento di condominio ai sensi dell'art. 68, può essere convenuto in giudizio unicamente il condominio in persona dell'amministratore.

Questi è tenuto a darne senza indugio notizia all'assemblea dei condomini.

L'amministratore che non adempie a quest'obbligo può essere revocato ed è tenuto al risarcimento degli eventuali danni. Le norme di cui al presente articolo si applicano per la rettifica o la revisione delle tabelle per la ripartizione delle spese redatte in applicazione dei criteri legali o convenzionali".

### CONFAPPI, ACCORDI TERRITORIALI SULLE LOCAZIONI CONCORDATE

La CONFAPPI attraverso le proprie Sedi Territoriali, ha sottoscritto e sta sottoscrivendo un gran numero di accordi territoriali sulle locazioni concordate a Milano, Treviso, Messina, Torino, Asti, Pavia, La Spezia, Roma, Napoli, Crema e altre province. Riproduciamo di seguito il momento della sottoscrizione dell'Accordo Territoriale di Treviso.



Sottoscrizione dell'Accordo di Treviso con al centro la Presidente della locale Sede CONFAPPI, Ines Durante (seconda da sinistra).

### CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE PER IL RIPARTO DEI COSTI ENERGETICI

Le normative sono tutt'altro che di facile interpretazione. Un caso emblematico è rappresentato dal D.Lgs. 102 del 4 luglio 2014 che, dando attuazione alla norma UNI 10200, ha sollevato il problema della ripartizione delle spese relative al riscaldamento, creando un guazzabuglio inestricabile. Tutto sembra complicato dal fatto che le norme UNI sono in continua evoluzione e, purtroppo, non sono di libero accesso per cui, in occasione della loro revisione, occorre metter mano al portafoglio e acquistare la nuova versione.

### ASSEGNAZIONE DI POSTI AUTO NEL CORTILE CONDOMINIALE

La delibera dell'assemblea condominiale che assegna i singoli posti auto ricavati nell'area del cortile comune, senza attribuire agli assegnatari il possesso esclusivo della porzione loro assegnata, è validamente approvata a maggioranza, non essendo all'uopo necessaria l'unanimità dei consensi, in quanto essa disciplina le modalità di uso del bene comune, e si limita a renderne più ordinato e razionale il godimento paritario (Cass. 31/08/2017, n. 20612).

### LE DISTANZE TRA COSTRUZIONI NON OPERANO PER GLI EDIFICI RICOSTRUITI

L'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, ha affermato che ha carattere inderogabile, poiché si tratta di norma imperativa, la quale predetermina in via generale ed astratta le distanze tra le costruzioni, in considerazione delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza; tuttavia, la suddetta riguarda i nuovi edifici, intendendosi per tali gli edifici costruiti per la prima volta e non già edifici preesistenti, per i quali, in sede di ricostruzione, non avrebbe senso prescrivere distanze diverse. Alla medesima conclusione deve pervenirsi, anche nel caso in cui si tratti di una costruzione completamente diversa per tipologia e destinazione d'uso, in quanto il concetto di "nuova costruzione" ai sensi del DPR n. 380/2001, non esplica effetti ai fini dell'applicabilità dell'art. 9 D.M. n. 1444/1968 (Consiglio di Stato, sent. 14 settembre 2017, n. 4337).

### ARPE-CONFAPPI-UPPI: ANCHE L'OCSE RICONOSCE L'ECESSIVA TASSAZIONE SULLA CASA

"Finalmente anche l'OCSE riconosce quello che da tempo sostiene FEDERPROPRIETA': in Italia la pressione fiscale sulla casa è troppo elevata". E' quanto dichiara l'On. Massimo Anderson, presidente della Federazione che riunisce piccoli e medi proprietari di casa (ARPE, CONFAPPI, UPPI), in merito al riconoscimento da parte dell'Istituzione internazionale di aumenti significativi della tassazione sulla casa di proprietà fra il 2000 e il 2015, in relazione al valore complessivo del PIL.

Fra imposte dirette e indirette, da parte di Stato, Regioni e Comuni, l'abitazione di proprietà è divenuta un peso non più sostenibile. Il mercato immobiliare in nove anni ha vissuto una fase depressiva e solo ora assistiamo a una leggera ripresa - anche se inferiore al primo trimestre di quest'anno - che però riguarda essenzialmente la compravendita di seconde case e di immobili datati.

### CONFAPPI-FNA ALL'EDIZIONE 2017 DI RESTRUCTURA

Anche quest'anno nei giorni 16-19 novembre, si è tenuta a Torino, l'annuale sessione di Restructura che riunisce tutto il comparto del settore immobiliare e tratta i temi relativi alla casa e coinvolge un gran numero di operatori. All'edizione di quest'anno erano presenti Erio Giurdana e Lidia Castagneris, rispettivamente Presidente di CONFAPPI e di FNA Torino.

### TAR DEL PIEMONTE, ATTIVITA' DI VOLANTINAGGIO NELLE CASSETTE POSTALI

L'amministrazione comunale non dispone di poteri autorizzatori relativi all'attività di distribuzione di materiale pubblicitario. Si tratta infatti di un'attività essenzialmente libera, come la generalità dei servizi resi da privati (art. 10, D.Lgs. 26/03/2010, n. 59), e tutelata dalle norme che proteggono e favoriscono l'iniziativa economica (art. 1 del D.L. 24/01/2012, n. 1).

Eventuali obblighi imposti dal Comune sono quindi illegittimi per contrasto con i principi della liberalizzazione economica ormai codificati anche nell'ordinamento interno. Conseguentemente, non può che disporsi la disapplicazione, in quanto contrastante con sovraordinate disposizioni legislative, di una norma regolamentare recante disposizioni direttamente relativi alla materia della distribuzione di materiale pubblicitario" (TAR del Piemonte-Torino, n. 742 del 15/06/2017).

### ATTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA AMMINISTRAZIONE

La delibera assembleare in ordine alla manutenzione straordinaria deve determinare l'oggetto del contratto di appalto da stipulare con l'impresa prescelta, ovvero le opere da compiersi e il prezzo dei lavori, non necessariamente specificando tutti i particolari dell'opera, ma comunque fissandone gli elementi costruttivi fondamentali, nella loro consistenza qualitativa e quantitativa. Non rientra tra i compiti dell'amministratore di condominio il conferimento a un professionista legale dell'incarico di assistenza nella redazione del contratto di appalto per la manutenzione straordinaria dell'edificio, dovendosi intendere tale facoltà riservata all'assemblea dei condomini. Ove siano mancate la preventiva approvazione o la successiva ratifica della spesa inerente, tale incarico professionale da parte dell'assemblea, ex articoli 1135 e 1136 del C.C., l'iniziativa contrattuale dello stesso amministratore non è sufficiente a fondare l'obbligo di contribuzione dei singoli condomini, salvo che non ricorra il presupposto dell'urgenza, ex articolo 1135, ultimo comma, del codice civile (Cass. ord. n. 20136 del 17/08/2017).



### Sedi CONFAPPI

#### LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17  
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9  
 20017 - RHO Via Livello, n° 24  
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22  
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A  
 26825 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36  
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25  
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9  
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

#### PIEMONTE

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

#### LIGURIA

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

#### TRIVENETO

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

#### EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

#### LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

#### MARCHE

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

#### UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

#### CAMPANIA

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

#### ABRUZZO

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

#### PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San Clemente, 220

#### SICILIA

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

#### SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

### Sedi FNA

#### LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9  
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17  
 20017 RHO Via Livello, n° 24  
 20025 LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 21100 VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 27100 PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

#### PIEMONTE

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

#### LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

#### TRIVENETO

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

#### EMILIA ROMAGNA

41014 MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, n° 12

#### LAZIO

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

#### CAMPANIA

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

#### PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

#### SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

### Sedi CASACONSUM Lombardia

**MILANO** - Via R. Di Lauria, n° 9

**LEGNANO** - Via XXIX Maggio, n° 59

**RHO** - Via Livello, n° 24

**CORSICO** - Via Garibaldi, n° 52/A

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

**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98

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

**MONZA** - Via San Pio X, n° 2

**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9

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

**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: €. 100,00 oltre ad €. 100,00 per l'iscrizione annuale al Registro FNA e oltre ad €. 25,00 per il 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.