

# 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 momento della verità	1
Per la dispersione di calore tabelle millesimali ad hoc	2
Privacy: l'amministratore è obbligato a compilare il registro dei trattamenti	3
L'attività di bed & breakfast	4
Rimozione la tettoia ancorata al frontalino del balcone	5
Servitù: una trascrizione ad hoc per l'opponibilità ai condomini	6
Fatturazione elettronica: quali obblighi per gli amministratori di condominio?	7
Rumori in fuorigioco nella casa hi-tech	8
L'attestazione dei contratti concordati: il sopruso di Genova	9
Riscaldamento: il punto sulla norma UNI 10200	10

## Notiziario Utile

11

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



## EDITORIALE: IL MOMENTO DELLA VERITA'



Il percorso ad ostacoli della legge di bilancio è iniziato con un duro braccio di ferro protrattosi per settimane e concluso nella nottata del 27 settembre, data della presentazione della nota di aggiornamento del Documento di economia e finanza (DEF) che preludeva alla legge di Bilancio da presentare a Bruxelles, sulla quale la Commissione doveva esprimere un primo giudizio.

La manovra economica del DEF è entrata nella fase calda dopo incontri informali, riunioni, calcoli, dichiarazioni di ogni specie, voci di dimissioni del Ministro dell'Economia Giovanni Tria che, dopo le "perplexità", ha ceduto all'imperativo di Mattarella "Non puoi dimetterti" e subito dopo il Presidente della Repubblica ha espresso la sua condivisione sui contenuti del DEF, posto che per la Costituzione è un dovere tenere in ordine i conti. Ma alla fine è prevalsa la volontà politica del governo gialloverde di forzare la mano e varare quella che i vicepremier e leader dei due partiti di maggioranza Di Maio e Salvini hanno inteso chiamare "la manovra del popolo", quella del cambiamento, che avrebbe dovuto cancellare una fetta di povertà con il reddito di cittadinanza per il quale erano stati "trovati" 10 miliardi per 6 milioni di italiani. Per il governo gialloverde la strada era in salita in un momento in cui il conflitto e le incomprensioni tra Roma e Bruxelles restava ad alto livello: quando i cittadini avrebbero potuto

vedere in concreto i passi avanti della manovra di cambiamento?

CONFAPPI, ma anche le altre associazioni di categoria, erano in attesa che il governo le convocasse per illustrare le esigenze e gli orientamenti di rappresentanti di molti settori produttivi che contribuiscono a formare il prodotto interno lordo nazionale. I proprietari di case costituiscono infatti una consistente percentuale di contribuenti che pagano molte tasse allo Stato e agli Enti locali. Occorreva approfondire con il governo le nostre proposte: sui contratti di locazione concordati, sulla cedolare secca, sulla messa in sicurezza degli edifici, sulla riqualificazione delle periferie, sull'assicurazione antisisma delle abitazioni, sull'esigenza di un piano casa per le fasce deboli, sulla ricostituzione di un tavolo permanente, a livello nazionale, di confronto sulle politiche abitative (aperto alle organizzazioni sindacali, alle associazioni dei proprietari immobiliari, a quelle imprenditoriali). Fermo restando che anche le battaglie in difesa dell'ambiente sono alcuni punti programmatici che portiamo avanti da decenni. Attesa inutile, visto che il Governo ha preferito andare per la sua strada, facendosi riscrivere la finanziaria dall'Europa, che alla fine ha dovuto accettare uno strumento demagogico e inadeguato per lo sviluppo economico del Paese. Ora è il momento della verità che scopriremo nel corso del 2019.

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 LA DISPERSIONE DI CALORE TABELLE MILLESIMALI AD HOC

Dopo aver installato i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore, le spese di riscaldamento – come dispone il Dlgs 102/2014 (articolo 9, comma 5, lettera d) – vanno ripartite tra i singoli condòmini in base ai criteri stabiliti dalla norma Uni 10200.

La norma, elaborata dalla Comitato termotecnico italiano (Cti) e attualmente in fase di revisione, si basa su un principio cardine riportato anche dall'articolo 26, comma 5, n. 10, della legge 10/1991: ciascun utente paga secondo l'effettivo consumo registrato. Si tratta di una disposizione inderogabile, che non può essere messa in discussione neppure da un regolamento condominiale di natura contrattuale, né modificata dall'assemblea di condominio.

#### Le tipologie di consumo

La Uni 10200 distingue due tipi di consumo connesso al riscaldamento: volontario e involontario.

I consumi volontari costituiscono una quota variabile e si riferiscono alle abitudini dei singoli condòmini, che attraverso le termovalvole regolano, nel rispetto dei limiti di legge, la temperatura dei caloriferi.

I consumi involontari, al contrario, non dipendono dalle azioni degli utenti e riguardano soprattutto le dispersioni di calore dell'impianto. Questi consumi vanno suddivisi in base ai millesimi di riscaldamento calcolati da un tecnico abilitato e tengono conto del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, cioè della quantità di energia che ogni appartamento dovrebbe prelevare per mantenere una temperatura interna costante di 20 °C durante l'intero periodo in cui c'è riscaldamento.

Nel calcolare il fabbisogno, il tecnico deve considerare solo le parti comuni e le loro eventuali modifiche (la realizzazione di un cappotto termico, la coibentazione del tetto, eccetera), escludendo le migliorie che riguardano gli interni delle

single unità immobiliari (per esempio, la sostituzione degli infissi o l'isolamento delle pareti, che sono considerate opere irrilevanti ai fini della redazione delle tabelle del riscaldamento).

#### Le tabelle millesimali

La norma Uni prevede anche che le tabelle di fabbisogno siano utilizzate – oltre che per ripartire i consumi involontari – per suddividere i costi gestionali e tutte le spese relative al godimento (ma non alla conservazione) del servizio.

Occorre, per prima cosa, determinare la spesa totale e l'energia utile prodotta. Si procede quindi con il calcolo del costo unitario dell'energia utile, vale a dire il costo dell'energia all'uscita del generatore. Se lo stesso generatore, oltre che al riscaldamento, è adibito alla produzione di acqua calda sanitaria, è necessario stabilire la quantità di energia prodotta per tale scopo. In casi come questi – come suggerito dal Cti – la miglior soluzione è installare due contatori generali che misurino l'energia utilizzata per il riscaldamento e i consumi di acqua calda sanitaria.

Il passo successivo consiste nel suddividere l'energia utile totale fra consumi volontari e involontari, e quindi ripartire l'energia utile volontaria in base alle letture dei contatori installati e l'energia utile involontaria in base ai millesimi di riscaldamento.

#### I casi esclusi dalla norma

Esistono dei casi in cui non è tecnicamente possibile applicare la norma Uni 10200, o il suo utilizzo non è proporzionato in termini di costi rispetto all'obiettivo del risparmio energetico.

In base al Dlgs 141/2016 (che ha modificato, sul punto, il Dlgs 102/2014), ciò si verifica – anche ma non solo – quando «siano comprovate, tramite apposita relazione tecnica asseverata, differenze di fabbisogno termico per metro quadro tra le unità immobiliari costituenti il condominio o l'edificio polifunzionale

superiori al 50 per cento».

In casi simili, in presenza di una relazione tecnica che attesti la differenza di fabbisogno termico, l'assemblea può decidere di suddividere le spese calcolando almeno il 70% di consumo volontario e ripartendo la restante percentuale in proporzione ai metri cubi, ai metri quadri o ai millesimi di proprietà.

#### La maggioranza in assemblea

Per quanto riguarda la maggioranza necessaria per l'approvazione dei nuovi criteri di riparto, esistono due orientamenti.

Il primo prevede che la tabella Uni e le regole debbano essere approvati dall'assemblea, con il voto utile della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno i 500 millesimi, come previsto anche dall'articolo 26, comma 5, della legge 10/1991. Ferma restando la possibilità per ogni condomino di contestare la tabella e il criterio approvato in concreto, mediante l'impugnazione della delibera, a norma dell'articolo 1137 del Codice civile. In presenza di una prestazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le delibere possono essere assunte con la maggioranza degli intervenuti e almeno 333 millesimi (articolo 26, comma 2, della legge 10/1991).

Il secondo orientamento, invece, sostiene che – visto il carattere inderogabile della norma – non è necessaria alcuna delibera, e l'assemblea deve limitarsi a votare (con la maggioranza semplice) l'affidamento dell'incarico al tecnico che andrà a compilare la relazione tecnica sulle eventuali differenze di fabbisogno termico.

Anche in questo caso, tuttavia, resta fermo il diritto del condomino di impugnare il voto dell'assemblea che approva il rendiconto, usando un criterio di riparto delle spese ritenuto illegittimo.

Matteo Rezzonico

### PRIVACY: l'amministratore è obbligato a compilare il registro dei trattamenti?

Sin dalla pubblicazione del regolamento UE 679/2016 ci si è posto il quesito se il registro dei trattamenti, ex art. 30, fosse da redigere anche da parte delle piccole imprese e dai professionisti. In particolare, in ambito condominiale, sino ad oggi, alcuni consulenti erano in dubbio se il condominio e l'amministratore, in veste di responsabile del trattamento dei dati, fossero o no in obbligo di redigere in registro.

A chiarimento di ciò è intervenuto il Garante con un comunicato stampa dello scorso 8 ottobre 2018, che spiega e motiva le ragioni per le quali il registro delle attività di trattamento è obbligatorio o quando è solo auspicabile.

Prima di accertare se l'amministratore sia tenuto o meno alla sua redazione, vale la pena di chiarire che cos'è il registro dei trattamenti.

Il registro dei trattamenti è un documento in cui vengono indicati i singoli trattamenti effettuati (art. 4 punto 2 Reg. UE 2016/679), con specifica delle finalità, delle categorie degli interessati, delle categorie dei dati trattati, del trasferimento dei dati in paesi terzi (extra UE), delle misure di sicurezza adottate, delle categorie dei destinatari interni e esterni e delle eventuali note/osservazioni sul singolo trattamento.

Il registro è composto da tante schede quanti sono i trattamenti effettuati.

In ambito condominiale, a titolo di esempio, il registro dei trattamenti dovrà contenere: l'anagrafica condominiale; l'amministrazione e la contabilità; la corrispondenza; la gestione sinistri; la gestione del personale; i solleciti di pagamenti, il recupero crediti, ecc.

Per ognuno di questi trattamenti dovranno essere specificate le informazioni di cui si è detto.

L'art. 30 del Regolamento UE 2016/679 paragrafo 5 dispone che la redazione del registro dei trattamenti "... omissis ...

non si applica alle imprese o organizzazioni con meno di 250 dipendenti, a meno che il trattamento che esse effettuano possa presentare un rischio per i diritti e le libertà dell'interessato, il trattamento non sia occasionale o includa il trattamento di categorie particolari di dati omissis ...".

Prima ancora dell'intervento del Governo e dalla semplice lettura del suddetto paragrafo, a mio giudizio la redazione del registro dei trattamenti da parte del condominio e dell'amministratore era fortemente auspicabile, se non addirittura obbligatoria.

Le motivazioni addotte risiedevano nella semplice lettura del paragrafo 5, art. 30, laddove indica il trattamento dei dati "non occasionale" oltre a essere utile per comprendere quali misure di sicurezza tecnico-organizzative il titolare e il responsabile del trattamento dovesse adottare per essere conformi al regolamento stesso così come richiesto dall'art. 24, paragrafo 1.

Inoltre, il registro delle attività di trattamento è uno strumento pratico per il titolare e il responsabile ai fini di una maggiore consapevolezza della gestione dei dati trattati e un documento di confronto con l'autorità di controllo in caso di verifica.

In tema, il Garante è intervenuto lo scorso 8 ottobre sottolineando quanto già evidenziato dal legislatore europeo nel Regolamento e andando a specificare in ambito condominiale quando è obbligatoria la redazione del registro: esso è obbligatorio quando il condominio tratta dati personali sensibili ai sensi art. 9 paragrafo 1 Regolamento UE 2016/679.

Per categorie di dati sensibili si intendono i dati personali che "rivelino l'origine razziale o etnica, le opinioni politiche, le convinzioni religiose o filosofiche, o l'appartenenza sindacale, nonché trattare dati genetici, dati biometrici

intesi a identificare in modo univoco una persona fisica, dati relativi alla salute o alla vita sessuale o all'orientamento sessuale della persona".

Quando l'amministratore tratta quest'ultima tipologia di dati? Esempi tratti dalla pratica quotidiana sono la gestione di sinistri assicurativi che vedono coinvolti soggetti che hanno riportato danni fisici o la gestione di documentazione per l'abbattimento di barriere architettoniche, eventuali trattenute sindacali operate a dipendenti, e comunque tutti gli altri trattamenti in cui ricorrono le caratteristiche dei dati.

Il Garante ha peraltro precisato che è comunque auspicabile - anche laddove non obbligatoria - la creazione del registro e pertanto, alla luce di tale chiarimento, è opportuno che gli amministratori di condominio provvedano alla redazione di questo utile strumento di analisi e controllo.

Ines Durante



Silvio Rezzonico e Matteo Rezzonico, Manuale delle locazioni abitative e commerciali - 2017, Maggioli Editore

### L'ATTIVITA' DI BED & BREAKFAST



Le poche certezze sono che per avviare l'attività di bed&breakfast serve la Scia, vale a dire la segnalazione certificata di inizio attività; non occorre cambiare destinazione d'uso all'immobile; i locali devono rispettare i requisiti igienico-sanitari necessari per l'uso abitativo. Su tutto il resto (obblighi, limiti, numero di stanze, letti disponibili, arredi e quant'altro): regione che vai (o provincia, nel caso di Trento e Bolzano), regola che trovi.

Il settore dei B&B vede attive in Italia, secondo l'ultimo rapporto 2016 Anbba (Associazione nazionale bed & breakfast, affittacamere, case vacanza e località turistiche) circa 25mila unità immobiliari, dà lavoro a circa 40mila persone e vale non meno di 270 milioni di giro d'affari grazie a circa 8 milioni di pernottamenti. Nonostante si tratti di un'attività sempre più strategica per l'economia del nostro Paese, la legislazione è estremamente frammentata.

Le Regioni, come detto, si muovono secondo criteri e logiche diverse, creando un intreccio normativo che non consente di dire in maniera univoca cosa "può e non può fare" chi gestisce un B&B. A seconda dei territori, esistono sostanziali differenze per chi conduce l'attività in forma "familiare" o "imprenditoriale". Così come, con l'esclusione del Lazio (dove il Tar ha stabilito che la Regione non può fissare limiti ai giorni di attività), cambia il numero di giornate massime di apertura (anche a seconda che si tratti di attività di impresa

o meno). Una anarchia che non diminuirà nei prossimi mesi. Anzi. Il regime civilistico e regolamentare si intreccerà infatti sempre più con quello fiscale: specie dopo le nuove regole sugli affitti brevi e i decreti attuativi del Dlgs 50/2017, su cui le Regioni stanno redigendo una proposta di parere che indicherà, tra l'altro, i requisiti di differenziazione a livello fiscale (con inevitabili ricadute sul versante amministrativo), tra attività saltuaria e attività d'impresa.

A partire da questo quadro, cerchiamo di dare qualche macroindicazione. Per avviare l'attività di B&B è sufficiente, come si è detto, presentare la Scia (nel caso della regione Lombardia esclusivamente in modalità telematica) allo sportello competente per il territorio in cui si svolge l'attività (un elenco è disponibile sul sito [www.impresainungiorno.gov.it/sportelli-suap](http://www.impresainungiorno.gov.it/sportelli-suap)). Per quel che riguarda il numero massimo delle camere che si possono gestire da parte dei privati non organizzati in maniera imprenditoriale, la gran parte delle leggi regionali lo fissa in 3 o 4, ma non mancano le eccezioni (Toscana e Calabria ad esempio arrivano a 6 mentre la Sicilia si ferma a 5 e la Provincia di Bolzano si spinge a 8). Molto variabile è anche il numero dei posti letto che possono essere messi a disposizione (solo la Regione Liguria si limita a indicare il numero massimo delle stanze, cioè tre, senza indicare il limite dei posti letto). Si va da 6 complessivi, per Campania, Emilia-Romagna, Marche, Molise, Piemonte, Sardegna, Valle d'Aosta, Umbria e Valle D'Aosta fino a 20 (Sicilia). C'è chi non indica il numero massimo dei posti letto, ma solo delle stanze (Liguria, province di Trento e Bolzano). I numeri si elevano, fino a raddoppiare o poco meno, per chi intende svolgere l'attività in maniera professionale e non "familiare" (ad esempio si passa da 3 a 6 stanze in Um-

bria ed Emilia-Romagna e a 6 stanze e 18 posti letto in Puglia) così come, ovviamente, aumenta (in misura ancora una volta molto diversa da Regione a Regione) il numero dei posti letto.

Un requisito fondamentale per chi intende esercitare l'attività di B&B è lo stretto legame tra chi gestisce l'attività e il luogo in cui la esercita: la gran parte delle Regioni prescrive l'obbligo di residenza nella casa adibita ad accoglienza. Ma non mancano enti per i quali è sufficiente che nell'immobile il soggetto abbia dimora (un criterio quindi assai meno stringente). La fantasia, talora, non ha limiti: in Puglia, chi ha una conduzione familiare deve dimostrare di dimorare nell'immobile anche solo per il periodo in cui esercita l'attività mentre chi la esercita in forma imprenditoriale deve essere domiciliato presso una delle due case in cui può esercitare l'attività. Queste, a loro volta, non devono distare tra loro più di 100 metri "misurati nel più breve percorso pedonale possibile".

In Val D'Aosta, invece, il titolare può abitare in altro immobile, ma la distanza non deve superare i 50 metri dall'immobile in cui è insediato il B&B. In Basilicata, ma solo nei comuni sotto i 5mila abitanti, sono possibili più immobili, ma "prossimi" all'abitazione del titolare. Per la Regione Toscana, invece, chi gestisce a livello familiare lo può fare solo dove risiede e ha domicilio e gli eventuali due esercizi devono aver sede nel medesimo edificio. La legge della Regione Liguria cita esplicitamente l'utilizzo di "parte della propria abitazione", dando rilievo al dato di fatto dell'abitare, appunto, nella casa senza fare riferimento a residenza, dimora o domicilio. In Piemonte basta il domicilio, ma si può avere un B&B in un'unica unità immobiliare. In Lombardia non c'è limite di numero di appartamenti, purché il numero civico sia il medesimo.

Molto articolata anche la disciplina del numero massimo di giornate in cui l'attività può essere svolta. In Piemonte, ad esempio, le giornate di apertura per le attività saltuarie non possono superare i 270 giorni, ma vi deve essere un periodo minimo continuativo di 45 giorni e i rimanenti periodi devono essere di almeno 30 giorni ciascuno (in Basilicata 270 giorni massimi con almeno 90 giorni di apertura).

In Emilia-Romagna, invece, sono stati fissati criteri molto diversi: al massimo 120 giorni di attività nell'arco dell'anno o 500 pernottamenti. In Liguria, l'ospitalità a carattere occasionale o saltuario può essere esercitata per non oltre i 240 giorni all'anno, anche consecutivi (esattamente il doppio rispetto a quel che può accadere in Emilia-Romagna). In Campania, l'unica condizione è che il soggiorno non superi i 30 giorni consecutivi. In Puglia, non si può stare aperti per meno di 90 giorni ma non si possono superare i 270. Nessun limite di questo tipo in Toscana mentre in Lombardia l'interruzione dell'attività deve essere pari ad almeno 90 giorni.

Non mancano, infine, differenze importanti, regolazioni minuziose oppure del tutto assenti anche in fatto di servizi e dimensioni delle camere concesse in uso agli ospiti. Per esempio, la normativa vigente in Campania impone 9 mq per un posto letto, 12 per due posti letto, 18 per tre e 24 per 4 posti letto. I metri quadrati minimi sono invece 14 per le camere a 2 letti in Liguria, ma se la superficie aumenta di 6 mq per posto letto allora se ne possono aggiungere due. Naturalmente, i vincoli e le metrature minime diminuiscono in caso di edifici storici: è in ogni caso possibile l'aggiunta di letti temporanei se gli ospiti hanno meno di 18 anni.

Più o meno generalizzata la regola secondo la quale l'attività svolta in più di una camera rende necessari almeno due servizi igienici (quindi non c'è obbligo di un bagno per ciascuna stan-

za). In Liguria, come in altre regioni (in Sicilia si è optato per le tradizionali "stelle"), vige una classificazione delle strutture in "soli" che possono essere uno, due o tre, a seconda dei servizi offerti che ricevono un punteggio singolo. Sommandoli si arriva al valore che porta al numero di "soli" (ma connessioni informatiche, carta igienica e asciugamani non possono mancare). Infine la colazione. Anche qui ogni territorio va per conto proprio. Chi non la disciplina, chi obbliga ad alimenti preconfezionati, chi consente le torte fatte in casa (ma ci deve essere l'Hccp).

Enrico Fenoglio



Silvio Rezzonico, Come diventare amministratore di condominio - 2016, Maggioli

### RIMOSSA LA TETTOIA ANCORATA AL FRONTALINO DEL BALCONE

Il condomino che posiziona una tettoia ancorandola al frontalino del balcone aggettante appartenente al condomino che abita al piano di sopra, è tenuto a rimuovere il manufatto e pagare un risarcimento danni. Oltre ad essere ricettacolo di polvere, sporcizia, strumento di appoggio per volatili e mezzo per l'accesso di eventuali ladri all'appartamento sovrastante, la tettoia va considerata una "costruzione", il che rende applicabile l'articolo 907 del Codice civile, secondo cui «quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri, misurata a norma dell'articolo 905. Se la veduta diretta forma anche veduta obliqua, la distanza di tre metri deve pure osservarsi dai lati della finestra da cui la veduta obliqua si esercita. Se si vuole appoggiare la nuova costruzione al muro in cui sono le dette vedute dirette od oblique, essa deve arrestarsi almeno a tre metri sotto la loro soglia».

È quanto affermato dal Tribunale di Roma con la sentenza 28 settembre 2018, n. 1833. Un condomino ha accusato il proprietario dell'alloggio del piano di sotto di avere realizzato opere «tali da turbare il pacifico possesso e godimento di porzioni di proprietà esclusiva e comune, integrando molestia e fonte di pericolo». In particolare, una tettoia e una sirena dell'impianto di allarme, erano entrambe posizionate sul frontalino del balcone aggettante. Il tribunale ha osservato come i balconi aggettanti (che sporgono dalla facciata dell'edificio) costituiscano un prolungamento dell'appartamento dal quale protendono e non svolgendo funzione di sostegno e copertura dell'edificio non vanno considerati di proprietà comune ma, al contrario, rientrano nella proprietà esclusiva dei titolari degli appartamenti cui accedono. Nel caso in oggetto, i frontalini risultavano tra l'altro spogli, privi di qualsiasi fregio o decorazione, caratteristiche importanti queste, in quanto, qualora avessero

avuto una finalità meramente decorativa, contribuendo a conferire allo stabile il decoro architettonico, avrebbero potuto essere considerati bene comune dell'edificio, al pari della facciata. Per il giudice capitolino «...è palese che la tettoia, sia quella installata sulla parete condominiale, sia quella installata direttamente sul frontalino del balcone sono fonte di pregiudizio per il vicino, e non solo per la netta limitazione della veduta. Le tettoie, per la loro stessa conformazione, costituiscono potenziale ricettacolo di polvere, sporcizia ed appoggio per volatili». La Ctu (Consulenza tecnica d'ufficio) aveva tra l'altro provato come la tettoia costituisca «...un pericolo per la sicurezza» in quanto offre ai malintenzionati «una più agevole via di accesso all'appartamento». Riguardo alla sirena d'allarme posta sul frontalino, trattandosi di balcone aggettante è considerato un elemento di proprietà esclusiva, «oltre allo sgradevole impatto estetico e alla sporgenza dal perimetro del balcone di parte attrice, costituisce una potenziale fonte di forti rumori e luci che ben avrebbe potuto trovare collocazione in una posizione di minore incomodo per il vicino». Riguardo al risarcimento danni a favore del condomino ricorrente, una volta appurata, «la molestia e lo spoglio costituiscono atti illeciti che ledono il diritto soggettivo del possessore alla conservazione della disponibilità materiale della cosa ed obbligano chi li commette al risarcimento del danno».

Per quantificare il danno il giudice ha applicato un criterio equitativo. Posto che «le limitazioni di godimento possono ripercuotersi sul canone che potrebbe essere ottenuto ponendo l'immobile sul mercato delle locazioni (all'incirca 1000 euro ndr) determinandone una riduzione del 3%, e dunque di € 30 per mese. Ne deriva che, moltiplicando € 30 per i 71 mesi trascorsi dall'ottobre 2012 (data diffida) ad oggi, il risarcimento dovuto a parte attrice per la temporanea compressione del possesso può essere quantificato in € 2.130 al valore attuale».

Arianna Cornelli

**GENTILE LETTORE  
COMUNICA IL TUO  
INDIRIZZO DI POSTA  
ELETTRONICA E LA TUA PEC**

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

### **SERVITU': una trascrizione ad hoc per l'opponibilità ai condomini**

Le clausole regolamentari che limitano i diritti dominicali dei singoli condomini sulle rispettive proprietà esclusive non costituiscono obbligazioni che gravano su chi ha la titolarità di un diritto reale in quanto tale, ma servitù reciproche, vale a dire diritti reali "atipici" consistenti nell'assoggettare tutte le unità immobiliari di proprietà esclusiva ai vincoli e limiti ivi previsti. Di conseguenza, trattandosi di servitù reciproche sebbene contenute in un regolamento condominiale di tipo contrattuale, per la loro opponibilità ai condomini non è sufficiente la trascrizione in Conservatoria del regolamento come atto unitario, ma serve una nota di trascrizione ad hoc, in cui si faccia menzione della servitù o comunque la specifica approvazione della clausola nei singoli atti di acquisto di tutti i condomini. Sul punto, l'art. 2643, numero 4, del Codice Civile, dispone che sono soggetti a trascrizione "i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali".

Il principio è stato affermato dal Tribunale di Roma (sentenza del 6 marzo 2018, n. 4746) esaminando la richiesta di alcuni condomini che hanno chiesto la rimozione di un box costruito da un altro condomino, proprietario di un immobile nel giardino di pertinenza. Secondo gli attori, il box sarebbe stato da eliminare in quanto il regolamento condominiale vieta ai proprietari dei giardini e delle terrazze a livello dei piani terra di effettuare qualsiasi costruzione, anche se per ripostiglio.

Nel costituirsi, il condomino ha eccepito l'inopponibilità della clausola regolamentare, perché non trascritta con apposita nota e non espressamente accettata.

Il Tribunale capitolino ha respinto la domanda osservando che il convenuto (e prima di lui i suoi danti causa) nei propri atti di trasferimento non aveva fatto alcuna menzione della servitù di non costruire, né risultava un'autonoma trascrizione in Conservatoria. "In materia di costituzione di servitù - si legge nella sentenza - la trascrizione (richiesta all'art. 2643, n. 4, c.c.) non adempie ad una funzione costitutiva ma serve a rendere opponibile il diritto ai terzi i quali abbiano acquistato un diritto reale incompatibile con la servitù medesima. E, quindi, perché la trascrizione possa rispondere al suo scopo di dare conoscenza ai terzi dell'avvenuta costituzione della servitù, è necessario che la conoscenza possa essere acquisita attraverso il semplice esame dei registri immobiliari perché soltanto quelle parti della nota che menzionano la servitù sono rese pubbliche ed i terzi solo a queste debbono attenersi: la trascrizione di un atto di trasferimento della proprietà senza che sia fatta in esso menzione delle servitù contestualmente costituite a favore dell'immobile trasferito non conferisce a questa alcuna pubblicità e non la rende opponibile ai terzi successivi acquirenti del fondo servente, tranne nel caso in cui la servitù sia stata portata a loro conoscenza nei rispettivi atti di trasferimento (Cass. 5626/85 e 5158/03)".

In definitiva, affinché operino gli effetti della pubblicità, occorre che il negozio fatto valere sia stato accettato espressamente nell'atto di acquisto o autonomamente trascritto con la specifica indicazione del fondo servente e di quello dominante. Se ciò non avviene, dai registri i terzi interessati non sono in condizione di verificarne l'esistenza.

m.r.

### **FATTURAZIONE ELETTRONICA: quali obblighi per gli amministratori di condominio?**

La fatturazione elettronica deve essere fatta dall'amministratore per quanto riguarda la sua attività professionale ovvero nel predisporre ed inviare le fatture relative al suo compenso professionale.

L'ente condominiale in questo caso riceverà la fattura elettronica dell'amministratore, ma sarà considerato come una fattura elettronica predisposta per un consumatore finale, in quanto il condominio non avendo personalità giuridica viene considerato come "consumatore".

La legge di bilancio del 2018 (art. 1 comma 909) prevede che le fatture nei confronti dei consumatori finali dal 1° gennaio 2019 debbano essere fatte in forma elettronica rispettando le regole imposte dai provvedimenti di attuazione.

Prevede anche che la fattura emessa dall' esercente sarà resa disponibile ai clienti direttamente in un area ad essi riservata e sarà accessibile tramite i servizi telematici dell'Agenzia delle Entrate. Una copia della fattura elettronica (direttamente al cliente in forma analogica o via email) dovrà essere rilasciata immediatamente dall' esercente al cliente, a meno che quest'ultimo rifiuti di riceverla.

In relazione alla copia da rilasciare al cliente l'Agenzia delle Entrate ha specificato che il cedente/prestatore deve consegnare direttamente al cliente una copia informatica o analogica della fattura elettronica comunicando contestualmente che il documento è messo a disposizione sul sito dell'Agenzia.

La fattura elettronica deve comunque rispettare per il formato e il contenuto le regole previste per qualsiasi altro tipo di fattura. Unica differenza è per quanto riguarda gli elementi necessari per il recapito della stessa. In effetti sul piano del contenuto la fattura deve avere tutti gli elementi previsti dall'art. 21 o 21 bis

del Dpr 633/72. In particolare, se la fattura è ordinaria, deve contenere, tra l'altro, il nome e cognome del cliente, il suo indirizzo, il codice fiscale, l'imponibile, l'imposta e l'aliquota. Questi dati sono obbligatori, anche perché vengono controllati dal SdI e in caso di errata valorizzazione la fattura viene scartata.

Sul piano del recapito, la fattura non deve contenere il codice destinatario, né la PEC del cliente, ma il codice destinatario deve essere valorizzato con "0000000". Con questa indicazione la fattura viene memorizzata dallo SdI in un'area dedicata del contribuente ed è visionabile direttamente sul sito dell'Agenzia.

Il processo di fatturazione elettronica non obbliga l'amministratore a dotarsi di particolari tipi di software, che comunque sono già in commercio e realizzati da software house specializzate, con diverse tipologie di costi.

Il servizio di fatturazione elettronica gratuito è garantito da:

- dal servizio di Fatturazione elettronica 2019 con SDI offerto dall'Agenzia delle Entrate tramite il sistema di interscambio. Consente ai soggetti, obbligati e non alla fatturazione elettronica, di accedere ad un sistema per la generazione, trasmissione e conservazione delle fatture completamente gratuito.

- Anche il servizio di fatturazione elettronica messo a disposizione da Infocamere della Camera di Commercio è gratuito a condizione che la PMI sia iscritta presso la Camera di Commercio, che non abbia più di 250 dipendenti e un fatturato non superiore a 43 milioni di euro. Esso garantisce, inoltre, la conservazione digitale della fattura per i 10 anni successivi dall'emissione, così come previsto dal D.M. 23 Gennaio 2004.

Roberto Quaranta

#### **AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO**

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

**Per informazioni  
info@fna.it**



**UNITI E NUMEROSI  
PER CONTARE**

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

### RUMORI IN FUORIGIOCO NELLA CASA HI-TECH



Infissi di ultima generazione, con vetro stratificato a doppia e tripla camera; isolamenti di pareti e in facciata con alte performance; porte e portoni che garantiscono prestazioni minime ben superiori a quelle richieste dalla legge; pavimenti acustici “galleggianti”, oggi disponibili anche in sopraelevazione sull’esistente per chi non può permettersi cantieri invasivi. E non solo: la creazione di intercapedini sottovuoto o l’inserimento - grazie anche alle nanotecnologie - di “microcasse” nella muratura capaci di generare vibrazioni, che agiscono da contrasto alle barriere delle onde sonore. Queste le ultime novità in campo acustico applicate all’edilizia; spesso ancora prove di futuro, su cui l’industria sta però lavorando, con soluzioni che arrivano dal Giappone o dagli Stati Uniti.

#### I LIMITI DI LEGGE

Per “difendersi” dal rumore la tecnologia c’è e ha fatto passi da gigante; e la sua applicazione è spinta in Italia da una normativa (il DPCM 05/12/1997, in vigore da febbraio 1998), che ha segnato uno spartiacque nel Paese e ha obbligato il mercato di prodotti e imprese a innovare. Per le nuove costruzioni il livello di isolamento di facciata richiesto dalla legge è di 40 decibel misurati in opera (significa testati nell’effettività dei fatti, non solo da progetto).

Nonostante vengano fatte ancora poche verifiche e non sia sempre facile sanzionare le irregolarità, i casi di immobili

che seguono le prescrizioni ci sono.

#### LA MISURA DELL’ISOLAMENTO

Le mette in luce una ricerca condotta dall’Università di Firenze che ha mappato un campione di quasi un migliaio di prove svolte negli ultimi anni (tutti immobili sottoposti a collaudo acustico) e ha dimostrato come se prima del 1966 l’80% delle abitazioni si attestasse a un livello di non più di 31 dB di isolamento (significa sentire in casa la vita esterna), dopo il Duemila il quadro sia radicalmente mutato. Oggi almeno il 30% dei cantieri misurati raggiunge un livello (il 40 dB di isolamento di facciata o anche meno).

Un caso di eccellenza è il “Vivo residence” di Ponzano Veneto, in provincia di Treviso. Una residenza di qualità, progettata da B+B Associati e realizzata da Crema costruzioni, in Classe A, dove è stato impiegato un sistema “box in box” (scatola dentro la scatola) per abbattere la trasmissione del rumore. Ogni appartamento è perimetrato sulle 6 facce da una struttura in materiale pesante (calcestruzzo armato) ed è rivestito da una seconda pelle idealmente sospesa. Il pavimento è galleggiante ed è acusticamente scollegato dalla struttura portante da un materassino anticalepestio mentre le contropareti e i controsoffitti sono in lastre di cartongesso ad alta densità installate su strutture a loro volta agganciate con dei cosiddetti din stop (giunti smorzanti e antivibranti). In Vivo Residence sono stati raggiunti dei risultati sorprendenti (misurati dall’Università di Ferrara): ci sono state rilevazioni a calpestio di 28 db (di legge il limite è 63 db) e abbattimento di rumore aereo tra appartamenti di 77 db.

#### GLI INTERVENTI SULL’ESISTENTE

Se il futuro è brillante, tuttavia è un fatto che soprattutto per chi vive in condominio il problema dell’acustica è ancora una drammatica presenza quotidiana.

na.

E compromette il livello di benessere e riposo di migliaia di persone. Negli edifici esistenti, intervenire per abbattere il disturbo creato dal calpestio del piano di sopra o dalle urla e dagli schiamazzi per strada non è una banalità. L’acustica è un tema ancora sconosciuto (anche fra i progettisti) e non è una scienza esatta.

Ma da dove si parte per difendersi dai rumori? Il primo passo è sempre consultare un esperto in materia. Come da un medico, va esaminata la tipologia di “disturbo” da contrastare e la stratigrafia dell’immobile. Quattro i casi di inquinamento possibile: quello che arriva dall’esterno (traffico, persone che parlano, etc); quello prodotto dai vicini di casa (un bambino che piange o la televisione del vicino); il rumore da calpestio; infine, il rumore prodotto da impianti (caldaie, termosifoni, aria condizionata, ascensore).

#### IL “DOPPIO STRATO” NON BASTA

Una volta individuata la fonte, l’intervento va calato nel singolo contesto. A differenza di ciò che accade per l’isolamento energetico, non è detto che la presenza di più strati in un muro sia garanzia di successo sotto l’aspetto dell’isolamento acustico. Al contrario, capita che la compresenza di materiali diversi propaghi un problema.

È il caso classico delle contropareti per isolare due stanze attigue. Non è detto che l’intervento serva, anche se si sacrificano centimetri di superficie. Così anche in facciata se è sempre bene partire dall’isolamento del punto più debole, cioè l’infilso, sostituire un serramento non è certezza di successo. A volte il rumore si insinua per bocchette di aerazione, cassonetti o condotti dell’aria condizionata».

Flavio Chiodini

## L'ATTESTAZIONE DEI CONTRATTI CONCORDATI: IL SOPRUSO DI GENOVA



Continua a far discutere l'attestazione dei contratti di locazione a canone concordato, essenziale per la cedolare secca al 10% e lo sconto Imu e Tasi del 25% nelle città in cui gli accordi sono stati rinnovati in base al Dm 16 gennaio 2017 (nelle altre città non occorre). Il potere di attestazione è in capo alle associazioni che abbiano sottoscritto gli accordi territoriali secondo Legge 431/1998. Ma cosa succede a quelle sigle che abbiano aderito solo in seguito a tali accordi? Per l'amministrazione comunale di Genova si pone un limite importante: le adesioni successive alla firma originaria sono possibili solo a patto che tali associazioni "documentino al Comune il possesso dei requisiti oggettivi di rappresentatività a livello nazionale e locale al «momento del deposito» dell'accordo o abbiano già svolto attività rappresentativa nei contratti di locazione concordati ex legge 431/1998 ma «escludendo le adesioni successive al 3 gennaio 2018».

Una posizione duramente contestata dall'associazione dei proprietari Confappi.

Di fatto, le associazioni che non hanno sottoscritto al momento della fine della trattativa o, comunque, non lo hanno fatto, prima della presa in carica da parte del comune (cioè dal momento della sua entrata in vigore) sono fuori dalla possibilità di attestazione dei contratti. Un "dettaglio" di regolamentazione che appare superare il dettato normativo e

regolamentare (articolo 4 legge 431/1998 e decreto ministeriale 16/2017) e, peraltro, finisce per limitare l'accesso dei cittadini ai contratti a canone concordato.

Una questione non da poco che da una parte limita le possibilità di scelta da parte dei contraenti e dall'altra crea una importante barriera all'accesso a un segmento economico importanti da parte delle associazioni. E che ha avuto immediato riscontro, ad esempio, con negazione di validità delle attestazioni predisposte, tra gli altri, dalla Confappi genovese (e altre associazioni) in quanto la Confappi nazionale aveva aderito all'accordo il 10 gennaio 2018, quindi oltre il termine fissato dal Comune. E Confappi ha deciso di coinvolgere il ministero dei Lavori pubblici, l'autorità giudiziaria e lo stesso Comune di Genova, in sede di responsabilità per danni da violazione dello Statuto del Contribuente.

Del resto, l'attestazione è indispensabile, per i contratti non "assistiti" da associazioni, al fine di ottenere l'applicazione dell'aliquota ridotta della cedolare secca del 10% e le agevolazioni previste dall'articolo 8 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di Irpef, imposta di registro e tasse locali. Lo ha ribadito l'agenzia delle Entrate con la risoluzione 31/E del 20 aprile 2018, di risposta a un interpello, in particolare, l'istante ha ricordato come nel Dm 16 gennaio 2017 siano stati individuati i criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula di contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato e l'attestazione, rilasciata da almeno una delle organizzazioni rappresentative della proprietà edilizia e dei conduttori, è un requisito indispensabile e obbligatorio per usufruire delle agevolazioni fiscali.

Maria Chiara Voci  
(Sole 24 Ore del 17.12.2018)

### LA DICHIARAZIONE DEL PRESIDENTE CONFAPPI

«Si è in presenza di un'inaccettabile violazione delle normative vigenti, posto che la Legge 431/98, all'art. 4, non riconosce alle associazioni nazionali e locali altro potere che quello di "definire i canoni, in relazione alla durata del contratto e ad altri parametri oggettivi". A parte l'irresponsabile restrizione del mercato delle locazioni concordate per gli inquilini e per i proprietari, l'accordo genovese si spiega solo con le esigenze di bottega delle associazioni locali a fini smaccatamente corporativi, per qualche euro e per qualche tessera in più». È quanto dichiarato dal presidente Confappi, Silvio Rezzonico, dopo che il Comune di Genova ha negato al proprietario di un immobile ubicato nel capoluogo ligure, regolarmente iscritto a Confappi, l'accesso alle agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione a canone concordato, in quanto l'attestazione - essenziale per potere accedere ai benefici - era stata redatta da Confappi, associazione che non aveva partecipato alle trattative per l'accordo territoriale, aderendovi qualche giorno dopo.

### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio a CONFAPPI assicurando tutta la nostra assistenza e consulenza

### RISCALDAMENTO: IL PUNTO SULLA NORMA UNI 10200

Il decreto legislativo 102/2014 (articolo 9, comma 5, lettera d) stabilisce che – una volta installati i sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore – le spese di riscaldamento fra i singoli condòmini siano ripartite in base ai criteri stabiliti dalla norma Uni 10200, attualmente in fase di revisione. Tale norma, elaborata dalla Commissione tecnica del Comitato termotecnico italiano, si basa su un principio cardine presente anche nell'articolo 26, comma 5, della legge 9 gennaio 1991, n. 10, "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia", secondo cui ciascun utente paga in base all'effettivo consumo registrato. Trattandosi di una norma inderogabile, non può essere messa in discussione da un regolamento condominiale di natura contrattuale e neppure modificata dall'assemblea di condominio, anche se quest'ultima si esprimesse in modo unanime. L'articolo 1418 del Codice civile, infatti, sanziona con la nullità i contratti o le singole clausole contrarie a norme imperative.

La Uni 10200 distingue due tipologie di consumi connessi al riscaldamento: volontari ed involontari. I primi prevedono una quota variabile e si riferiscono alle abitudini dei singoli condòmini, che regolano a loro piacimento (nel rispetto dei limiti di legge), la temperatura dei caloriferi. I consumi involontari, al contrario, non dipendono dalle azioni degli utenti e riguardano soprattutto le dispersioni di calore dell'impianto, ricollegabili alla distribuzione di accumulo. Questi consumi vanno suddivisi in base ai millesimi di riscaldamento calcolati da un tecnico abilitato e tengono conto del fabbisogno energetico delle singole unità immobiliari, ossia della quantità di energia che ogni appartamento dovrebbe idealmente prelevare per mantenere una temperatura interna costante di 20 °C durante l'intero periodo, in cui è attivo il riscaldamento. Nel calcolare il fabbisogno, il tecnico deve considerare solo le parti comuni ed eventualmente consigliare qualche modifica alle stesse (la realizzazione di un cappotto termico, la coibentazione del tetto, ecc). Sono invece escluse le migliorie che riguardano gli interni delle singole unità immobiliari (sostituzione degli infissi, isolamento delle pareti, ecc), considerati ai fini della redazione della tabella interventi irrilevanti.

La norma Uni, prevede che le tabelle di fabbisogno siano utilizzate, oltre che per la ripartizione dei consumi involontari, per suddividere i costi gestionali e l'insieme di spese relative al godimento (ma non alla conservazione) del bene del servizio.

Per redigere la nuova tabella millesimale Uni 10200 occorre per prima cosa determinare la spesa totale e l'energia utile prodotta. Si procede quindi con il calcolo del costo unitario dell'energia utile, vale a dire il costo dell'energia all'uscita del generatore. Nel caso in cui lo stesso generatore, oltre che al riscaldamento, sia adibito alla produzione di acqua calda sanitaria, è necessario stabilire la quantità di energia prodotta per tale scopo. In casi come questi – come suggerito dall'Uni – la migliore soluzione è installare due contatori generali che misurino l'energia utilizzata per il riscaldamento e i consumi di acqua calda sanitaria. Il passo successivo consiste nel suddividere l'energia utile totale fra consumi volontari ed involontari e quindi ripartire l'energia utile volontaria in base alle letture dei contatori installati e l'energia utile involontaria in base ai millesimi di riscaldamento.

Matteo Colciago



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

### IL COMUNE E' CORRESPONSABILE DELLE EMISSIONI SONORE INTOLLERABILI DEI PUBBLICI ESERCIZI

Il comune di Brescia è stato condannato in sede civile al risarcimento danni provocati dalla "Movidia notturna" nello storico quartiere Carmine in centro città. Due residenti avevano fatto causa all'amministrazione comunale di Brescia e il Tribunale Civile (sentenza n. 2621 del 26/09/2017) ha emesso una sentenza che obbliga il Comune a versare 50mila euro ai due ricorrenti ai quali sono stati riconosciuti danni biologici e patrimoniali per la movida. "A causa del rumore antropico per gli schiamazzi di avventori di alcuni locali che stazionano nei pressi dei plateatici o dei locali su suolo pubblico", scrive il giudice del Tribunale Civile di Brescia Chiara D'Ambrosio nella sentenza di condanna del Comune di Brescia: "è innegabile che l'ente proprietario della strada da cui provengono le immissioni denunciate debba provvedere ad adottare le misure idonee a far cessare dette immissioni. Deve quindi essere ordinata al Comune convenuto la cessazione immediata delle immissioni rumorose denunciate mediante l'adozione dei provvedimenti opportuni più idonei allo scopo". Vi è stata una carenza di diligenza da parte del Comune convenuto" prosegue il giudice intimando al Comune di "riportare dette immissioni entro la soglia di tollerabilità". Fino ad oggi, era ritenuto come unico responsabile delle emissioni sonore degli avventori che stazionano nelle immediate vicinanze dei pubblici esercizi, i pubblici esercizi stessi: ma in taluni casi da una parte è difficile associare l'avventore al pubblico esercizio (si pensi alle strade pedonali sulle quali si affacciano numerosi locali e dove, specie nelle serate estive, le persone stazionano fuori dagli stessi) e dall'altra, è il Comune ad essere responsabile delle emissioni sonore delle strade comunali.

Brigida Bolzoni

## Notiziario Utile



### UN MEDIATORE CONTRO I DEBITI

Sovraindebitamento nei pagamenti risolto da un mediatore con un accordo tra consumatore e creditori, con un piano del consumatore successivamente omologato dal tribunale. A realizzare per la prima volta in Italia questa procedura è stato il Tribunale di Nola con una decisione dell'ufficio fallimentare del 23 ottobre scorso.

Ed infatti, ai sensi dell'art. 5, comma 2 del decreto legislativo n. 28/2010, in qualunque grado del giudizio, anche di appello e fino alla precisazione delle conclusioni o discussione, il giudice, "valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti", può disporre l'esperimento del procedimento di mediazione e in tal caso lo stesso diviene "condizione di procedibilità della domanda".

### IMU EXTRA-LARGE

Arriva la nuova IMU e nasce dalla fusione di IMU e TASI. L'imposta sugli immobili riveduta e corretta è contenuta in un emendamento, dichiarato ammissibile dalla Commissione Bilancio della Camera, alla legge di Bilancio (primo firmatario Alberto Gusmaroli, con la firma di tutti i deputati della Lega e della Commissione finanze Camera). La nuova imposta nelle intenzioni del primo firmatario dell'emendamento non dovrà portare rincari e vantaggi né nelle casse dello Stato né sulle spalle dei contribuenti. E' stata infatti inserita una clausola di invarianza, che dovrà assicurare gli stessi importi che si pagano attualmente.

### CERTIFICATO ANTI-SISMA L'ATTESTAZIONE TARDIVA DEL PROFESSIONISTA

Sisma bonus, l'asseverazione tardiva del professionista non consente l'ottenimento del beneficio fiscale. Per fruire del cosiddetto "sisma bonus", la detrazione di una percentuale delle spese sostenute per lavori edilizi antisismici, disciplinata dall'art. 16 del DL 63/2013, è necessario che l'asseverazione del progettista dell'intervento strutturale sia allegata alla SCIA (Segnalazione certificata di inizio attività) al momento della sua presentazione e non in un momento successivo. Il professionista deve, dunque, attestare la classe di rischio dell'edificio prima dell'inizio dei lavori e quella che si ottiene dopo l'esecuzione dell'intervento progettato.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella risposta all'interpolo n. 31/18 dell'11 ottobre scorso.

### FNA-CONFAPPI AL CONVEGNO RESTRUCTURA DI TORINO

Dopo lo straordinario successo di pubblico riscosso lo scorso mese di Ottobre a Condominio Italia Expo, nell'ambito del Saie di Bologna, si è tenuto a Torino un convegno per amministratori e professionisti tecnici, organizzati da Italia Casa e Quotidiano del Condominio. L'evento si è tenuto il 17 novembre, dalle 9,30 alle 13,30 alla fiera Restructura di Torino (presso l'Oval Lingotto, Sala Ponti, ingresso da Via Mattè Trucro 70) con la tavola rotonda sul tema "I recenti obblighi in condominio: fattura elettronica, privacy, ecobonus".

Questo il parterre dei relatori. Ad aprire i lavori è stato Ivano Rossi, Ceo di Rokler Management & Consulting, con l'intervento dal titolo "Nuova normativa sulla privacy: la gestione trasparente del condominio". A seguire, l'Avv. Silvio Rezzonico, Presidente di CONFAPPI, ha affrontato - insieme al Dott. Roberto Quaranta - il tema della fatturazione elettronica per i professionisti del condominio, mentre l'Ing. Domenico Prisinzano, responsabile Enea del "Laboratorio Supporto Attività Programmatiche per l'efficienza energetica, ha dettagliato misura, tempi e modalità di accesso agli incentivi per la riqualificazione energetica in condominio. Infine, la relazione di Gabriele Bruyère, Presidente Nazionale UPPI, si è intrattenuta sulla cedolare secca agli immobili ad uso diverso dall'abitazione.

### DIVIETO DI PAGAMENTO IN CONTANTI DEL LAVORATORE

Con decorrenza dal giorno 01.07.2018, sussiste il divieto di corrispondere le retribuzioni in contanti al lavoratore, a prescindere dalla tipologia del rapporto di lavoro instaurato, pena l'applicazione di una sanzione da euro 1.000 a euro 5.000. Le predette disposizioni non sono applicabili ai rapporti di lavoro: instaurati con le Pubbliche Amministrazioni di cui all'art. 1, comma 2, D.Lgs. n. 165/2001 o rientranti nell'ambito di applicazione dei contratti collettivi nazionali per gli addetti ai servizi familiari e domestici, stipulati dalle associazioni sindacali più rappresentative a livello nazionale.

**AMMINISTRATORE del Tuo condominio  
la CONFAPPI ha apprestato per Te appositi servizi  
di assistenza e consulenza**

**Per info**

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

**[www.confappi.it](http://www.confappi.it)**

### CONVEGNO DI CONFAPPI-UPPI-FEDERPROPRIETA' CEDOLARE SU AFFITTI COMMERCIALI

Grande successo di pubblico, mercoledì 10 ottobre, al convegno organizzato a Roma da Fedeproprietà, insieme ad UPPI e CONFAPPI, sul tema "Cedolare secca per uso diverso dall'abitazione e maggiore occupazione". Dopo i saluti dell'On. Massimo Anderson, presidente di Federproprietà, dell'Avv. Gabriele Bruyère, Presidente di UPPI, dell'Avv. Silvio Rezzonico, Presidente di CONFAPPI e del Prof. Angelo Raffaele Margiotta, segretario generale di CONFISAL, sono intervenuti quali relatori il Dott. Jean-Claude Mochet, presidente della Commissione Fiscale Nazionale di UPPI e l'Avv. Giovanni BAR-DANZELLU, Vice Presidente Vicario di ARPE. Nel corso dei lavori è stato chiesto un decreto legge per l'estensione della normativa della cedolare secca per uso diverso dall'abitazione e sono state sollecitate risposte in merito ai tre disegni di legge presentati dal Sen. Maurizio Gasparri, promossi dal Coordinamento dei Proprietari Immobiliari (Federproprietà-Confappi-Upi).

### ACCESSO ALLA DOCUMENTAZIONE CONDOMINIALE

L'amministratore del condominio non ha l'obbligo di depositare integralmente la documentazione giustificativa del bilancio negli edifici, ma è soltanto tenuto a permettere ai condomini che ne facciano richiesta di prendere visione ed estrarre copia, a loro spese, della documentazione contabile, gravando sui condomini l'onere di dimostrare che l'amministratore non ha loro consentito di esercitare detta facoltà.

### E' NULLA L'IPOTECA FISCALE SENZA PREAVVISO AL CONTRIBUENTE

E' nulla l'ipoteca immobiliare iscritta dall'ufficio della riscossione senza prima avvisare il contribuente. Il debitore deve essere sempre messo al corrente dell'intenzione di procedere all'iscrizione ipotecaria e allo stesso tempo fornito di un termine di 30 giorni per poter presentare le proprie osservazioni o per effettuare il pagamento. A ribadire il principio è stata la CTR Toscana con sentenza n. 1270/2018.

### LE DELIBERE CONDOMINIALI ANNULLABILI

Sono da qualificarsi annullabili le delibere con vizi relativi alla regolare costituzione dell'assemblea, quelle adottate con maggioranza inferiore a quella prescritta dalla legge o dal regolamento condominiale, quelle affette da vizi formali, in violazione di prescrizioni legali, convenzionali, regolamentari, attinenti al procedimento di convocazione o di informazione dell'assemblea, quelle genericamente affette da irregolarità nel procedimento di convocazione, quelle che violano norme richiedenti qualificate maggioranze in relazione all'oggetto (Cass. n. 16675 del 26 giugno 2018).

### INTERVENTI EDILIZI E PROCEDIMENTO DI CONDONO

In pendenza di procedimento di condono di un manufatto, gli unici interventi edilizi consentiti su di esso sono quelli di natura conservativa - purché non determinino un mutamento della struttura, dei volumi e dei prospetti - in quanto deve essere sempre garantita la riconoscibilità del manufatto originario, oggetto dell'istanza di condono, sì da consentire di verificare l'esistenza dei presupposti per la condonabilità (Consiglio di Stato, Sez. VI, 06/09/2018, n. 5248).

### MILLEPROROGHE

E' stata pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 220 del 24/09/18, la Legge n. 108 del 21/09/18 di conversione in legge, con modificazione del decreto legge n. 91 del 26/07/2018 recante proroga di termini previsti da disposizioni legislative, più noto come "milleproroghe".

Tra le varie proroghe, si segnalano quelle relative ai benefici e alle certificazioni da presentare per i territori colpiti dal sisma in Abruzzo (e in altri territori) per gli eventi dal 2009 in poi e quella relativa allo slittamento di un anno (dall'1 luglio 2019 all'1 luglio 2020) della fine del mercato tutelato dell'energia. Vi è poi la proroga al 31/12/2019, per la presentazioni della documentazione antincendio, limitatamente ai rifugi alpini.

### INNOVAZIONI LESIVE DEL DECORO ARCHITETTONICO

Costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull'aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l'edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione (Cass. 17102 del 28 giugno 2018).

### ACCERTAMENTO DELLA QUALITA' DI CONDOMINO

La domanda di accertamento della qualità di condomino, ovvero di appartenenza di un'unità immobiliare in proprietà esclusiva ad un condominio edilizio, in quanto inerente all'esistenza, o meno, del rapporto di condominialità ex art. 1117 c.c., non va proposta nei confronti della persona che svolga l'incarico di amministratore, imponendo, piuttosto, la partecipazione, quali legittimati passivi, di tutti i condomini in una situazione di litisconsorzio necessario (Cass. n. 16679 del 25 giugno 2018).

### IL REGISTRO PER COMBATTERE LE CHIAMATE INDESIDERATE

E' sempre più diffuso il fenomeno delle telefonate indesiderate o non sollecitate: comunicazioni ricevute per promozioni commerciali o ricerche di mercato che, non richieste, possono recare disturbo a chi le riceve.

Se sia possibile essere contattati telefonicamente per questi motivi, sul telefono fisso o sul cellulare, e a quali condizioni, è stato definito dalla Legge 5/2018. Ma gli effetti della riforma non sono ancora del tutto percepibili dall'utente, vista l'attesa per le relative norme attuative - tuttora mancanti - in cui saranno definite le modalità tecniche di iscrizione degli abbonati al nuovo registro e gli obblighi di consultazione degli operatori di telemarketing.

Il registro delle opposizioni è un servizio istituito dal DPR 178/2010 ed è accessibile via web su [www.registrodelleopposizioni.it](http://www.registrodelleopposizioni.it). La richiesta di iscrizione - fino a ora riservata ai numeri fissi riportati nell'elenco telefonico - può essere avanzata sia da privati cittadini sia da aziende in più modi: attraverso risponditore automatico o contact center con l'ausilio di un operatore, via raccomandata o fax.

### MANOVRA 2019: DETRAZIONI FISCALI, COMMISSIONE CAMERA CHIEDE NUOVO STUDIO

L'ottava Commissione Ambiente, territorio e lavori pubblici della Camera dei deputati ha richiesto un aggiornamento dello studio sull'impatto delle detrazioni fiscali inerenti il recupero e la ristrutturazione nonché la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio. Il documento - redatto dal Servizio studi della Camera in collaborazione con il Centro ricerche economiche sociali di mercato per l'edilizia e il territorio (Cresme) - stilerà un bilancio dedicato al "nuovo" bonus verde, introdotto dalla legge di bilancio 2018. Nell'ultima edizione del 2017 è emerso che gli incentivi fiscali, dal 1998 al 2017, hanno interessato 16 milioni di interventi, ossia il 62% del numero di famiglie italiane stimato dall'Istat pari a 25,9 milioni. Nello stesso lasso di tempo, le misure di incentivazione fiscale hanno attivato investimenti pari a 264 miliardi di euro, di cui 229,4 miliardi riguardanti il recupero edilizio e 34,6 miliardi la riqualificazione energetica.

### UNI 10200: DISPONIBILE NELLO STORE ONLINE LA NORMA REVISIONATA

Dallo scorso 11 ottobre è disponibile nello store online dell'Uni - l'Ente italiano di normazione - la nuova norma Uni 10200, oggetto di un'importante revisione dopo le critiche alla versione precedente. Nella sua nuova veste, la norma stabilisce i criteri di ripartizione delle spese di climatizzazione invernale (riscaldamento), climatizzazione estiva (raffrescamento) e acqua calda sanitaria (Acs) in edifici dotati di impianto centralizzato, provvisti o meno di dispositivi per la contabilizzazione (diretta o indiretta) dell'energia termica utile, distinguendo i consumi volontari delle singole unità immobiliari da tutti gli altri consumi.

### CATASTO: NUOVE MODALITA' PER IL RILASCIO DELLE PLANIMETRIE

L'Agenzia delle Entrate, Direzione Centrale Servizi Catastali, cartografici e di pubblicità immobiliare, con nota n. 105363 del 25 maggio 2018, ha diramato le nuove istruzioni in ordine alle modalità di rilascio delle planimetrie catastali riferite a situazioni non più attuali e a unità immobiliari soppresse. L'Agenzia ha chiarito che, in caso di planimetrie catastali riferite a unità immobiliari soppresse, queste possono essere rilasciate solo a coloro che, al momento della soppressione dell'unità immobiliare, vantavano diritti di godimento sulla medesima unità immobiliare e, in linea generale, a chi ha legittimo interesse o possa dimostrare di agire per conto di questi, nonché ai soggetti riconducibili alle unità immobiliari derivate da quelle oggetto di soppressione.

### PER IL GIUDICE, IL VALORE OMI NON FA TESTO

La reintroduzione della presunzione semplice, di corrispondenza del corrispettivo della compravendita al valore normale del bene, non impedisce al giudice di fondare il proprio convincimento su di un unico elemento, peraltro non riconoscibile nel solo valore OMI (Cass. n. 12269 del 18 maggio 2018).

### IL DIRITTO DI SUPERFICIE SU UN TERRENO AGRICOLO

Il corrispettivo derivante dalla cessione del diritto di superficie su di un terreno agricolo deve essere inquadrato tra i redditi diversi, in quanto, da un lato, la generale equiparazione del trasferimento di un diritto reale di godimento al trasferimento del diritto di proprietà, corredata all'art. 9, comma 5, del TUIR, non consente l'applicazione dell'art. 67, lettera "I", del TUIR, in relazione all'obbligo di concedere a terzi l'utilizzo del terreno; dall'altro lato, i redditi determinati dall'assunzione di obblighi vanno ricollegati a diritti personali, piuttosto che a diritti reali, come è di certo il diritto di superficie.

### PERMESSI EDILIZI: i vicini devono tutelarsi da sé

Nella realizzazione di interventi edilizi l'Amministrazione deve verificare solo la legittimità delle opere dal punto di vista edilizio e urbanistico, ma non ha il potere di accertare se vengono lesi i diritti dei terzi. Questo vale tanto per il permesso di costruire quanto per la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA). La affermazione è arrivata dal Consiglio di Stato che, con la sentenza 5115/2018, depositata lo scorso 30 agosto, ha illustrato il significato della clausola "fatti salvo i diritti dei terzi", presente in quasi tutti i provvedimenti di autorizzazione in materia edilizia.

### ECOBONUS GLOBALE AMMESSO DAL GIUDICE SU SINGOLE UNITA'

Via libera all'ecobonus per gli interventi di riqualificazione energetica su un ufficio preso in locazione dal contribuente, anche se non riguardano l'intero edificio. Così la CTR Lombardia, con la pronuncia 3645/26/18, che contraddice la circolare 36/E del 2007. Il Fisco aveva fatto leva sulla diversa formulazione del comma 344 (che parla di "riqualificazione energetica di edifici esistenti") e il comma 345 (che - riferendosi alle "strutture opache" e alle finestre - menziona "interventi su edifici esistenti, parti di edifici esistenti o unità immobiliari"). Una posizione risalente già alla circolare 36/E del 2007 (par. 3.1) che ha introdotto la dicitura di riqualificazione "globale" di edifici esistenti, con tale intendendo quella relativa all'intero fabbricato. Secondo i giudici Lombardi, invece, per la definizione di edificio ci si deve riferire all'art. 2, comma 1, secondo cui "il termine può riferirsi a un intero edificio ovvero a parti di edificio progettate e ristrutturare per essere utilizzate come unità immobiliari a sé stanti".

La legge (comma 344) prevede che l'intervento di riqualificazione energetica comporti un preciso "fabbisogno di energia primaria annuo per la climatizzazione invernale". Risultato che, a leggere la sentenza, non pare essere stato contestato dal Fisco in questo caso, ma che - in linea generale - pare molto difficile da conseguire intervenendo su singole unità e non sull'edificio nel suo insieme.

### INSTALLAZIONE DI ASCENSORE IN CONDOMINIO

L'installazione di un ascensore e la conseguente modifica delle parti comuni non possono essere impediti da una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera stessa all'autorizzazione del condominio. L'ascensore, infatti, rappresenta un'opera volta a superare le barriere architettoniche e il singolo condomino può assumersi interamente il costo della relativa costruzione purché siano rispettati i limiti previsti dall'[art. 1102 c.c.](#) (Cass. 05/12/2018, n. 31462)

### CANNE FUMARIE IN CONDOMINIO

L'appoggio di una canna fumaria al muro comune perimetrale di un edificio condominiale sostanzia una modifica della cosa comune conforme alla sua destinazione, che ciascun condomino - pertanto - può apportare a sue cure e spese, ma a condizione che non impedisca l'uso paritario delle parti comuni, non rechi pregiudizio alla stabilità ed alla sicurezza dell'edificio e non ne alteri il decoro architettonico, ipotesi quest'ultima che si verifica non già quando si mutano le originali linee architettoniche, ma quando la nuova opera si riflette negativamente sull'insieme dell'aspetto armonico dello stabile (Cass. 23/11/2018, n. 30462)

### PAGAMENTO DELLE SPESE CONDOMINIALI E CLAUSOLA DI ESONERO DEL COSTRUTTORE

E' legittima la clausola di un regolamento di condominio di origine contrattuale che esoneri il costruttore del fabbricato dal pagamento totale o parziale delle spese condominiali in relazione ad eventuali unità immobiliari invendute e fintanto che dette unità rimangano tali?

Secondo un orientamento giurisprudenziale è da ritenersi legittima la clausola di un regolamento contrattuale che preveda l'esenzione totale o parziale per taluno dei condomini dall'obbligo di contribuire alle spese condominiali (cfr. Cass. 5975 del 25/03/2004). Per altra giurisprudenza la clausola è nulla, per violazione dell'art. 1355 c.c. (in tema di condizione meramente potestativa), facendo, la clausola in questione, dipendere l'obbligo della futura contribuzione esclusivamente dall'arbitrio del soggetto obbligato (cfr. Corte d'Appello di Genova, n. 728 del 29/08/1996).

### LA RACCOLTA RIFIUTI IN CONDOMINIO

In materia condominiale, nel caso in cui il servizio di raccolta dei rifiuti viene modificato per adeguarlo alle nuove prescrizioni igieniche comunali, è di esclusiva competenza dell'assemblea condominiale individuare le nuove modalità di espletamento del servizio comune (Cass. 23/11/2018, n. 30455)



Silvio Rezzonico

Manuale del Condominio - 2018, Maggioli Editore

## 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  
 23900 - LECCO Piazza Garibaldi, n° 4

### PIEMONTE

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

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220  
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19  
 16121 - GENOVA Via XX Settembre, n° 12/5  
 17100 - SAVONA Corso Ricci Savona, n° 14

### TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3  
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n° 8  
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16  
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13  
 33100 - UDINE Via Dante, n° 16  
 38122 - TRENTO Via Fiume, n° 36

### EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9  
 41121 - MODENA Via Begarelli, n° 31  
 44121 - FERRARA Via Saraceno, n° 44  
 47921 - RIMINI Corso D'Augusto, n° 118

### TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35  
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130  
 56121 - PISA Via Chiassatello, n° 67

### LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

### MARCHE

63023 - FERMO Via Donizetti, n° 20

### 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

71121 - FOGGIA Via Aquilonare, n° 35

### SICILIA

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

## 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

### TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

### LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

### CAMPANIA

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

### PUGLIA

71100 - FOGGIA Via Zuretti, n° 11

## 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

# **AIUTACI A DIFENDERTI**

## **TESSERAMENTO 2019**

### **Piccolo Proprietario**

per risolvere i problemi di gestione dei tuoi immobili

### **CONFAPPI**

è la tua associazione

che ti assiste in ogni evenienza

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

per difendere i tuoi diritti di consumatore.

A quanti invieranno la propria e-mail

sarà inviata la nostra rivista bimestrale e una news-letter

### **UNITI E NUMEROSI**

### **PER CONTARE**



Via R. di Lauria, n° 9-20149 MILANO

Telefono 02/ 33105242

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