

# 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

Italia al top per le imposte sul mattone	1
L'illegittimità costituzionale della mediaconciliazione obbligatoria	2
La violazione della delega legislativa in materia di mediaconciliazione	3
Una bussola per la scelta tra 50 e 55%	5
La legge di riforma del condominio (Legge 220/2012). I compiti dell'amministratore	6
Il riconoscimento delle associazioni professionali non regolamentate	12
Notiziario Utile	13



CONFAPPI - FNA  
E CASACONSUM

*augurano a tutti un  
sereno  
Anno Nuovo*

## Editoriale: Italia al top per le imposte sul mattone

In un anno l'Italia ha scalato le classifiche della percentuale di imposizione patrimoniale immobiliare, arrivando a toccare i livelli di Francia e Gran Bretagna. E' l'effetto-IMU, che ha fatto passare il nostro Paese dalla media della tassazione europea sul mattone al secondo posto in graduatoria, strappando anche un poco simpatico "primo in assoluto" nelle imposte sulle compravendite. Lo dice il Rapporto dicembre 2012 del Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE—CONFAPPI—UPPI) pubblicato sul Sole 24 Ore del 17.12 ultimo scorso.

Sulla prima casa, la nostra IMU - che si innesta sulla vecchia ICI, sia pur con molte differenze e un brusco incremento del gettito - differisce in maniera piuttosto radicale dalle patrimoniali dei nostri "vicini". E ciò in almeno due scelte: le aliquote agevolate per l'abitazione principale e i soggetti che devono pagare.

Il punto principale dei nostri scontri sulla patrimoniale, cioè se vada o meno tassata l'abitazione principale della famiglia, è del tutto assente negli altri Paesi europei. Per un semplice motivo: la casa di abitazione è a volte esentata dall'imposizione sui reddi-

ti, ma non dal prelievo sulle proprietà immobiliari.

Non solo. Gli altri Stati tendono a tassare di più chi abita effettivamente l'immobile, non chi ne è proprietario. Questo perché le imposte locali hanno come principale scopo il fatto di "pagare" i servizi forniti dalla comunità a chi abita o utilizza un edificio.

Quanto alle rendite catastali, si riscontra un inaspettato tratto comune a tutte le imposizioni patrimoniali sugli immobili in Europa: quasi ovunque, e non solo in Italia, i valori catastali sono molti distanti da quelli reali di mercato.

Da noi le rilevazioni risalgono a oltre vent'anni fa ma in Germania addirittura agli anni '30, in Francia agli anni '70, in Gran Bretagna al 1991. E tutti correggono con coefficienti moltiplicatori.

In tale contesto, la nostra IMU ha irrimediabilmente depresso il mercato immobiliare, provocando una crisi del settore edilizio e dell'intera economia italiana, contro la quale tutti i proprietari devono mobilitarsi.

Silvio Rezzonico

*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)

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

### L'ILLEGITTIMITA' COSTITUZIONALE DELLA MEDIACONCILIAZIONE OBBLIGATORIA

Con un comunicato stampa del 2-4.10.2012, la Corte Costituzionale ha dichiarato la illegittimità costituzionale, per eccesso di delega legislativa, del D.Lgs. 04.03.2010, n° 28, nella parte in cui ha previsto il carattere obbligatorio della mediazione.

La pronuncia ha messo la parola fine ad un acceso dibattito iniziato dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 28/2010 via via sviluppatosi nei mesi seguenti soprattutto dopo l'entrata in vigore della prima tranche dell'obbligatorietà nel marzo dell'anno successivo. La rimessione della questione di costituzionalità da parte del TAR Lazio, nell'aprile 2011, aveva determinato una fase di attesa che aveva ulteriormente rinfocolato il contrasto tra fautori e oppositori della obbligatorietà della mediazione.

Contrasto che sottendeva anche una diversa opinione non solo sul meccanismo della obbligatorietà, ma anche della mediazione in sé, quale strumento di soluzione dei conflitti.

La decisione della Corte Costituzionale ha chiarito che il Governo ha ecceduto rispetto alla delega concessa dal Parlamento con l'art. 60 della Legge 69/2009.

In tale contesto, la riflessione che deriva dalla decisione della Consulta

non può che incentrarsi sugli aspetti tecnico-normativi.

Aspetti che evidenziano la disattenzione di un legislatore delegato che ha esposto, a distanza di oltre diciotto mesi dalla entrata in vigore del sistema della obbligatorietà, tutti gli operatori e gli utenti a gravi danni, con il rischio di sommare alle pur diverse criticità le incertezze derivanti da una normativa lungamente sub iudice poi demolita in un aspetto chiave sul quale era stata fondata la scelta politico-legislativa.

Sta di fatto che dalla pronuncia della Corte Costituzionale esce sconfitto l'intero sistema giudiziario italiano incapace anche sotto questo profilo di intervenire in tempi rapidi su questioni particolarmente delicate e rilevanti nelle quali sono in discussione l'accesso alla giustizia e la creazione di un nuovo sistema nel quale migliaia di professionisti e imprenditori hanno investito costituendo organismi di mediazione anche come enti di formazione e avviando la formazione all'attività di mediatore (circa 60.000).

Vale la pena di evidenziare che la lacuna testuale della legge delega era evidente anche se si immaginavano soluzioni ermeneutiche orientate anche dal percorso comunitario, segnato dalla

Direttiva che consente l'adozione di strumenti conciliativi obbligatori.

Chi ha da sempre creduto nella utilità della mediazione quale valido strumento negoziale per la soluzione delle controversie e che ha sempre ritenuto che la mediazione non potesse costituire se non indirettamente un meccanismo deflattivo del contenzioso, non può non vivere questo momento con amarezza per l'effetto boomerang che inevitabilmente deriverà alla mediazione da questa avventura.

Occorre allora interrogarsi su quali siano gli scenari politico, istituzionali e tecnici, che si schiudono all'esito di questa pronuncia.

Tali scenari segneranno le future scelte normative posto che rimane aperta la possibilità per il parlamento di introdurre forme di obbligatorietà per la mediazione, sia ripristinando il medesimo sistema ora crollato, sia immaginando nuove possibili soluzioni.

In tema di violazione dell'art. 77 della Costituzione (eccesso di delega), si veda l'articolo a fianco del Presidente Silvio Rezzonico, già apparso sul Consulente Immobiliare prima della sentenza della Consulta.

#### **ITALIA CONCILIA S.r.L.**

Organismo di conciliazione (n° 492 Registro Ministero Giustizia)

Sede Centrale

Via Guelfa, n° 9 - 40138 Bologna

www.italia-concilia.it - Numero verde 800 010 995

Sede di Milano

Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano

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

E-mail: segreteria@confappi.it - E-mail: segreteria@fna.it

Telef. 02/ 33105242 - 316641

### LA VIOLAZIONE DELLA DELEGA LEGISLATIVA IN MATERIA DI MEDIA CONCILIAZIONE

Ai fini della valutazione dell'eccezione di incostituzionalità, ex art. 77 Costituzione, da parte del D.Lgs. 28/2010, è opportuno ricostruire succintamente la genesi della Legge Delega 69/2009, che ha portato alla emanazione del D.Lgs. 28/2010.

#### Dalle Direttive CE alla Legge Delega 69/2009

L'art. 60 della Legge Delega 69/2009 ha delegato il Governo ad adottare uno o più decreti legislativi in materia di mediazione e conciliazione in ambito civile e commerciale, nel rispetto e in coerenza con la normativa comunitaria e in conformità ai principi e ai criteri direttivi enunciati, ai primi tre commi dello stesso art. 60.

Recita l'art. 60 primo comma: "1. il Governo è delegato ad adottare entro sei mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge, uno o più decreti legislativi in materia di mediazione e di conciliazione in ambito civile e commerciale. 2. la riforma adottata ai sensi del comma uno, nel rispetto e in coerenza con la normativa comunitaria e in conformità ai principi e criteri direttivi di cui al comma tre, realizza il necessario coordinamento con le altre disposizioni vigenti. I decreti legislativi previsti dal comma uno, sono adottati su proposta del Ministro della Giustizia e successivamente trasmessi alle Camere, ai fini della espressione dei pareri da parte delle Commissioni Parlamentari competenti per materie ... 3. nell'esercizio della delega di cui al comma uno, il Governo si attiene ai seguenti principi e criteri direttivi: a) prevedere che la mediazione, finalizzata alla conciliazione, abbia per oggetto controversie su diritti disponibili, senza precludere l'accesso alla giustizia; b) prevedere che la mediazione sia svolta da organismi professionali e indipendenti, stabilmente destinati alla erogazione del servizio di conciliazione; c) disciplinare la mediazione nel rispetto della normativa comunitaria, anche attraverso l'estensione delle disposizioni di cui al Decreto Legislativo, 17.01.2003, n° 5 e in ogni caso attraverso l'istituzione, presso il Ministero della Giustizia, senza nuovi o maggiori oneri per la finanza pubblica, di un Registro degli Organismi di Conciliazione, di seguito denominato "Registro", vigilati dal medesimo Ministero, fermo restando il diritto delle Camere Commercio e Industria Artigianato e Agricoltura, che hanno costituito Organismi di Conciliazione ai sensi dell'art. 2, della Legge 29.12.1993, n° 580, ad ottenere l'iscrizione di tali Organismi nel medesimo Registro ... o) prevedere, a favore delle parti, forme di agevolazioni di carattere fiscale assicurando al contempo l'invarianza del gettito attraverso gli introiti derivanti al Ministero della Giustizia; p) prevedere nei casi in cui il procedimento chiude il processo corrisponda interamente il contenuto dell'accordo proposto in sede di procedimento di conciliazione, che il Giudice possa escludere la ripetizione delle spese sostenute dal vincitore che ha rifiutato l'accordo

successivamente alla proposta dello stesso, condannandolo altresì, e nella stessa misura, al rimborso delle spese sostenute dal soccombente, salvo quanto previsto dagli artt. 92 e 96 del Codice di Procedura Civile, e, inoltre, che possa condannare il vincitore al pagamento di un'ulteriore somma, a titolo di contributo unificato, ai sensi dell'art. 9 del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spesa e di giustizia, di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 30.05.2002, n° 115; q) prevedere che il procedimento di conciliazione non possa avere una durata eccedente ai quattro mesi; r) prevedere nel rispetto del codice deontologico, un regime di incompatibilità tale da garantire la neutralità, l'indipendenza e l'imparzialità del conciliatore nello svolgimento delle sue funzioni; s) prevedere che il verbale di conciliazione abbia efficacia esecutiva per l'espropriazione forzata, per l'esecuzione in forma specifica e costituisca titolo per l'iscrizione di ipoteca giudiziale".

Ai fini della miglior comprensione della Legge Delega 69/2009 occorre peraltro tener conto dell'invito formulato agli Stati membri dal Consiglio Europeo nella riunione di Tempere, del 15-16/10/1999, nonché delle conclusioni adottate dal Consiglio Europeo nel maggio 2000, in tema di metodo alternativo di risoluzione delle controversie in materia civile e commerciale, del libro verde presentato dalla Commissione Europea nell'aprile 2002 e infine della Direttiva 2008/52/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio dell'Unione Europea, che ha disciplinato gran parte della materia della mediazione in ambito civile e commerciale. La richiamata direttiva doveva applicarsi alle controversie transfrontaliere ma nulla avrebbe vietato agli Stati membri di estenderla ai "procedimenti di mediazione interni".

Nella direttiva comunitaria, veniva tra l'altro presa in considerazione la possibilità di rendere obbligatorio il ricorso alla mediazione, assoggettandola ad incentivi o sanzioni, a condizione che non venisse impedito alle parti "di esercitare il loro diritto di accesso al sistema giudiziario", ovvero non si impedisse alle parti, nell'incoraggiare la mediazione, in relazione ai termini di prescrizione e decadenza, "di adire un organo giurisdizionale o di ricorrere all'arbitrato in caso di infruttuoso tentativo della mediazione"; la fissazione di un termine per la definizione del processo mediatorio; la riservatezza del procedimento anche in relazione all'eventuale successivo procedimento giudiziario od arbitrale; l'esecutività dell'accordo scritto raggiunto, fatta salva l'ipotesi di contrasto tra lo stesso e il diritto nazionale.

E' in tale contesto che deve dunque essere valutato l'esercizio della delega da parte dell'autorità delegata, con riferimento alla emanazione dell'art. 5, primo comma e dell'art. 16 del D.Lgs. 28/2010.

### Le criticità presenti nel D.Lgs. 28/2010

Secondo l'ordinanza del TAR Lazio, deve escludersi che l'art. 60, della Legge Delega 69/2009, con la locuzione del relativo comma due (regolare la riforma "nel rispetto e in coerenza con la normativa comunitaria") ovvero con il criterio direttivo posto alla lettera "c" del comma tre ("disciplinare la mediazione nel rispetto della normativa comunitaria"), possa essere inteso quale delega al Governo a compiere ogni e qualsivoglia scelta latamente occasionata dalla Direttiva Comunitaria n° 2008/52/CE, che il Governo non è stato neanche espressamente chiamato a recepire. Non solo. La prima e più significativa opzione operata dall'art. 60 della Legge-delega è indubbiamente quella relativa alla estensione dell'applicazione delle disposizioni comunitarie sulla mediazione, anche ai procedimenti interamente ricadenti nell'ordinamento nazionale, per i quali essa non era originariamente ed obbligatoriamente prevista. La seconda è quella di valutare se il procedimento di mediazione debba essere avviato dalle parti, suggerito od ordinato da un organo giurisdizionale o prescritto dal diritto di uno Stato membro (art. 3, lettera "a", Direttiva n° 2008/52/CE).

La terza opzione è quella di apprezzare se dinamicamente lasciare impregiudicata la legislazione nazionale che rende il ricorso alla mediazione obbligatorio oppure soggetto a incentivi o sanzioni sia prima che dopo l'inizio del procedimento giudiziario (art. 5, paragrafo 2, Direttiva 2008/52/CE).

Quando anche "dovesse ritenersi che l'art. 60 si ponga un intento integralmente ricettivo della Direttiva 2008/52/CE – si legge nell'ordinanza del TAR – il silenzio del legislatore delegante su tali ultime opzioni, non ha né può avere alla luce della doverosa interpretazione della delega in conformità agli artt. 24 e 77 Costituzione, il significato di assentire la meccanica introduzione nell'ordinamento statale delle opzioni comunitarie che, rispetto al diritto di difesa come scolpito dall'art. 24 Costituzione, appaiono le più estreme, ovvero la "prescrizione di diritto" per talune materie della obbligatorietà del ricorso alla mediazione e la predisposizione della massima sanzione per il suo eventuale inadempimento, quale è la improcedibilità rilevabile anche d'ufficio come al contempo ha fatto l'art. 5 del decreto delegato". Le disposizioni di cui all'art. 5 primo comma e all'art. 16 del D.Lgs. 28/2010, sarebbero dunque in contrasto, secondo l'ordinanza del TAR, con l'art. 77 Costituzione, atteso il silenzio serbato dal legislatore delegante in tema di obbligatorietà del previo esperimento della mediazione al fine dell'esercizio della tutela giudiziaria in determinate materie nonché tenuto conto del grado di specificità di alcuni principi e criteri fissati dall'art. 60, della Legge 69/09, che risultano stridenti con le disposizioni stesse.

"Né – si legge sempre nell'ordinanza del Tribunale amministrativo – alcuni principi e criteri direttivi (lettera "c" e lettera "n") fanno escludere che l'obbligatorietà del previo esperimento della mediazione al fine dell'esercizio della tutela giudiziaria in determinate materie, possa rientrare nella discrezionalità commessa alla legislazione delegata, quale mero sviluppo o fisiologica attività di riempimento della delega, anche tenendo conto della sua ratio e finalità, nonché del contesto normativo comunitario al quale è ricollegabile".

E ciò non solo con riferimento alla obbligatorietà della mediaconciliazione ai sensi dell'art. 5, primo comma, del D.Lgs. 28/2010, ma anche con riferimento all'art. 16, che pure per effetto della violazione della delega, non possono non avere ricadute sul diritto di difesa costituzionalmente garantito. Ed infatti, l'art. 16 del richiamato Decreto Legislativo, ponendo quali criteri di selezione degli organismi abilitati alla mediazione esclusivamente la "serietà ed efficienza", contravviene sia all'art. 4 della Direttiva n° 2008/52/CE, sia alla Legge Delega 69/2009, lettera "b", che fanno riferimento rispettivamente ai criteri della competenza e della professionalità.

### Considerazioni finali

Attese le criticità di cui si è detto, non rimane che attendere il verdetto della Corte Costituzionale, che si auspica in tempi rapidi, anche al fine di dissipare le incertezze che ancora condizionano l'avvio della mediaconciliazione.

Se ci è consentito qualche modesto rilievo finale, diremo solo che l'art. 5, primo comma, del D.Lgs. 28/2010, può essere ritenuto in contrasto con il diritto di difesa di cui all'art. 24 Costituzione, nei soli limiti in cui la norma delegata risultasse affetta da eccesso di delega, a norma dell'art. 77 Costituzione. Lo stesso può dirsi anche quanto all'art. 16 del D.Lgs. 28/2008, laddove prevede criteri – non contenuti nella Legge delega – in tema di requisiti degli Organismi di mediazione. Con la conseguenza che la delibazione del Giudice delle Leggi dovrà focalizzarsi principalmente sulla violazione della delega legislativa, con riferimento all'art. 77 Costituzione.

Silvio Rezzonico

### UNA BUSSOLA PER LA SCELTA TRA 50 E 55%

**Ristrutturare ? E' il momento giusto, con la detrazione fiscale aumentata dal 36% al 50% fino alla fine di giugno 2013 e la detrazione del 55% per il risparmio energetico confermata fino alla stessa data.**

Una programmazione intelligente punterà a due target: il primo è il taglio dei costi di gestione del proprio immobile; il secondo è l'incremento del suo valore.

Quanto al primo obiettivo, le agevolazioni fiscali esistenti spaziano su un ventaglio piuttosto ampio di possibili interventi, che portano a netti tagli nei costi della bolletta del riscaldamento e del condizionamento estivo.

Raggiungere il secondo obiettivo è invece meno semplice, almeno se si vogliono far rientrare tutte le spese nel perimetro della detrazione: in molti casi, infatti, la riqualificazione avviene con opere catalogate come "manutenzione ordinaria".

Un'altra questione riguarda il possibile "arbitraggio" tra le due detrazioni fiscali, quella del 50% e quella del 55 per cento. Negli immobili residenziali tutte le opere di risparmio energetico che rispettino i requisiti e le tipologie previste per essere agevolate dalla detrazione fiscale del 55%, potrebbero comunque e sempre godere della minore detrazione fiscale del 50%, a scelta del contribuente. Quindi le due detrazioni possono trovarsi in competizione l'una con l'altra, soprattutto fino a tutto giugno 2013, dal momento che il 50% di bonus è poco meno del 55 per cento.

In questi casi a vincere può essere il 50%.

**LA VALUTAZIONE. Chi spende molto può avere convenienza a non intaccare il plafond di 96mila euro dedicato alle ristrutturazioni.**

1) se si vuole evitare la trasmissione della documentazione tecnica all'Enea, soprattutto in caso di opere di coibentazione o di riqualificazione energetica totale dell'edificio che prevedono la richiesta di un attestato di certificazione energetica e la compilazione dell'attestato di qualificazione energetica sul sito Enea. Tra l'altro il maggiore costo delle prestazioni professionali può azzerare quel 5% in più di detrazione;

2) se comunque, si ha poca "capienza fiscale" e quindi si possono detrarre spese fino a una certa misura.

Viceversa il 55% è favorito nel caso in cui:

1) la documentazione tecnica da trasmettere all'Enea è di semplicissima compilazione (sostituzione di infissi, pannelli solari termici) o abbastanza semplice da compilare (sostituzione di caldaie con modelli a condensazione);

2) le opere che si vanno a eseguire hanno alti costi (superiori a 96mila euro) e prevedibilmente comprendono sia lavori agevolati ai sensi del bonus del 50% che lavori agevolati ai sensi del 55 per cento.

Ovviamente gli immobili non residenziali possono godere solo del bonus del 55% e non di quello del 50%: in questo caso non c'è match.

Ci sono però anche diversi lavori che, pur portando a un incremento dell'efficienza energetica dell'immobile, non sono per questo coperti dalla detrazione del 55%, ma solo da quella del 50-36 per cento. Tra di essi possono rientrare, a titolo di esempio:

- la sostituzione delle caldaie esistenti con altre non a condensazione ma comunque con miglioramento dei rendimenti;

- la sostituzione degli infissi con altri di tipo, colore e/o materiale diverso che non raggiungono però le trasmittanze previste per godere della detrazione del 55%;

- la messa in opera di coibentazione che non sono adeguate ai requisiti di trasmittanza termica previsti dal DM 26 gennaio 2010 per il 55%;

- l'installazione di caldaie a biomasse (per esempio a legna o pellets) che non preveda la riqualificazione energetica dell'intero edificio;

- l'installazione di impianti minieolici o microidraulici non connessi in rete;

- la semplice installazione di pompe di calore a servizio, per esempio, di condizionatori dell'aria;

- la connessione di impianti idraulici di apparecchi atti a eliminare il calcare dall'acqua (addolcitori), al fine di incrementare l'efficienza e la durata di caldaie, lavastoviglie, lavatrici;

- la posa di schermature solari sulle finestre e porte finestre (tendoni, pellicole filtranti sui vetri), per incrementare il raffrescamento estivo dei locali;

- la posa di pannelli fotovoltaici sul tetto decidendo di non ricorrere alle agevolazioni previste dal cosiddetto conto energia.

(Franco Pagani)



### LA LEGGE DI RIFORMA DEL CONDOMINIO (Legge 220/2012) I COMPITI DELL'AMMINISTRATORE

Il testo dell'articolo è tratto dalla Nuova Guida per amministratori e condomini, a cura di Silvio Rezzonico e Giovanni Tucci (Sole 24 Ore) distribuito in edicola.

**Gli obblighi dell'amministratore non sono solo quelli definiti dal codice civile, ma anche dal regolamento, dall'assemblea, da leggi speciali e norme generali. Vecchi o nuovi, li abbiamo ripartiti in una tabella e analizzati uno per uno**

I compiti dell'amministrazione sono complessi e delicati e non sono solo quelli indicati dal codice civile nella vecchia o nella nuova forma. Essi vanno aggiunti a quelli attribuiti dal regolamento di condominio, dall'assemblea, dalle leggi speciali, da quelle fiscali, impiantistiche e di sicurezza e di risparmio energetico e dalle norme generali del diritto. Abbiamo tentato di elencare in una tabella i principali compiti facendo riferimento alle norme che li regolano e tralasciando quelle a carattere regionale o locale. Per comodità li abbiamo ripartiti secondo criteri logici, trattando in primo piano quelli che gli vengono dal codice e dalle sue disposizioni di attuazione e in seguito quelli fiscali e poi quelli che derivano da altre norme. Inoltre, in tabella abbiamo evidenziato in neretto i nuovi compiti dettati dalla legge di riforma (talora, peraltro, già previsti dalla giurisprudenza oppure da altre leggi).

#### **Gli obblighi amministrativi**

**Convocazione delle assemblee.** L'assemblea è convocata dall'amministratore in carica almeno una volta all'anno e solo in casi eccezionali può essere indetta da altri. Benché la mancata partecipazione dell'amministratore non la renda invalida, è bene che lui o un suo delegato siano presenti, per fornire prova della regolarità e della convocazione e consegnare almeno la documentazione necessaria al suo svolgimento. Tra questa dovrebbe esserci, benché il codice non lo imponga espressamente, anche copia di tutte fatture e dei preventivi presentate dai fornitori, dell'eventuale documentazione salariale e contributiva del portiere, nonché dei rendiconti bancari del conto corrente condominiale, soprattutto se è in discussione l'approvazione del rendiconto consuntivo e preventivo. Dal momento che non sempre ciò avviene, è prudente che sia votato a maggioranza dei presenti e con metà delle quote un articolo del regolamento assembleare che imponga all'amministratore di rendere disponibili e verificabili tutte queste carte.

**Esecuzione delle delibere assembleari.** Si tratta di un ovvio compito. L'amministratore deve però anche opera-

re un controllo di legittimità delle delibere stesse, per verificare che non siano in contrasto con il regolamento condominiale o con norme imperative di legge. Se ciò accadesse l'amministratore non ha scampo: deve alzare la voce ed eventualmente dare le dimissioni, anche per evitare corresponsabilità.

Lo stesso vale nel caso in cui una delibera non approvata in assemblea abbia lo scopo di adempiere a precisi e vincolanti obblighi di legge o a imposizioni del giudice o dell'autorità amministrativa.

**Cura dell'osservanza del regolamento.** L'amministratore è il custode del regolamento condominiale e dovrà darsi da fare per farlo rispettare.

Dovrà però fare attenzione, nel gran bailamme delle disposizioni regolamentari, alla pretesa di certi regolamenti di voler disciplinare rapporti diversi da quelli condominiali, rendendo così l'amministratore giudice di fatti che non coinvolgono il condominio.

**Disciplina dell'uso delle cose e dei servizi comuni e loro tutela.** L'amministratore deve disciplinare l'uso delle cose comuni e la prestazione dei servizi, in modo che ciascun condomino se ne possa servire al meglio. Ogni stabile moderno, infatti, conta numerosi impianti (ascensore, gas, luce, elettricità, riscaldamento, scarichi fognari, antenna centralizzata e talvolta anche impianti di sicurezza, antincendio, piscine, campi da tennis e così via). Non solo: utilizza una vasta gamma di servizi (polizze assicurative, portineria o impresa pulizie, giardiniere, ecc.). Ciascuno di questi elementi può essere fonte di guai o di problemi. Si pensi per esempio a uno stabile rimasto al freddo per parecchi giorni nel cuore dell'inverno o ad ascensori in stabili di dieci piani non funzionanti, ma anche al semplice fatto che un appartamento sia poco riscaldato e altri troppo. Talora occorre una buona dose di equilibrio, quando le parti comuni non sono adatte a soddisfare i bisogni o le pretese di tutti i condomini e sorgono conflitti. Nell'azione per la tutela delle parti comuni l'amministratore non deve ignorare (come spesso capita) che l'art. 1102 cod. civ. permette il loro sfruttamento anche da parte di un solo condomino, purché non lesivo per gli altri e delle prescrizioni del regolamento, contemperando le esigenze del singolo con quelle collettive.

**Provvedimenti necessari all'amministrazione del condominio.** L'amministratore deve conservare la normale efficienza delle parti comuni, ordinando quelle opere che per motivi di opportunità, di urgenza o scarsa spesa non è bene rinviare a dopo la decisione di un'assemblea e che rientrano nelle sue normali competenze. Per esempio una riparazione all'impianto elettrico o la sostituzione di una serratura d'ingresso rotta. Tali responsabilità gli derivano dal fatto di essere custode delle cose comuni, anche ai sensi degli artt. 2051 e 2053 cod. civ.

L'art. 1135, penultimo comma, cod. civ., chiarisce però espressamente che l'amministratore non può "ordinare opere di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferire nella prima assemblea". Da ciò derivano almeno due conseguenze. La prima è che, in caso di gravi pericoli (per esempio di crollo o di incidenti mortali causati da un impianto difettoso) egli è tenuto a intervenire con urgenza, anche ai sensi dell'art. 677 cod. pen., ordinando le opere strettamente necessarie a far cessare il danno temuto, per poi cercare di far ratificare il suo operato nella prima assemblea utile (se non in una straordinaria, convocata appositamente). In ciò resta corresponsabile con il condominio. La seconda conseguenza è che qualora, al contrario, il lavoro sia di manutenzione straordinaria e non sia urgente, se non lo sottopone all'approvazione in assemblea, resta pienamente responsabile del suo operato, avendo agito oltre i limiti del suo mandato.

Naturalmente l'assemblea con delibera, o il regolamento, possono ampliare l'ambito di azione del professionista.

I provvedimenti dell'amministratore che non esorbitano dal suo mandato sono vincolanti per i condomini, che hanno come unico scampo il fatto di ricorrere all'assemblea o di agire giudizialmente.

### OBBLIGHI DOCUMENTALI

**Registro di anagrafe condominiale.** La tenuta del registro di anagrafe condominiale è un'assoluta novità di grande utilità.

In buona sostanza l'amministratore deve tenere un elenco dei nominativi dei proprietari e dei titolari di diritti reali o personali di godimento (nuda proprietà, usufrutto, uso, diritto di abitazione, locazione e comodato) di chi abita il palazzo. Nell'elenco va riportato anche il codice fiscale, la residenza o il domicilio del titolare, i dati catastali di ciascuna unità immobiliare, nonché "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza". Quest'ultima prescrizione è a dir poco vaga. Forse si voleva intendere la certificazione di sicurezza degli impianti dei singoli condomini.

Ogni variazione nella titolarità dell'appartamento o nei dati deve essere comunicata entro sessanta giorni all'amministratore in forma scritta. L'amministratore ha il compito, in caso di inerzia, mancanza o incompletezza delle comunicazioni, di richiedere con raccomandata le informazioni necessarie. Trascorsi trenta giorni dalla mancata o incompleta risposta dovrebbe acquisire le informazioni necessarie dai pubblici uffici, addebitandone il costo ai responsabili. L'istituzione del registro di anagrafe dovrebbe risolvere molti dei problemi. Spesso capita che le convocazioni di assemblea vengano inviate a persone che non sono effettivamente condomini con il rischio dell'annullabilità delle delibere o, peggio, possono essere citati in giudizio per morosità abitanti dello stabile che non hanno alcun diritto di proprietà sull'appartamento in cui vivono, con il rischio che si spenda denaro per legali e per cause inutili.

La nuova versione del codice non stabilisce sanzioni per la mancata risposta alle richieste dell'amministratore che potrebbero però essere inserite nel regolamento condominiale.

Purtroppo l'amministratore può non essere consapevole di errate indicazioni fornite dai condomini e inoltre non è sempre in grado di reperire tramite le anagrafi comunali e catastali i dati personali dei condomini in quanto al cittadino non è possibile accedere a un'unica banca dati nazionale ma solo a quelle di ciascuno degli oltre 8100 comuni italiani.

**Registro dei verbali.** Da sempre obbligatorio, va conservato per tutta la durata della vita condominiale e passato da un amministratore all'altro. E' un po' come il giornale di bordo di una nave che segna i principali avvenimenti della vita condominiale e può essere assunto come prova dai giudici in caso di controversie. A esso vanno allegati il regolamento di condominio, se esistente, le eventuali mancate costituzioni dell'assemblea, le delibere, nonché le "brevi" dichiarazioni rese dai condomini che ne hanno fatto richiesta (in genere si tratta di note polemiche da parte dei dissenzienti, che spesso tentano a torto o a ragione di "tirarsi fuori" da responsabilità derivanti da delibere che non condividono).

**Registro di revoca e nomina dell'amministratore.** E' una novità. Vi sono annotate cronologicamente le date di nomina e di revoca di ciascun amministratore e di eventuali estremi di un decreto di nomina giudiziale.

### COSA CAMBIA

Si tratta di un registro del tutto nuovo in cui annotare i nominativi dei proprietari e dei titolari di diritti reali o personali di godimento. Ogni variazione nella titolarità dell'appartamento o nei dati deve essere comunicata entro sessanta giorni all'amministratore in forma scritta.

**Registro di contabilità.** E' un'altra novità. Vi compaiono, sempre in ordine cronologico, i singoli movimenti di entrata e di uscita che l'amministratore deve annotare entro trenta giorni. Si tratta di un termine probabilmente eccessivamente breve.

Anche perché è ovvio che in condominio avvengano acquisti anche di minima entità che, secondo una interpretazione letterale della legge, dovrebbero essere riportati (pensiamo a quello di una lampadina o dei detersivi necessari per pulire le scale).

Di regola tale registro dovrebbe essere informatizzato, come suggerisce la legge.

**Documentazione sulla gestione.** L'amministratore ha l'obbligo di conservare tutta la documentazione condominiale e di metterla a disposizione per la verifica ai condomini che lo richiedono. Tra tale documentazione rientrano ovviamente le cosiddette pezze giustificative dei pagamenti riguardanti l'esecuzione dei lavori e le forniture di beni e servizi, che debbono essere conservate in originale, perlomeno fino al limite della prescrizione che è di dieci anni decorrenti dal giorno in cui un diritto può essere fatto valere (art. 2946 cod. civ.). Tale limite è indicato espressamente dalle norme di riforma, anche se vi po-

### **COSA CAMBIA**

Si tratta di un registro del tutto nuovo in cui vanno annotati, entro trenta giorni, i singoli movimenti contabili di entrata e di uscita.

trebbero essere documenti legati a prescrizioni più brevi. Ovviamente nella documentazione rientrano anche le ricevute fiscali (ritenute, modelli, ricevute di versamento dell'IMU o dell'IVA, comunicazioni per la detrazione sul recupero o documentazione tecnica per quella sul risparmio energetico). Vi sono compresi anche i documenti riguardanti i rapporti di lavoro dipendente (buste paga, versamento dei contributi) che devono essere conservati almeno per cinque anni dalla cessazione del rapporto di lavoro, perché i lavoratori possono far valere i loro diritti fino a tale termine. Pertanto se un portiere rimane in servizio per trent'anni, la ricevuta del primo stipendio dovrà essere conservata almeno per trentacinque.

La documentazione, per la riforma, deve riguardare anche lo "stato tecnico e amministrativo degli edifici". Vi sono inclusi anche tutti i documenti urbanistici, progettuali, di sicurezza degli impianti, di risparmio energetico, di sicurezza antisismica e antincendio.

Infine vanno conservati anche tutti i documenti che riguardano le liti giudiziarie in corso e quelle tenute in passato.

La riforma, seguendo una giurisprudenza unanime, ha ribadito che la possibilità di riscontro delle pezze giustificative delle spese e di ogni altro documento è un diritto di qualunque condomino (non solo degli eventuali consiglieri), che si può esigere in qualsiasi momento e non solo alcuni giorni prima dell'assemblea in cui si approva il rendiconto consuntivo, come alcuni amministratori cercano di far credere. Ovviamente la consultazione è gratuita e va fatta negli orari e nei giorni previsti, con l'unico onere di pagare le fotocopie dei documenti richiesti. Ricordiamo che esiste una norma UNI, la 10801 del 1998 che regola la documentazione condominiale per gli amministratori che intendano essere certificati ISO.

**Il sito internet del condominio.** La riforma prevede la possibilità (ma non l'obbligo) che venga attivato un sito internet del condominio che consenta a chi ne ha diritto di consultare ed estrarre copia dei documenti.

La decisione dell'apertura del sito è presa in assemblea a maggioranza degli intervenuti che possiedono almeno metà dei millesimi e può determinare anche i contenuti del sito.

C'è da chiedersi se tutti gli amministratori, soprattutto quelli scelti fra i condomini che non sono professionisti, siano in grado di mettere in opera il sito e soprattutto di gestirlo.

### **COSA CAMBIA**

Viene ribadito (secondo giurisprudenza) il diritto alla consultazione in ogni tempo da parte dei condomini della documentazione condominiale.

**Il passaggio delle consegne.** L'amministratore uscente è costretto a trasmettere a quello nuovo tutta la documentazione del condominio. In mancanza, è possibile chiedere al giudice un provvedimento d'urgenza e l'eventuale risarcimento dei danni subiti.

E' impossibile per l'ex amministratore trattenere i documenti finché non sia stato rimborsato delle somme anticipate al condominio o liquidato dei suoi onorari. Infatti, l'amministratore subentrante non può approvare un rendi-

### **COSA CAMBIA**

Previsione completamente nuova: si tratta di una facoltà, non di un obbligo.

conto consuntivo senza aver sottomano tutta la documentazione pregressa. Un'interessante sentenza (Cass. 8 agosto 2003, n° 11940) chiarisce che i documenti non sono invece indispensabili per l'approvazione del rendiconto preventivo, sia perché in genere la previsione di spesa viene fatta sulla base delle gestioni antecedenti, sia perché la documentazione della nuova gestione verrà acquisita via via dall'amministratore subentrante. Quindi la macchina-condominio potrà non bloccarsi completamente, anche se i "buchi neri" sul passato possono creare gravi problemi.

### GLI OBBLIGHI CONTABILI

**Riscossione dei contributi ed erogazione delle spese.** L'amministratore deve riscuotere le spese d'amministrazione condominiale e reinvestirle in spese per il funzionamento del condominio. Non è possibile per un condomino rifiutarsi di pagarle perché non è stato prestatato un servizio dovuto. L'unica strada percorribile è quella di rivalersi in assemblea ed eventualmente in giudizio.

**Redazione del rendiconto annuale preventivo e consuntivo.** Fino ad oggi è stata lasciata ampia libertà di scelta

#### COSA CAMBIA

Obblighi meglio specificati e sottoposti al possibile risarcimento danni.

all'amministratore sui criteri contabili con cui redigere il rendiconto condominiale. La giurisprudenza ha privilegiato quello steso secondo i criteri "di cassa", cioè in base alle uscite e alle entrate effettivamente avvenute.

Il rendiconto di cassa, se ben fatto, permette di sapere qual è la situazione reale della ricchezza condominiale: quanti soldi sono entrati e quanti sono usciti e quali fornitori sono stati effettivamente pagati. Confrontandolo con il rendiconto di previsione presentato l'anno precedente, si possono spesso evidenziare eventuali buchi come fatture non pagate, condomini in ritardo con i versamenti o morosi da tanto tempo.

Il nuovo art. 1130-bis cod. civ. ribadisce la necessità del rendiconto di cassa, ma sembra aggiungere anche quella del cosiddetto rendiconto "di competenza". Si dice che va infatti elencato "ogni altro dato inerente alla situazione patrimoniale del condominio, ai fondi disponibili e alle eventuali riserve, che devono essere espressi in modo da consentire l'immediata verifica". Anche il rendiconto di competenza ha in effetti dei vantaggi. Infatti è il progetto di spesa per l'anno di bilancio e permette di sapere quali sono i debiti e i crediti del condominio, a prescindere dal fatto che siano stati riscossi o pagati. Quindi rappresenta la spesa reale che il condominio dovrebbe affrontare e dà conto quindi del fatto se la gestione è sana o meno. E' ancor meglio confrontabile con il rendiconto preventivo.

Quindi con la revisione del codice i due tipi di rendiconto dovrebbero coesistere, il ché è una buona idea anche se c'è da chiedersi se molti degli attuali amministratori - non professionisti - siano davvero in grado di redigerli. In più l'art. 1130-bis prevede, su modello dei bilanci societari, la redazione di una nota sintetica che spieghi i risultati di gestione con indicazione dei rapporti in corso e delle questioni pendenti.

L'assemblea condominiale, con la stessa maggioranza prevista per la nomina dell'amministratore, può nominare un revisore che verifichi la contabilità del condominio. Alcune associazioni degli amministratori hanno, in effetti già da tempo, provato a mettere in piedi questo tipo di servizio.

#### COSA CAMBIA

Nuovi criteri "di competenza" nella redazione del rendiconto. Prevista una sintetica relazione annuale sulla gestione. Possibile la nomina di un revisore contabile.

**Conto corrente condominiale.** Finalmente la legge ha riconosciuto l'obbligatorietà del conto corrente condominiale che la giurisprudenza aveva più volte ribadito. Su di esso vanno fatte transitare le somme ricevute a qualunque titolo dall'amministratore, nonché quelle erogate per conto del condominio.

In passato (ma ancora oggi in alcuni condomini) certi amministratori hanno mischiato la propria contabilità personale con quella del palazzo o dei palazzi amministrati, talvolta giungendo fino a ripianare i debiti di un condominio con il denaro di un altro. Al di là dell'illegittimità di questo comportamento che impedisce di avere una visione corretta della contabilità, confrontabile con i rendiconti, i più gravi problemi capitavano quando l'amministratore fuggiva con la cassa oppure decedeva, data l'impossibilità di separare le somme di pertinenza dell'uno o dell'altro condominio o addirittura quelle del condominio da quelle personali dell'amministratore anche ai fini successori.

Ricordiamo che la mancata tenuta del conto corrente è un motivo per cui l'amministratore può essere revocato per giusta causa con decisione assunta dall'assemblea a maggioranza dei presenti e con almeno il 50% delle quote e che ciascun condomino può chiedere di prendere visione e estrarre copie a proprie spese del conto corrente.

#### COSA CAMBIA

Imposto l'obbligo del conto corrente condominiale, già riconosciuto dalla giurisprudenza recente. La mancanza è giusta causa per la revoca. Espressamente prevista la possibilità di controllo del conto corrente.

Comunque sia, l'amministratore resta il solo ad avere la gestione del conto, il che non impedisce eventuali appropriazioni indebite.

A scanso di equivoci, si possono porre nel regolamento dei limiti a questa procura. Per esempio pretendere che l'amministratore non prelevi più di una certa cifra all'anno senza l'assenso scritto dei consiglieri. Oppure stabilire che non si possa andare in rosso oltre una certa cifra. Il tutto purché non si mettano i bastoni nelle ruote a chi deve gestire il condominio ponendo eccessivi limiti al mandato.

**Sospensione dei servizi al condomino moroso.** Il testo di riforma riprende nell'art. 63 delle disposizioni di attuazione la possibilità di sospensione dai servizi suscettibili di utilizzo separato dei condomini morosi da almeno sei mesi. A differenza del passato non è più necessario che tale disposizione sia contenuta nel regolamento condominiale.

Nei palazzi, tali servizi sono normalmente il riscaldamento centralizzato, l'acqua e l'ascensore. Escludendo quest'ultimo (a meno che ciascuno dei condomini abbia una chiave per utilizzarlo) bisognerebbe che gli impianti fossero costruiti e tarati in modo tale da permettere il distacco forzoso, e ciò è piuttosto raro.

Si tratta di una previsione scarsamente utilizzata: molti tribunali hanno giudicato la sospensione dell'erogazione del riscaldamento o dell'acqua in contrasto con l'art. 32 della Costituzione, che garantisce il diritto alla salute.

### GLI OBBLIGHI GIUDIZIALI

**Rappresentanza dell'amministratore nella mediazione extraprocessuale.** Il D.Lgs. 28/2010 ha previsto la mediazione-conciliazione in condominio come condizione "per la procedibilità della domanda giudiziale" a far tempo dal 20 marzo 2012. La Corte Costituzionale, però, ha "bocciato" l'obbligatorietà della mediazione per eccesso di delega del decreto. Quindi non è più vero che, se non si tenta di mettersi d'accordo, avvalendosi di un organismo privato riconosciuto, non si potrà far causa. Il fatto di conciliarsi o meno resta una scelta volontaria delle parti. Resta il dubbio se il Parlamento potrà o vorrà sanare in futuro l'errore dell'eccesso di delega, reintroducendo la mediazione obbligatoria per le cause condominiali: il nuovo art. 71-quater cod. civ. è stato "pensato" quando l'obbligo esisteva e non è stato modificato dopo la sentenza, probabilmente perché si è ritenuto che il suo testo non cozzasse con la mancata imposizione della mediazione per legge.

La mediazione obbligatoria non coinvolgeva alcune delle liti condominiali tra cui i decreti ingiuntivi ai condomini morosi, le aste giudiziarie relative ai loro appartamenti, la nomina da parte del giudice degli amministratori, la revoca dell'amministratore per gravi irregolarità.

Viceversa, erano nel suo campo d'azione, le impugnazioni di delibere condominiali, le modalità con cui si usufruisce dei servizi comuni, la ripartizione delle spese, la modifica dei millesimi, le usucapioni di beni comuni.

La domanda di mediazione va presentata presso un organismo abilitato iscritto in un apposito elenco istituito con decreto. L'art. 71-quater prevede che tale organismo si trovi nella circoscrizione del Tribunale nella quale il condominio è situato. Chi tra i due litiganti si muove per primo ha diritto a prevalere nella scelta dell'organismo di conciliazione.

E' l'assemblea a decidere se sia l'amministratore a dovere rappresentare il condominio con delibera a maggioranza degli intervenuti e almeno metà del valore dell'edificio.

Il decreto legislativo stabilisce che il responsabile dell'organismo debba designare un mediatore e fissare il primo incontro tra le parti entro e non oltre quindici giorni dal deposito della domanda. Tuttavia l'art. 71-quater stabilisce, in deroga a tale termine, che se non è possibile assumere in tempo la delibera, il mediatore possa disporre su istanza del condominio la proroga del termine di comparizione.

La riforma del condominio scioglie poi un nodo che rischiava di rendere difficile e talora impossibile per motivi di tempo l'approvazione della proposta di mediazione. Afferma infatti che il mediatore può tener conto del periodo di tempo necessario per l'amministratore per munirsi di una delibera assembleare che approvi o rigetti la proposta di mediazione stessa, assunta anch'essa con la maggioranza degli intervenuti che detengano almeno la metà del valore dell'edificio.

Ricordiamo che la legittimazione processuale dell'amministratore nelle liti condominiali dipende dal fatto che tali liti siano "attive" o "passive".

### COSA CAMBIA

Dettagliati tempi e modi per la mediazione obbligatoria extraprocessuale prevista per le cause condominiali dall'art. 5 del D.Lgs. 28/2010. L'amministratore rappresenta il condominio solo se appositamente incaricato. Previste deroghe nelle tempistiche per permettere alle assemblee di assumere le relative deliberazioni.

### INVITIAMO A CONSULTARE ANCHE I NOSTRI SITI

[www.confappi.it](http://www.confappi.it)  
[www.fna.it](http://www.fna.it)  
[www.casaconsum.lombardia.it](http://www.casaconsum.lombardia.it)

Sei alla ricerca di soluzioni integrate  
per il tuo Condominio?

## Entra in Consorzio Convalido



Gestire il tuo condominio in tutta tranquillità e convenienza, si può. Scegli la garanzia di un servizio competitivo che solo aziende selezionate sul territorio possono darti. Affidati ad un unico intermediario che ti mette in relazione con una rete di contatti vicini a te e sempre pronti a consigliarti nella scelta più vantaggiosa ed adatta alla tua esigenza. Il tuo lavoro, il bene più prezioso.

**Convalido, il consorzio  
che fa crescere gli amministratori  
condominali.**

### Le aziende del nostro gruppo



il grande network di aziende che offrono prodotti e servizi per il mondo condominiale.



**CONVALIDO**  
Consorzio per la Qualità nei Condomini

Consorzio Convalido  
Via Mori, 6 - 40054 Prunano di Budrio (BO)  
Tel. 051.6920790 - Fax 051.6920670 - info@convalido.it  
[www.convalido.it](http://www.convalido.it)

### IL RICONOSCIMENTO DELLE ASSOCIAZIONI PROFESSIONALI NON REGOLAMENTATE

E' arrivato finalmente il riconoscimento delle professioni non regolamentate. E' stato infatti approvato il 19.12.2012, dalla Commissione Attività Produttive della Camera, riunita in sede legislativa, il disegno di legge n° 1934 - B, che regola le associazioni senza un albo di riferimento.

Il riconoscimento con Legge dello Stato è arrivato al termine di un lungo iter durato due anni e mezzo.

In base alla nuova normativa, il consumatore che vorrà usufruire di una prestazione, da parte di un professionista non iscritto ad un ordine, potrà consultare l'elenco delle associazioni professionali pubblicato sul sito del Ministero dello Sviluppo Economico a cui sono affidati i compiti di vigilanza sulla corretta attuazione della legge.

#### Elenco e pubblicità delle associazioni professionali

L'elenco delle associazioni professionali è pubblicato dal Ministero dello sviluppo economico sul proprio sito internet.

A loro volta, le associazioni pubblicano on-line, sul proprio portale, tutti gli elementi informativi, impegnandosi a rispettare criteri di trasparenza, correttezza, veridicità.

Nel dettaglio, le associazioni dovranno assicurare la piena conoscibilità dei seguenti elementi: atto costitutivo e statuto, precisa identificazione delle attività professionali, composizione degli organismi deliberativi titolari delle cariche sociali, struttura organizzativa, eventuali requisiti per la partecipazione all'associazione.

Al Ministero dello Sviluppo Economico, il compito di vigilare sulla corretta attuazione della legge.

#### Le attestazioni agli iscritti

Al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali, le associazioni possono rilasciare ai propri iscritti una attestazione relativa: a) agli standard qualitativi e di qualificazione professionale che gli iscritti sono tenuti a rispettare nell'esercizio dell'attività professionale ai fini del mantenimento dell'iscrizione all'associazione; b) il possesso della polizza assicurativa per la responsabilità professionale stipulata dal professionista; c) l'eventuale possesso da parte del professionista iscritto di una certificazione rilasciata da un organismo accreditato relativo alla conformità alla norma tecnica UNI. Le associazioni professionali collaborano alla elaborazione della normativa tecnica UNI relativa alle singole attività professionali e possono promuovere la costituzione di organismi di certificazione della conformità per i settori di competenza, nel rispetto dei requisiti di indipendenza, imparzialità e professionalità, previsti per tali organismi dalla normativa vigente.

Le Associazioni Professionali possono rilasciare ai propri iscritti, previa le necessarie verifiche, attestazioni che però non rappresentano un requisito necessario per l'esercizio dell'attività su molteplici aspetti (regolare iscriz-

zione del professionista, requisiti e standard qualitativi, possesso della polizza assicurativa), al fine di tutelare i consumatori e di garantire la trasparenza del mercato dei servizi professionali.

Per i settori di competenza, le medesime associazioni possono promuovere la costituzione di organismi di certificazione della conformità a norme tecniche UNI, accreditate dall'Organismo Unico Nazionale di Accreditamento (ACCREDIA), che possono rilasciare, su richiesta del singolo professionista anche non iscritto ad alcuna associazione, il certificato di conformità alla norma tecnica UNI definita per la singola professione.

#### La soddisfazione delle associazioni

La nuova legge è certamente di valenza storica come è stato da subito evidenziato da parte dei rappresentanti del mondo dei professionisti senza un albo di appartenenza, che dopo anni di battaglie con gli ordini professionali, hanno ottenuto la loro legge di riferimento sia pure sul filo di lana della legislatura. In proposito, il COLAP - a cui aderisce anche FNA-Federamministratori - in persona del Presidente Giuseppe Luppoli, ha dichiarato: "il Parlamento italiano si è reso protagonista di una pagina importante nella storia delle professioni italiane, perché l'approvazione di questa legge rivoluziona il sistema rendendolo più moderno, efficace e competitivo. Il riconoscimento per tante attività professionali vitali per il funzionamento della nostra economia e della nostra società è intervenuto dopo anni di battaglie. Tale riconoscimento contribuisce alla costruzione di un sistema professionale pienamente rispondente ai principi e ai criteri richiamati dall'Unione Europea nella strategia di Lisbona, prima di tutto quelli della conoscenza e formazione".

(Giovanni Tomassoli)

#### COMUNICATO A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la spedizione del periodico, abbiamo necessità della comunicazione o della conferma del Vostro indirizzo di posta elettronica, ai fini di aggiornare la banca-dati FNA-CONFAPPI.

Per la modifica o conferma della password per l'accesso alla banca-dati FNA, preghiamo contattare la nostra Signora Cristina al seguente numero di telefono 02/ 9306994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

# NOTIZIARIO UTILE

## Immobili storici e categoria catastale

L'Agenzia del Territorio, con la Circolare 5/2012, ha chiarito che, se un immobile viene dichiarato di interesse culturale e sottoposto al regime vincolistico del D.Lgs. 42/2004 - a prescindere dal vincolo - subisce un inquadramento nella categoria catastale corrispondente alle sue caratteristiche: quindi una villa di inizio novecento, vincolata o meno, va classata in A/8. Solo gli immobili con le speciali caratteristiche costruttive e tipologiche della categoria A/9 (castelli e palazzi) possono essere inquadrati nella categoria A/9.

## Innovazioni in materia di ascensore

Secondo la sentenza della Cassazione 12/07/2011, n° 15308, "Nell'identificazione del limite all'immutazione della cosa comune, disciplinato dall'art. 1120, comma 2, c.c. il concetto di inservibilità della stessa non può consistere nel semplice disagio subito rispetto alla sua normale utilizzazione - coesistente al concetto di innovazione - ma è costituito dalla concreta inutilizzabilità della "res communis" secondo la sua naturale fruibilità; si può tener conto di specificità - che possono costituire ulteriore limite alla tollerabilità della compressione del diritto del singolo condomino - solo se queste costituiscano una inevitabile e costante caratteristica di utilizzo".

## Responsabilità del condominio per cose in custodia

"Ai fini della responsabilità prevista dall'art. 2051 c.c., è necessaria una relazione tra la cosa in custodia e l'evento dannoso; qualora, pertanto, la cattiva coibentazione delle parti comuni si riverbera sulle unità immobiliari di proprietà esclusiva, il condominio non è responsabile allorché tale difetto non sia dovuto alle caratteristiche intrinseche dell'edificio, ma ad altri fattori che causano effettivamente il danno. L'umidità conseguente a inadeguata coibentazione delle strutture perimetrali di un edificio, può integrare, ove sia compromessa l'abitabilità e il godimento del bene, grave difetto dell'edificio ai fini della responsabilità del costruttore, ex art. 1669 c.c. Tuttavia, qualora il fenomeno sia causa di danni a singoli condomini, nei confronti di costoro è responsabile in via autonoma ex art. 2051 c.c., il condominio, che è tenuto, quale custode, a eliminare le caratteristiche lesive insite nella cosa" (Cassazione 12/07/2011, n° 15291).

## Canoni differenziati nella locazione

Secondo la sentenza della Cassazione 17/05/2011, n° 10834, "in materia di contratto di locazione di immobili destinati ad uso non abitativo, in virtù del principio della libera determinazione convenzionale del canone locativo, la clausola che prevede la determinazione del canone in misura differenziata e crescente per frazioni successive di tempo nell'arco del rapporto è legittima, a condizione che l'aumento sia ancorato ad elementi predeterminati ed idonei ad influire sull'equilibrio del sinallagma contrattuale ovvero appaia giustificata la riduzione del canone per un limitato periodo iniziale, salvo che la suddetta clausola non costituisca un espediente per aggirare la norma imperativa di cui all'art. 32 l. 27 luglio 1978 n. 392 circa le modalità e la misura di aggiornamento del canone, in relazione alle variazioni del potere d'acquisto della moneta".

## CONFAPPI: Convegno a Crema sulla riforma del condominio e sulla eliminazione dell'amianto

Il 16.11.2012 si è tenuto a Crema, presso la Sede CONFAPPI, un convegno provinciale sulla riforma del condominio e sulla rimozione dell'amianto. Al convegno presentato dal Presidente locale della CONFAPPI, Brigida Bolzoni, è intervenuto Silvio Rezzonico Presidente CONFAPPI che ha illustrato le linee guida della legge di riforma del condominio. Della rimozione dell'amianto ha invece parlato Alessandro Pagani - amministratore di Italgea - congiuntamente con Tommaso Sambolino. Infine, Lorenzo Basilico è intervenuto sui servizi innovativi di futurenow, a favore degli associati FNA-CONFAPPI.

## Condominio e conto bancario

Rientra nei poteri dell'amministratore condominiale, senza necessità di una specifica autorizzazione dell'assemblea, l'apertura di un conto corrente bancario intestato al condominio, su cui fare affluire i contributi versati dai condomini per far fronte alle spese condominiali, con conseguente opponibilità al condominio, in tal caso, di un eventuale scoperto, necessariamente produttivo di interessi passivi (Cassazione 10.05.2012, n° 7162).

### Quando si configura il supercondominio

“Al pari del condominio negli edifici, regolato dagli art. 1117 segg. c.c., anche il c.d. supercondominio, viene in essere ipso iure et facto, se il titolo non dispone altrimenti, senza bisogno di apposite manifestazioni di volontà o altre esternazioni e tanto meno di approvazioni assembleari, sol che singoli edifici, costituiti in altrettanti condomini, abbiano in comune talune cose, impianti e servizi legati, attraverso la relazione di accessorio a principale, con gli edifici medesimi e per ciò appartenenti, pro quota, ai proprietari delle singole unità immobiliari comprese nei diversi fabbricati” (Cassazione 17/08/2011, n° 17332).

### Impianti fotovoltaici in condominio e società di fatto

Con la risoluzione 84/E del 10.08.2012, l’Agenzia delle Entrate ha risposto ad un quesito del gestore servizi energetici (G.S.E.), in merito al trattamento fiscale da applicarsi in alcuni casi di utilizzo da parte del condominio di impianti fotovoltaici.

Secondo l’Agenzia, nel caso in cui in un condominio venga realizzato un impianto fotovoltaico di potenza superiore a 20 Kw oppure di potenza fino a 20 Kw ma la cui energia prodotta risulti ceduta totalmente alla rete, si realizza una attività commerciale.

Secondo la risoluzione, poiché il condominio non può mai configurarsi come soggetto che svolge attività di produzione e vendita dell’energia, occorre individuare il soggetto a cui attribuire il reddito di impresa, soggetto che l’Agenzia individua in una società di fatto, che in questo caso verrebbe a crearsi.

### La FNA al Made Expo Fiera Milano

Nell’ambito del Made Expo organizzato da Convalido, a cui la FNA ha partecipato con un proprio stand, alla Fiera di Milano-Rho, il 17 ottobre 2012, è stato tenuto un convegno FNA sulla riforma del condominio e sulla mediaconciliazione delle liti condominiali. Al convegno hanno partecipato Giorgio Granello, Presidente FNA, Silvio Rezzonico, che ha tenuto la relazione sulla riforma del condominio, Lorenzo Basilico, della SRL Futurenow, che ha parlato della conciliazione delle liti condominiali insieme con Giovanni Tomassoli, Vice Presidente della FNA. Francesco Tramontini ha illustrato il tema relativo alle procedure di mediaconciliazione nel condominio.

### Centro storico e mega antenne per stazioni radio

Secondo la sentenza 1984/123 del TAR Puglia – Lecce, seconda sezione, devono ritenersi vietate le antenne per telefoni cellulari nel centro storico, dove un impianto di quasi venti metri stonerebbe senz’altro a pochi metri da un luogo di culto o di interesse storico.

Il Consiglio Comunale, con delibera ad hoc, può impedire la realizzazione di tale stazione radio base.

### L’IMU diventa comunale

La legge di stabilità ha previsto una differente ripartizione del gettito IMU.

I sindaci dal 2013 incasseranno l’intero gettito sulle abitazioni mentre l’erario manterrà quello sugli immobili che appartengono alle imprese.

L’operazione sarà a saldo zero per le casse di tutti i protagonisti.

### La TARES sostituisce la tassa rifiuti

In base alla nuova legge di stabilità, la TARES sostituisce gli attuali prelievi sui rifiuti (tassa o tariffe) e aggiunge una maggiorazione per pagare l’illuminazione pubblica, la manutenzione delle strade, la sicurezza, l’anagrafe e altri servizi indivisibili.

La TARES non riguarda solo i proprietari ma anche chi occupa immobili o aree a qualsiasi titolo.

### La proroga degli sfratti

In base alla nuova legge di stabilità, sono stati prorogati sino al 31/12/2013 gli sfratti per finita locazione abitativa, per inquilini che abbiano un reddito annuo lordo del nucleo familiare, inferiore a 27.000 euro, che abbiano nel proprio nucleo familiare: ultrasessantacinquenni, malati terminali, portatori di handicap con invalidità superiore al 66%.

La proroga può essere invocata anche da nuclei familiari con figli a carico.

### Sedi CONFAPPI

#### LOMBARDIA

20145	MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, n° 17
20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20017	RHO	Corso Europa, n° 140
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
20015	PARABIAGO	Via San Giuseppe, n° 22
20094	CORSICO	Via Garibaldi, n° 52/A
20096	LIMITO PIOLTELLO	Via D. Alighieri, n° 148
20047	MONZA-BRUGHERIO	Via San Pio X, n° 2
26900	LODI	Via San Bassiano, n° 19
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
21047	SARONNO	Via Sanpietro, n° 36
24058	ROMANO DI LOMBARDIA	Via Del Commercio snc
27100	PAVIA	V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B

27058 VOGHERA

26013 CREMA  
25121 BRESCIA

#### PIEMONTE

10138 TORINO Via Villarbasse, n° 16  
14100 ASTI Corso Alfieri, n° 188

#### LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

#### TRIVENETO

31046 ODERZO-Treviso Via Garibaldi, n° 17  
35124 PADOVA Via P. Bembo, n° 63/E  
34074 MONFALCONE-GORIZIA Via XXV Aprile, n° 35  
34125 TRIESTE Via Timeus, n° 16  
31015 CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

#### EMILIA ROMAGNA

40122 BOLOGNA Via Marconi, n° 9  
43121 PARMA Via Dalmazia, n° 61

#### TOSCANA

50018 SCANDICCI-FIRENZE Via Pisana, n° 250/A-B  
52100 AREZZO Via Guido Monaco, n° 51

#### MARCHE

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

#### ABRUZZO

64100 TERAMO Via Duca D'Aosta, n° 45  
65121 PESCARA Via T. Tasso, n° 77  
67100 L'AQUILA Via Cavour, n° 32

#### CAMPANIA

80134 NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8  
81100 CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11  
80056 ERCOLANO Via Panoramica, n° 60

#### SARDEGNA

07041 ALGHERO Via Genova, n° 10

#### SICILIA

95125 CATANIA Via Canfora, n° 40

### Sedi FNA

#### LOMBARDIA

20149	MILANO	Via Ruggero di Lauria, n° 9
20145	MILANO	Via Rossetti, n° 17
20017	RHO	Corso Europa, n° 140
20025	LEGNANO	Via XXIX Maggio, n° 65
21100	VARESE	Via Rainoldi, n° 5
27100	PAVIA	Viale Lungoticino Visconti, n° 7/B
27058	VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

#### PIEMONTE

10138 TORINO Via Villarbasse, n° 16

#### LIGURIA

16124 GENOVA Via Sottoripa, n° 1/A

#### TRIVENETO

31100 TREVISO Viale Della Repubblica, n° 253/E  
33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

#### TOSCANA

50018 Sede Regionale TOSCANA (Scandicci-Firenze, Livorno, Pistoia, Cascina-Pisa) Via Pisana, n° 200/A-B

#### EMILIA ROMAGNA

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

#### LAZIO

00141 ROMA Via Monte Bianco, n° 119

#### CAMPANIA

80134 NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8  
81100 CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11  
81031 AVERSA Via S. D'aquisto, n° 73  
80023 CAIVANO Via Mercadante, n° 10  
80026 CASORIA Via Guglielmo Marconi, n° 23  
80056 ERCOLANO Via Panoramica, n° 60  
82018 SAN GIORGIO DEL SANNIO Via Roma, n° 95  
80059 TORRE DEL GRECO Via Vittorio Veneto, n° 26

#### PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

### Sedi CASACONSUM Lombardia

**MILANO** - Via R. Di Lauria, 9; **LEGNANO** - Via XXIX Maggio, 59; **RHO** - Corso Europa, 140; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via Bassiano, 19; **PAVIA** - Viale Lungoticino Visconti, 7/B; **SARONNO** - Via San Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa Chiara, 9

# 2013

**PICCOLO  
PROPRIETARIO  
CONDOMINO  
AMMINISTRATORE  
CONSUMATORE**

**ISCRIVITI  
ALLA CONFAPPI  
LA TUA  
ASSOCIAZIONE**

### La CONFAPPI offre ai propri iscritti:

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

## UNITI E NUMEROSI PER CONTARE