

Il Piccolo Proprietario di Casa

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" - Aut. Tribunale di Milano 209/87
 Direttore responsabile Mauro Suma

SOMMARIO

Editoriale Nella riforma del condominio eliminate le sostituzioni e i cambi d'uso delle parti comuni	1
Efficienza energetica: obiettivi dell'Europa	2
Affitti vacanze con meno vincoli	3
La detrazione del 36% passa al 50% con incremento del tetto di spesa	4
IMU e abitazione principale	6
Codici tributo per la Cedolare secca	7
Campagna antizanzare (Ordinanza del Sindaco di Milano)	8
Notiziario utile	10

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



Editoriale: Nella riforma del condominio eliminate le sostituzioni e i cambi d'uso delle parti comuni

Accanto agli effetti dirompenti dell'IMU, non poteva passare sotto silenzio che sui piccoli proprietari incombeva anche il pericolo di un esproprio senza indennizzo della loro quota di comproprietà delle parti comuni condominiali.

E' quanto prevedeva il progetto di legge sulla riforma del condominio, approvato—dopo varie vicissitudini—alla Camera. Nel testo della riforma era previsto in particolare, all'art. 1117 ter, che "le sostituzioni delle parti comuni ovvero la modificazione della loro destinazione d'uso" potevano essere approvate, non più all'unanimità, ma con una delibera assembleare a maggioranza dei due terzi dei millesimi. Che altro poteva significare la norma se non l'esproprio delle quote di comproprietà sulle parti comuni, spettanti a ciascun condomino, notoriamente titolare non solo della sua proprietà esclusiva ma anche della sua quota millesimale delle parti comuni? Si tenga tra l'altro presente che l'amministratore era abilitato a trascrivere, alla Agenzia del demanio, le sostituzioni delle parti comuni e il cambio della loro destinazione d'uso—sostanzialmente a favore del condominio—che è invece solo un ente di gestione delle parti comuni, senza alcuna soggettività giuridica.

ca. Contro il tentativo di esproprio, finalizzato ad agevolare l'ingresso in condominio delle società di global service— per esempio per accaparrarsi l'acquisto dei sottotetti ai fini del recupero— era da tempo insorto il coordinamento della proprietà immobiliare, ARPE—Federproprietà, CONFAPPI, UPPI. Il coordinamento aveva più volte stigmatizzato, al relatore del progetto di legge e ai vari capigruppo, l'inaccettabilità di una siffatta impostazione anche attraverso audizioni in Commissione. La posizione del Coordinamento della proprietà era stata tra l'altro supportata dalla concorde adesione delle più importanti associazioni degli amministratori di condominio—ANACI, FNA-Federamministratori, UNAI e ANAIP—che in data 16.05.2011 avevano sottoscritto un documento comune volto a scongiurare l'ennesima beffa ai danni dei proprietari.

Con particolare soddisfazione prendiamo ora atto che—in accoglimento delle nostre istanze—il Comitato Ristretto della Camera ha finalmente cancellato, dal testo della riforma, la iniqua previsione dell'art. 1117 ter, ritornando a Cesare quello che era di Cesare.

Silvio Rezzonico - Pres. Naz.le CONFAPPI

@ www.confappi.it

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

Efficienza energetica: obiettivi dell'Europa



Tre volte 20 (o meglio, 20-20-20). Questo il nomignolo che si è guadagnato il pacchetto clima-energia dell'Unione Europea, varato con la direttiva 2002/91/CE e ora rivisto dalla direttiva 2010/31/UE del maggio 2010. Il perché del nomignolo è presto detto: entro il 2020 l'Europa dovrebbe tagliare del 20% l'emissione dei gas serra (principalmente anidride carbonica), ridurre del 20% il consumo di energia e coprire i consumi energetici con almeno il 20% da fonti rinnovabili.

Obiettivi oggetto di solenni impegni anche da parte del nostro Paese, ma in realtà non vincolanti e, date le norme vigenti, impossibili da raggiungere in Italia. Si pensi che da noi le emissioni di gas serra hanno avuto in realtà un aumento del 4,7%, tra il 1990 e il 2008, mentre altrove in Europa sono decresciute, nello stesso periodo, del 12,9%.

Qualcosa, però, si sta muovendo. E' in revisione tutto il settore delle rinnovabili: il ministro dello Sviluppo, Corrado Passera, ha fatto sue le ansiose critiche al fatto che si sia esageratamente privilegiato il settore elettrico (con gli incentivi al fotovoltaico e all'eolico, in particolare), portando ad un'esplosione di impianti con costi notevoli per le tasche degli italiani e senza adeguati ritorni nel senso della riduzione reale dei consumi, in particolare di quelli termici. Passera ha quindi annunciato il varo a breve di tre nuovi decreti, destinati a ridefi-

nire ancora una volta gli incentivi, mentre è allo studio un "conto energia" che coinvolga anche gli impianti per il riscaldamento invernale.

Il 6 marzo è scattata la possibilità di presentare le domande di finanziamento dei progetti del "Fondo rotativo Kyoto", il programma del Ministero dell'Ambiente per la promozione dell'efficienza energetica gestito dalla Cassa depositi e prestiti. Il fondo premia la microgenerazione diffusa (impianti che utilizzano fonti da gas naturale, biomasse vegetali, biocombustibili liquidi, biogas), le rinnovabili di piccola taglia (eolico, idroelettrico, termico, fotovoltaici, solare termico), l'efficienza energetica (involucro degli edifici e infissi; teleriscaldamento da impianti a gas naturale, biomassa, geotermia; cogenerazione), la ricerca in tecnologie innovative e la gestione forestale sostenibile per la produzione di biomasse legnose. In prima fase la dotazione è di 600 milioni di euro e prevede finanziamenti al tasso agevolato dello 0,5%. I fondi, è sicuro, verranno presto esauriti, dal momento che dal 2 marzo al 12 marzo la Cassa deposito e prestiti ha già ricevuto oltre 3.600 richieste di accreditamento, primo passo antecedente alla presentazione della domanda vera e propria. Destinatari delle agevolazioni sono un po' tutti: cittadini, condomini, imprese, persone giuridiche e soggetti pubblici.

Resta in predicato il futuro della detrazione del 55% sul risparmio energetico che, almeno finora, è stato l'unico incentivo serio a favore della climatizzazione invernale. Per ora la linea ufficiale resta quella dell'abrogazione definitiva a fine anno (tutte le agevolazioni confluiranno nel 36%), benché il ministro dell'Ambiente, Corrado Clini, abbia più volte dichiarato di essere favorevole al rinnovo. Poiché la detrazione è stata in passato data per defunta per due volte, per poi risorgere a nuova vita, non è detta l'ultima parola. Resta certo che sarebbe opportuno legarla in modo più stretto alla riduzione percen-

tuale dei consumi, anziché premiare in modo poco equilibrato un intervento più di un altro, per poi dimenticarsi di un terzo.

In campo europeo, la Nuova Direttiva europea, n° 31/2010 ha lanciato l'obiettivo di nuove costruzioni e ristrutturazioni totali degli immobili "ad energia quasi zero", pur senza dare ai singoli stati precise indicazioni su come raggiungerlo: ciascuno dovrà mettere in campo i provvedimenti più adatti. La direttiva dovrà essere recepita dall'Italia entro 09/07/2012 e attuata a tre diverse scadenze, a partire dal 09/07/2013.

Nel frattempo è passata alla Commissione Energia Ue una proposta del verde Claude Turmes che verrà presentata a breve in Consiglio e poi al Parlamento Europeo: l'ambizioso proposito è quello di rendere vincolati Paese per Paese gli obiettivi 20-20-20 in materia di efficienza energetica. Secondo la stessa proposta, nel giugno 2013 la Commissione dovrà verificare se gli Stati membri sono o meno sulla buona strada per raggiungere questi target, ed entro giugno 2014, presentare una proposta per più elevati tagli dei consumi da attuare entro il 2030.

Di questi giorni è anche il varo del Regolamento 6 marzo 2012, n° 206/2012/UE in attuazione della Direttiva 2009/125/CE sulla progettazione eco-compatibile dei prodotti connessi al consumo di energia. Vi si dettano nuove imposizioni ai produttori di condizionatori d'aria (con capacità frigorifera minore o uguale a 12 Kw) e di ventilatori (con potenza = 125W): a partire dal gennaio 2013, con un ulteriore e più efficace step un anno dopo, andranno rispettati certi limiti di efficienza energetica contenuti nell'allegato I al regolamento stesso.

Lorenzo Basilico
FNA - Future Now

Affitti vacanze con meno vincoli



L'abrogazione di quasi tutto il codice del turismo (D.Lgs. N° 97/2011) con una recente sentenza della Corte Costituzionale (02/04/2012, n° 80) coinvolge anche alcune fondamentali regole sulle locazioni turistiche da parte di privati, la cui esistenza del resto non era nota non solo al grande pubblico ma anche a certi "specialisti".

In estrema sintesi, parte delle regole non sono mutate affatto dal 1998, e cioè dal varo della riforma delle locazioni abitative, che aveva in sostanza liberato le locazioni turistiche da ogni vincolo, non solo di durata ma anche di canone, rimettendone la disciplina solo al codice civile.

Viceversa la parte amministrativa della regolamentazione è di fatto ora rimessa solo alle regioni, dato che lo Stato, che aveva cercato di metterci lo zampino, è stato bacchettato sulle dita dalla Corte Costituzionale. Nove di queste, più la provincia autonoma di Trento, si sono occupate anche di locazioni di seconde case da parte dei privati, le altre invece non hanno previsto nulla a proposito. Ma procediamo con ordine.

TIPO DI CONTRATTO. Le locazioni turistiche sono totalmente escluse dall'ambito della riforma degli affitti

abitativi: valgono solo le regole del codice civile. Pertanto il canone è del tutto libero (a differenza di quel che accadeva ai tempi della vigenza della Legge n° 392/78, cosiddetto "equo canone", che svincolava da limiti solo la durata) e, in mancanza di accordi diversi, sarebbero a carico dell'inquilino solo le spese per le piccole riparazioni (che sono qualcosa in meno della manutenzione ordinaria), nonché i consumi delle utenze, mentre il proprietario deve farsi carico di tutto il resto.

FORMA DEL CONTRATTO. Non c'è dubbio: qualsiasi contratto di locazione, ivi compresi quelli turistici, deve essere scritto, anche se dura pochi giorni. A disporlo è l'articolo 1, comma 346 della Legge 30/12/2004, n° 311, che lo stabilisce, a pena di nullità. C'è anzi chi fa risalire la necessità della forma scritta delle locazioni turistiche alla Legge n° 431/1998 (ma ormai il dibattito a proposito è privo di senso). Resta il fatto che buona parte delle locazioni turistiche, soprattutto quelle brevi e quelle stipulate direttamente dal proprietario, senza l'assistenza di un'agenzia immobiliare, sono, purtroppo, verbali. La sanzione della nullità del contratto spaventa poco, soprattutto chi affitta per una settimana o un mese: è davvero difficile immaginare a chi convenga ricorrere in Tribunale per l'accertamento di nullità.

Se però la durata del contratto supera il mese, e diviene necessaria la registrazione, la forma scritta finisce per essere ancor più indispensabile, anche per evitare le relative sanzioni fiscali.

La legge può poco, ma a convincere i proprietari di immobili da locare a fare le cose in regola dovrebbe esse-

re il buon senso. Stipulare patti scritti resta infatti caldamente consigliabile. Possono accadere, per esempio, gravi sinistri (l'incendio dell'immobile, il furto degli arredi), che inevitabilmente farebbero salire a galla le irregolarità del contratto. Oppure può capitare che l'inquilino continui ad occupare l'immobile oltre il termine pattuito verbalmente, rendendo davvero complicato accertare quale termine sia.

CANONE. E' liberamente determinabile contrattualmente dalle parti e quindi soggetto solo alle regole del mercato. Ricordiamo che il versamento è vincolato alle regole sulla tracciabilità dei movimenti di denaro: pertanto, se si raggiungono i mille euro, non potrà avvenire a mezzo contanti, ma con assegni, bonifici o l'utilizzo di carte di credito. Naturalmente la norma non è eludibile spezzettando i versamenti o utilizzando la caparra anticipata come un mezzo per ridurre la cifra sotto il limite di mille euro.

DURATA. Prima di affrontare il nodo della legislazione regionale, tracciamo qui le regole vigenti a livello nazionale (dopo l'intervento della Corte Costituzionale): a livello civilistico la durata delle locazioni turistiche sarebbe del tutto svincolata da limiti (se non quello, valido per tutte le locazioni, di trent'anni). Tuttavia tali locazioni sono per definizione stagionali o per lo meno periodiche. Quindi il proprietario, se intende evitare che l'inquilino si stabilisca nell'immobile in pianta stabile, affermando che in realtà gli è stato affittato come residenza principale, dovrà curare che la durata del contratto sia limitata e eviterà rinnovi automatici che prolunghino per anni la permanenza del conduttore.

Per lo stesso motivo non è opportuno prevedere aggiornamenti periodici del canone stesso, anche se non vietati dalla legge. Nell'accertamento se quello della locazione turistica è un contratto simulato, per evitare i vincoli di durata di quattro anni, più altri quattro di rinnovo automatico, il giudice si baserà su fatti oggettivi: dove di fatto risiede il conduttore (al di là del dato anagrafico), dove lavora o studia, da quanto si protrae la locazione, se la località ha effettivamente pregi turistici, se l'inquilino ha ristrutturato a sue spese l'immobile, se paga regolarmente le spese condominiali, e via elencando.

CONDIZIONI PER LA LOCAZIONE.

L'inquilino ha diritto di pretendere che la casa sia in condizione di ospitarlo senza disagi. Pertanto il mobilio e il funzionamento di elettrodomestici e di impianti e la presenza di corredi (per esempio pentole e stoviglie) debbono essere adeguati alla bisogna. Se il cliente ha inviato un anticipo senza poter visitare la casa, le promesse del proprietario (vista mare, distanza dalla spiaggia, presenza di posto auto, ecc.), sono proposte contrattuali che vanno onorate, se contenute nel testo dell'annuncio e particolarmente se fatte davanti a testimoni. In mancanza, si può chiedere la restituzione dell'anticipo versato a titolo di caparra ed anche eventuali danni, oppure una riduzione del canone. Nel contratto andrebbe specificato chiaramente se gli impianti sono "a norma" e, se non lo sono, andrebbe richiesta una precisa liberatoria da parte dell'inquilino (che comunque non mette al riparo da responsabilità il proprietario, in caso di incidenti).

Matteo Rezzonico

La detrazione del 36% passa al 50% con incremento del tetto di spesa !

Riproduciamo il testo dell'art. 11 del Dl sviluppo presentato dal Governo, con i relativi riferimenti legislativi. In sostanza:

- La detrazione del 36% passerà al 50%, con incremento del tetto di spesa per opera da 48.000 euro a 96 mila euro "per unità immobiliare", fino al 30 giugno 2013.

- La detrazione del 55% sul risparmio energetico viene prorogata dal 31 dicembre 2012 al 30 giugno 2013, ma cala al 50%.

- Viene cancellata la disposizione che sospendeva, fino all'1 gennaio 2013, l'ex detrazione del 36% (ora 50%) sulle spese per il risparmio energetico (qualora si tratti di opere di manutenzione ordinaria nelle proprietà singole).

NON SI SA ANCORA QUANDO ENTRERÀ IN VIGORE IL PROVVEDIMENTO, IL CUI TESTO POTREBBE PERALTRO ESSERE ANCORA VARIATO.

PROFILI CRITICI E' evidente che si sancisce sin da subito, per il residenziale, la morte della detrazione del 55%, perché: a) per le spese affrontate nei prossimi mesi non si capisce perché confrontarsi con una maggiore burocrazia e, soprattutto, requisiti tecnici e prestazionali superiori, per ottenere il 55% anziché il 50%, a meno che il motivo sia puntare al maggior importo detraibile per i lavori; b) la stessa considerazione, ma con ragioni rafforzate, vale per il periodo dall'1 gennaio 2013 al 30 giugno 2013, dal momento che la detrazione del 55% cala al 50% ed è perciò di identico importo.

VICEVERSA per il settore non residenziale (per cui non esiste la detrazione del 36-50%) la proroga a giugno 2013 del bonus del 55% sul ri-

sparmio energetico, per quanto ridotto al 50%, è pienamente efficace.

DUBBI.

Nuovi tetti di spesa

Se lavori di ristrutturazione sono stati iniziati e parzialmente pagati ma non ancora completati (e saldati) al momento in cui il Dl andrà in vigore, dovrebbe valere il criterio "di cassa" e non quello "di competenza". Per cui spese bonificate prima: 36%; bonificate dopo; 50%, anche qualora si tratti di semplici acconti.

Meno chiaro è come va calcolato il tetto di spesa, che passa da 48 mila e 96 mila euro.

L'interpretazione più logica parrebbe quella a favore del contribuente (norme fiscali più favorevoli sopravvenute, codice del contribuente) :

1) il tetto diviene di 96 mila euro senz'altro, anche se i lavori sono iniziati, per esempio, nel 2011, e perfino sono stati stati già raggiunti i 48 mila euro nel corso dell'anno scorso con i bonifici effettuati. Altre interpretazioni possibili sono:
2) il tetto di 96 mila euro è "retrodatato", ma solo al gennaio 2012, sulla base del già utilizzato concetto di pari trattamento riferito alla dichiarazione dei redditi di uno stesso anno (si veda l'ultima circolare sulla Comunicazione di inizio attività a Pescara);
3) Il tetto vale solo a partire dall'approvazione del Dl: pertanto non deve essere stato superato quello di 48 mila euro valido fino alla data del varo del Dl. L'ulteriore spesa per le stesse opere non è detraibile;

4) Il tetto di 48 mila euro vale fino alla data del D.L. e quello di 96 mila euro dopo. Pertanto i bonifici effettuati entro la data del varo non debbono superare i 48 mila euro, ma poi scattano i 96 mila euro valevoli per

gli stessi lavori non ancora terminati. A nostro avviso, le Entrate potrebbero optare per la soluzione n° 4 (l'ultima), non perché si tratti per forza della più corretta, ma perché così si dà "un colpo al cerchio e uno alla botte", trovando una soluzione di compromesso. Non è impossibile però che preferiscano la soluzione n° 2 che, tra l'altro, avrebbe il pregio di non complicare ulteriormente la compilazione delle dichiarazioni dei redditi 2013 (anno 2012) e quelle successive con nuovi, complessi righi.

NUOVO 50% e risparmio energetico.

L'articolo 16 bis del Testo Unico dei redditi, al comma 1, lettera h) inserisce tra le spese detraibili (o al 50%), gli interventi:

h) relativi alla realizzazione di opere finalizzate al conseguimento di risparmi energetici con particolare riguardo all'installazione di impianti basati sull'impiego delle fonti rinnovabili di energia. Le predette opere possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia;

Resta il dubbio di quali siano le opere che "possono essere realizzate anche in assenza di opere edilizie propriamente dette, acquisendo idonea documentazione attestante il conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia".

Il (brutto) dettato di legge parrebbe creare una distinzione anomala tra: **Opere di semplice manutenzione ordinaria negli appartamenti che non necessitano di titoli abilitativi.** Debbono applicare la "normativa vigente in materia" di risparmio energetico.

Opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento e ristrutturazione edilizia. Non avrebbero bisogno di applicare la "normativa vigente in materia" di risparmio energetico. Naturalmente, non è così, perché il Dpr 2 aprile 2009, n. 59 detta co-

munque, per certi interventi dalla manutenzione straordinaria in su, certi requisiti di rendimento energetico.

Tra le opere di semplice manutenzione ordinaria (in assenza di altre opere di categoria superiore) si potrebbero elencare la semplice sostituzione di infissi (con altri dello stesso tipo e colore ma con trasmittanze termiche più basse), la sostituzione della caldaia, la coibentazione interne.

Ma qual è "la normativa vigente in materia?". Il riferimento parrebbe fatto soprattutto a una serie di norme che qui elenchiamo, in ordine crescente di data:

Legge 9 gennaio 1991, n. 10
Dpr 26 agosto 1993, n. 412
Decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192.

Dm 11 marzo 2008

Decreto legislativo 30 5 2008, n. 115
Decreto presidente repubblica 2 aprile 2009, n. 59

Decreto Sviluppo 26 giugno 2009

Il punto chiave resta però il **comma 2 dell'articolo 3 del Dlgs 19 agosto 2005, n. 192**, che definisce quali interventi di "ristrutturazione" prevedono particolari requisiti prestazionali energetici, differenziandoli uno a uno. L'unico caso di manutenzione ordinaria possibile elencato è quello della mera sostituzione dei generatori calore. Ad applicare il Dlgs 192/2005 è il **Dpr n. 59/2009, nel chilometrico articolo 4**. Per i generatori calore il riferimento è al **comma 6 dell'articolo 4**. In sostanza, la semplice sostituzione di una caldaia prevede senz'altro che la nuova abbia certi requisiti di efficienza energetica. Di fatto, non è un problema, perché quelle attualmente in commercio li raggiungono. Occorre però anche procedere alla termoregolazione su due livelli, stanza per stanza (ed "eventualmente" alla contabilizzazione).

Viceversa la semplice sostituzione di infissi con altri con bassa trasmittanza termica o la coibentazione interna di pareti non hanno, in caso di semplice manutenzione ordinaria, nessuna prescrizione ai sensi delle norme vigenti, se non quelle dettate per la detrazione del 55%, che è altra cosa rispetto a

quella del 36-50%. Se fossero comunque imposti i requisiti del 55% si arriverebbe a un assurdo logico (tanto sarebbe valso, come si è fatto e cancellato con il nuovo D.L., imporre comunque il 55%, che poi diverrà anch'esso 50%). Quindi è chiaro che ci deve essere "conseguimento di risparmio energetico", ma non è chiaro quanto.

Per completezza ricordiamo che quando non c'erano ancora la detrazione del 55% e le altre norme sui rendimenti, norme interpretative (circolare 24 febbraio 1998 n. 57, punto 3.4) si erano rifatti per definire quali fossero gli interventi di risparmio energetico agevolati dal 36% al Dm Industria 15 febbraio 1992, che dettava criteri di rendimento sia per infissi che per coibentazioni, più "bassi" di quelli dell'allegato B al Dlgs 192/2005. Tuttavia tale decreto ministeriale non è certo "norma vigente" per quanto non sia stata mai abrogata, perché emanata per fini completamente diversi e ora privi di significato (agevolazioni fiscali previste dall'art. 29 della legge 9 gennaio 1991, n. 9).

Giovanni Tomassoli

FNA - Università E-Campus Corso e Master per Amministratori

prossima sessione
Settembre 2012

Le lezioni sono tenute on-line
con
tutor personale salvo alcune
lezioni tenute presso la Sede
FNA di Milano.

Date degli esami prefissate

**Per le iscrizioni rivolgersi a
FNA-CONFAPPI - Telef. 02/ 331-
05242**

IMU e abitazione principale



Il concetto di "abitazione principale" ai fini delle agevolazioni Imu è diverso (e molto più ristretto) di quello previsto per l'esenzione dall'Ici.

La principale differenza è che non basta affatto avere la dimora abituale nell'immobile: occorre anche avere la residenza anagrafica.

Non è finita: deve trattarsi dell'abitazione principale in cui "il possessore e il suo nucleo familiare dimorano abitualmente e risiedono anagraficamente". La legge specifica che nel caso in cui i componenti del nucleo familiare abbiano stabilito la dimora abituale e la residenza anagrafica in immobili diversi situati nel territorio comunale, le agevolazioni per l'abitazione principale e per le relative pertinenze in relazione al nucleo familiare si applicano per un solo immobile".

Ciò significa che:

1) Se si hanno due immobili distinti catastalmente entrambi destinati ad abitazione principale del possessore e del suo nucleo familiare (per esempio, un appartamento al piano di sopra e uno al piano di sotto) si deve scegliere (liberamente) a quale dei due applicare le agevolazioni Imu.

2) Se moglie e marito hanno ciascuno un immobile, di cui uno destinato a dimora abituale ed anagrafica della moglie e l'altro destinato a dimora abituale ed anagrafica del marito, i casi sono due:

a) i due immobili sono nello stesso comune: allora si deve scegliere (liberamente) a quale dei due applicare le agevolazioni Imu;

b) i due immobili sono in comuni diversi: entrambi godono delle agevolazioni Imu.

3) se i coniugi sono comproprietari di un immobile al 50%, ma solo uno dei due vi abita e ha la residenza anagrafica, solo lui può godere delle agevolazioni Imu, in proporzione alla sua quota di proprietà.

4) se un contribuente è possessore di due immobili e abita uno solo e nell'altro risiede suo figlio, anche minore di 26 anni, solo per il primo è possibile godere dell'agevolazione Imu.

PERTINENZE DELL'ABITAZIONE PRINCIPALE

Valgono, in sostanza, le stesse norme "ereditate" dall'Ici. E cioè: godono dell'aliquota agevolata (nonché della detrazione di 200 o più euro) anche le pertinenze dell'abitazione principale accatastate autonomamente appartenenti alle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, ma nei limiti di una sola pertinenza per ciascuna categoria. Perciò al massimo si può godere dell'agevolazione per un immobile C/2, per uno C/6 e per uno C/7. Per intenderci, alla categoria C/2 appartengono magazzini e locali di deposito, alla C/6 box, autorimesse, scuderie e stalle e alla C/7 tettoie e posti auto su aree private (che non siano box o garages).

Nel caso si possiedano, per esempio, due box pertinenziali:

- se solo uno dei due è iscritto in catasto unitamente all'abitazione principale, solo quello ha diritto all'Imu agevolata;

- se nessuno dei due o entrambi sono iscritti in catasto unitamente all'abitazione principale si può scegliere a quale applicare l'agevolazione.

I comuni **non possono assolutamente** (come purtroppo hanno già fatto per

l'ICI) intervenire in merito all'individuazione delle pertinenze, per esempio fissando una distanza massima della pertinenza dall'abitazione oppure stabilendo che valga comunque solo per una sola pertinenza di una certa categoria (per esempio, solo la C/6). Non è detto, comunque, che non ci provino. Perché una pertinenza possa essere considerata tale, deve essere effettivamente destinata a durevole servizio dell'abitazione principale (o, anche "ornamento", per la giurisprudenza).

Ciò va, eventualmente, provato.

CHI PAGA L'IMU AGEVOLATA SULL'ABITAZIONE PRINCIPALE.

La versa:

- Il proprietario di un immobile;
- chi ha l'usufrutto, l'uso o il diritto di abitazione;
- il socio assegnatario di cooperative a proprietà divisa.
- il coniuge separato, anche non proprietario, che ha avuto assegnata dal giudice la casa di famiglia.

Va ricordato che se il proprietario dell'immobile è un figlio minore (sotto i 18 anni) e i genitori abitano la casa di sua proprietà, i genitori hanno il cosiddetto "usufrutto legale" sui beni del figlio. Pertanto sono solo loro a dover pagare l'Imu.

ALIQUOTE E DETRAZIONE.

I comuni possono stabilire per l'abitazione principale un'aliquota Imu variabile da un minimo dello 0,2% a un massimo dello 0,6%. Lo ribadiamo: è del tutto impossibile che stabiliscano un'aliquota più bassa o più alta. La detrazione base (200 euro), può essere invece incrementata fino a concorrenza (cioè azzeramento) dell'imposta dovuta, ma a due patti:

- 1) Il primo è il rispetto degli equilibri di bilancio;
- 2) Il secondo è che non potranno chiedere più dell'aliquota dello 0,75% per qualsiasi altro immobile.

Quindi, in teoria, è possibile (ma ben poco probabile) che l'Imu sull'abitazione principale, per decisione comunale, non si paghi affatto e che non la paghino certe residenze di scarso valore catastale.

Attenzione: l'agenzia delle Entrate ha chiarito che la potestà regolamentare dei comuni in materia di Imu permette loro di differenziare le aliquote anche "all'interno del gruppo catastale, con riferimento alle singole categorie.". Si tratta di una novità (prima esistente solo per i cosiddetti immobili strumentali).

In pratica sarebbe quindi possibile che anche l'aliquota per le abitazioni principale sia differenziata. Per esempio, lo 0,6% per le abitazioni appartenenti alle categorie A/1 (case di lusso), A/8 (ville) o A/7 (villette a schiera), lo 0,4% per quelle appartenenti alle categorie A/2 e A/3, lo 0,3% per quelle appartenenti alle categorie A/4 e A/5.

IMMOBILI EX IACP E COOPERATIVE A PROPRIETA' INDIVISA.

Pagano l'aliquota in misura intera le unità immobiliari appartenenti alle cooperative edilizie a proprietà indivisa adibite ad abitazione principale dei soci assegnatari (così come gli immobili ex IACP, delle Aziende edilizie residenziali).

Hanno però un vantaggio: per tali immobili si gode della detrazione di 200 euro prevista per l'abitazione principale (ma non delle ulteriori detrazioni per i figli).

Tutta la quota dell'imposta va versata al Comune, a differenza di quanto accade per gli altri immobili differenti dall'abitazione principale.

ULTERIORE DETRAZIONE PER I FIGLI COABITANTI

Si è stabilito che un'ulteriore detrazione aggiuntiva di 50 euro sia applicabile per ogni figlio convivente nella casa familiare che abbia un'età inferiore a 26 anni. I comuni non possono incrementare o ridurre tale detrazione.

I figli minori, "ai fini dell'Imu" possono essere al massimo 8 (detrazione aggiuntiva massima Imu di 400 euro).

Se il figlio compie i 26 anni nel corso dell'anno di imposta, la detrazione va ridotta proporzionalmente al numero dei mesi in cui è stato "minorenne ai fini Imu". Il mese in più o in meno scatta il 15: perciò un mese di meno di detrazione per chi compie gli anni il 14, un mese in più per chi li compie il 15.

Attenzione: non ha nessun rilievo che il figlio sia "fiscalmente a carico" o meno. In teoria può guadagnare anche più dei genitori. L'importante è che sia convivente e abbia la residenza anagrafica nella casa dei genitori (o del genitore) che sono soggetti passivi dell'imposta.

Soprattutto nelle situazioni di famiglie di fatto o di famiglie in cui il ragazzo è figlio di uno solo dei coniugi (e non è stato adottato dall'altro), l'applicazione dell'Imu può ingenerare qualche confusione. Ecco una tabella che prende in esame vari casi.

COMODATO GRATUITO A PARENTI STRETTI

Con l'Ici i comuni avevano la possibilità di decider di assimilare ad abitazione principale l'immobile dato in uso gratuito a parenti in linea retta o collaterale, stabilendo il grado di parentela con conseguente applicazione delle stesse agevolazioni. Ora non più. Le abitazioni date in comodato a parenti pagano comunque la stessa Imu prevista per le case di villeggiatura. Si tratta della fine di un'agevolazione che ci pareva giusta ed equilibrata.

ANZIANI E DISABILI IN CASA DI RICOVERO

I comuni possono (ma non debbono) considerare abitazione principale ai fini Imu la casa posseduta a titolo di proprietà o di usufrutto da anziani o disabili che acquisiscono la residenza in istituti di ricovero o sanitari. In tal caso opera anche l'incremento di 50 euro a figlio sotto i 26 anni, purché dimori nella casa di proprietà e vi abbia residenza anagrafica.

ITALIANI RESIDENTI ALL'ESTERO
Così come accade per anziani e disabili, anche i cittadini italiani residenti all'estero possono veder riconosciuta dal comune come abitazione principale ai fini Imu un loro immobile, ma a un patto: che non sia locato. Per gli eventuali figli, vale lo stesso discorso fatto prima.

Franco Pagani

Codici tributo per la Cedolare Secca

Arriva il codice tributo per versare la cedolare secca a seguito di assistenza fiscale. A istituirlo, la risoluzione n° 49/E del 14 maggio. Nell'F24 vanno indicati i codici:

- **1845 per l'acconto** ("l'imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione - Art. 3, D.Lgs. N° 23/2011 - Assistenza fiscale acconto");

- **1846 per il saldo** ("Imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione - Art. 3, D.Lgs. N° 23/2011 - Assistenza fiscale saldo").

Invece, chi presta assistenza fiscale deve utilizzare il modello F24EP, i codici sono:

- **147E per l'acconto** ("Imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione - Art. 3, D.Lgs. N° 23/2011 - Assistenza fiscale acconto");

- **148E per il saldo** ("Imposta sostitutiva dell'IRPEF e delle relative addizionali, nonché delle imposte di registro e di bollo, sul canone di locazione relativo ai contratti aventi ad oggetto immobili ad uso abitativo e le relative pertinenze locate congiuntamente all'abitazione - Art. 3, D.Lgs. N° 23/2011 - Assistenza fiscale saldo").

Milano - campagna antizanzare

Pubbllichiamo di seguito la lettera del Responsabile Settore Politiche Ambientali - inviata alla CONFAPPI - nonché l'ordinanza del Sindaco di Milano in data 04.05.2012.

«In allegato alla presente si trasmette il testo dell'ordinanza che il Comune di Milano, recependo le indicazioni della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia e il parere del Dipartimento di Prevenzione - Servizio Igiene Pubblica dell'ASL città di Milano, ha assunto in data 4 maggio 2012.

Il provvedimento per consentire di programmare le attività di disinfestazione richieste, ma l'intento principale B di stimolare la presa di coscienza della necessaria partecipazione di tutta la cittadinanza alla lotta alle zanzare che solo così potrà produrre quei benefici effetti, in primo luogo percepiti dagli utenti di codesta struttura e/o dai condomini, che contribuiranno a ridurre la presenza degli insetti.

Nel sottolineare l'importanza di evitare qualsiasi ristagno d'acqua, sia nelle abitazioni sia negli spazi comuni degli immobili, si fa presente che, prima di iniziare i trattamenti contro le larve di zanzare, è necessario curare la pulizia e rimuovere fango e fogliame nei pozzi, nei grigliati o in luoghi simili dove si raccoglie l'acqua piovana.

Gli interventi effettuati con trattamenti antilarvali sono la determinante forma di prevenzione nella lotta contro le zanzare e possono essere effettuati mediante l'utilizzo di vari prodotti larvicidi, tra i quali si segnala per: efficacia e bassa tossicità, con il conforme parere del Dipartimento di Prevenzione- Servizio Igiene Pubblica dell'ASL città di Milano, quelli a base del biologico *Bacillus Thuringiensis Varianse Israelensis* (Bti), commercializzati sotto forma liquida, granulare e in pastiglie

Detti prodotti sono reperibili in commercio, in particolare la formulazione in compresse si può acquistare presso il gruppo delle Farmacie comunali a

prezzo calmierato, in confezioni idonee all'uso "privato", ed utilizzabili con semplici accorgimenti anche da persone non specializzate nel campo delle disinfestazioni.

Negli: immobili in cui sono presenti aree verdi e/o giardini di pertinenza, la lotta contro le zanzare adulte alate si effettua anche con il costante e periodico taglio e sfalcio dell'erba mentre l'attività generale di Pest-Control può essere integrata da interventi contro gli adulti alati. prevedendo l'utilizzo di pesticidi con formulati a base di piretrine naturali e/o di piretroidi di sintesi dotati di minore tossicità con solventi a basso impatto ambientale anche in soluzione acquosa.

Nel rispetto della vigente normativa in materia, i formulati adulticidi utilizzati dovranno essere registrati come presidi medico-chirurgici (P.M.C.) per la lotta all'esterno contro le zanzare in ambito civile.

Onde evitare problemi ambientali di deriva aerea e di spreco degli insetticidi i trattamenti dovranno essere rivolti verso la vegetazione a basso fusto (i prati, le siepi, gli arbusti, i cespugli e gli spazi arborei sottopianta) fino ad una fascia di sicurezza non superiore ai 3/4m di altezza circa.

Gli interventi adulticidi devono essere effettuati avvalendosi di ditte specializzate e solo a seguito di accertata presenza delle zanzare.

Il Comune di Milano, come è noto, impiega notevoli risorse nell'effettuare i vari trattamenti negli ambiti di propria competenza e proprietà, ma la sua azione non è sufficiente a debellare il fenomeno perché questi interventi riguardano solo una parte del territorio (circa il 30 %); pertanto questa disinfestazione deve essere sostenuta ed integrata da quella di tutti gli altri soggetti obbligati, in conformità a quanto previsto dal Regolamento Locale di Igiene, che distinti per categorie vengono individuati nell'ordinanza.

Infatti, in questa materia solo dall'azione

sinergica tra pubblico e privato si possono ottenere i risultati desiderati anche attraverso l'adozione, da parte di tutta la cittadinanza, delle semplici norme di comportamento, riassunte nell'allegata locandina che si invita ad affiggere all'esterno nei luoghi deputati degli immobili e/o alle bacheche condominiali unitamente all'Ordinanza.

Il Settore Politiche Ambientali potrà fornire eventuali chiarimenti ed ulteriori informazioni, anche di carattere tecnico, contattando l'Ufficio Disinfestazioni di questa Amministrazione.

Si fa presente, infine, che il Comune procederà ad eseguire controlli per verificare il rispetto delle prescrizioni contenute nell'Ordinanza che, qualora non attuate, possono comportare la contestazione della sanzione prevista per la mancata esecuzione degli interventi (minimo € 150,00 - massimo € 500,00); controlli che riguarderanno anche il possesso di idonea documentazione degli interventi eseguiti, che si chiede pertanto di conservare.

Ringraziando anticipatamente per la collaborazione, si porgono i migliori saluti.

Il Direttore del Settore
Ing. Carmine D'Angelo»



ORDINANZA DEL SINDACO DI MILANO

Milano



Comune
di Milano

Settore Politiche Ambientali
Atti P.G. 302085/2012

ORDINANZA PER LA LOTTA CONTRO LA Aedes albopictus "ZANZARA TIGRE" E LE ALTRE SPECIE DI ZANZARE

IL SINDACO

PREMESSO che il Comune di Milano effettuerà, anche nel 2012, gli interventi di lotta contro le zanzare sulle aree pubbliche;
CONSIDERATO che la "Aedes albopictus" (zanzara tigre) può causare problemi di carattere sanitario, per la sua capacità di trasmettere agenti patogeni responsabili di malattie infettive;
RILEVATO che alcuni fattori ambientali, quali principalmente la presenza di piccole raccolte d'acqua, sono in grado di favorire l'insediamento della "Aedes albopictus" (zanzara tigre);
VISTA la nota della Direzione Generale Sanità della Regione Lombardia, in data 02.04.2012, avente per oggetto "Misure di lotta per il contenimento delle zanzare e delle zecche. Prevenzione degli eventuali focolai di malattie trasmesse da vettori";
VISTA la nota del Dipartimento di Prevenzione dell'ASL Città di Milano, in data 22.02.2008, che evidenzia l'opportunità di emettere, annualmente, una Ordinanza al fine di contrastare il radicamento sul territorio del Comune di Milano della "Aedes albopictus" (zanzara tigre);
DATO ATTO che è opportuno provvedere ad eseguire idonei interventi di disinfestazione anche contro le altre specie di zanzare presenti sul territorio del Comune di Milano;
VISTI gli articoli 1.4.9, 1.4.10, 1.4.13, 1.4.15 e 1.4.16 del Regolamento Locale d'Igiene;

ORDINA

- a tutta la cittadinanza:**
 - di non abbandonare oggetti e contenitori di qualsiasi natura e dimensioni dove possa raccogliersi l'acqua piovana (barattoli, copertoni, rifiuti, materiale vario sparso);
 - di svuotare giornalmente qualsiasi contenitore di uso comune con presenza d'acqua e, ove possibile, lavarli o capovolgerli (bacinelle, bidoni, secchi, annaffiatori);
 - di coprire ermeticamente i contenitori d'acqua inamovibili (bidoni, cisterne);
- a tutti i condomini e ai proprietari di edifici:**
 - di ispezionare, pulire e trattare, già dal mese di aprile e, qualora le condizioni dell'infestazione lo richiedano, fino al mese di ottobre, ogni 20 gg, con prodotto disinfestante larvicida, le caditoie e i tombini presenti in giardini, cortili ed aree esterne;
 - di procedere periodicamente, dal mese di aprile al mese di ottobre, alla disinfestazione adulticida delle aree verdi e provvedere al taglio periodico dell'erba;
 - di tenere sgombri i cortili e le aree esterne da erbacce, sterpi e rifiuti di ogni genere ed evitare il ristagno delle acque meteoriche o di qualsiasi altra provenienza;
 - di effettuare due trattamenti invernali di disinfestazione adulticida, uno invernale tra i mesi di novembre e dicembre, l'altro primaverile tra i mesi di marzo e aprile, ognuno distinto in due fasi a distanza di 20 gg. l'uno dall'altro in locali caldaia, solai, camere di ispezione della rete fognaria, cantine e ambienti simili, eseguibili, in rapporto ai volumi degli ambienti, attraverso l'utilizzo di comuni bombole insetticide spray e/o avvalendosi di ditte di disinfestazione autorizzate;
- ai proprietari o detentori, ovvero a coloro che hanno la responsabilità o l'effettiva disponibilità di scarpate ferroviarie, scarpate e cigli stradali, corsi d'acqua, aree incolte e aree dismesse, di:**
 - mantenere le aree libere da sterpaglie, rifiuti o altri materiali che possano favorire il formarsi di raccolta d'acqua stagnanti;
- ai Consorzi, alle Aziende agricole e zootecniche e a chiunque detenga animali per allevamento:**
 - di curare il perfetto stato di efficienza di tutti gli impianti idrici allo scopo di evitare raccolte, anche temporanee, di acqua stagnante, di procedere autonomamente, dal mese di aprile al mese di ottobre, ad eseguire disinfestazioni periodiche dei focolai larvali e degli spazi verdi;
- ai responsabili dei cantieri:**
 - di avere particolare cura, per quanto riguarda le raccolte idriche temporanee, ad eliminare tutti i ristagni d'acqua occasionali, di procedere alla disinfestazione larvicida e adulticida periodica, dal mese di aprile al mese di ottobre, delle aree interessate dall'attività di cantiere;
- a coloro che detengono, anche temporaneamente, copertoni di auto o assimilabili:**
 - di conservare i copertoni in aree rigorosamente coperte o, in alternativa, di disporli a piramide, dopo averli svuotati da eventuale acqua, ricoprendoli con telo impermeabile fisso e teso, di eliminare o stoccare in luoghi chiusi gli pneumatici fuori uso e non più utilizzabili, dopo averli svuotati da ogni contenuto di acqua, di provvedere alla disinfestazione larvicida e/o adulticida, con cadenza quindicinale, dal mese di aprile al mese di ottobre, degli pneumatici privi di copertura;
- a coloro che conducono impianti di gestione rifiuti e attività quali la rottamazione, la demolizione auto, giardini botanici, vivai e ai conduttori di orti urbani:**
 - di procedere ad una disinfestazione larvicida e adulticida mensile, dal mese di aprile al mese di ottobre, delle aree interessate da dette attività, di coprire ermeticamente tutti i contenitori per la raccolta dell'acqua (bidoni, annaffiatori, secchi bacinelle ecc.), di avere cura nell'evitare la formazione e di provvedere all'eliminazione di tutti i ristagni d'acqua occasionali;

AVVISA INFINE CHE

la presente Ordinanza diverrà immediatamente esecutiva con la pubblicazione all'Albo Pretorio e ne sarà data ampia diffusione alla cittadinanza mediante il sito internet comunale e negli spazi riservati alle affissioni, nonché, a mezzo posta, ai soggetti destinatari del presente provvedimento quali: gli amministratori di stabili, i gruppi di proprietari di immobili, i detentori di vaste aree di ragione privata e pubblica, i gestori di aree che possano essere potenziali fonti di infestazioni.

La sanzione per l'inosservanza alle presenti norme, prevista dall'art. 1 delle Norme Finali del Regolamento Locale d'Igiene, è determinata in un **minimo di Euro 150,00 ed un massimo di Euro 500,00**. Il Corpo di Polizia Locale di Milano, l'ASL - Città di Milano e chiunque altro spetti in base alle disposizioni vigenti in materia, cureranno l'osservanza del presente provvedimento.

Avverso il presente provvedimento è ammesso:

- ricorso al Tribunale Amministrativo Regionale della Lombardia entro 60 giorni ai sensi del D. Lgs. n° 104/2010;
- ricorso straordinario al Presidente della Repubblica entro 120 giorni ai sensi del D.P.R. 24 novembre 1971 n. 1199.

Tutti i termini di impugnazione decorrono dalla pubblicazione del presente provvedimento all'Albo Pretorio.

Milano, 4 maggio 2012

IL DIRETTORE DEL SETTORE
POLITICHE AMBIENTALI
Carmine D'Angelo

IL SINDACO
Giuliano Pisapia

NOTIZIARIO UTILE

Imposta di registro "prima casa" anche per l'immobile usucapito

Secondo l'Agenzia delle Entrate - risoluzione n° 25/E del 20.03.2012 - anche gli immobili trasferiti con sentenza dichiarativa di usucapione emessa dall'Autorità giudiziaria, se destinati a prima abitazione, godono delle agevolazioni "prima casa", limitatamente però all'imposta di registro (che si applica quindi con l'aliquota del 3%), non anche per quelle ipotecaria e catastale. Nonostante si tratti di un acquisto a titolo originario, con effetto ab origine, cioè sin dall'inizio del possesso ventennale, la verifica della

sussistenza dei requisiti per l'accesso all'agevolazione, andrà effettuata, da parte dell'Amministrazione finanziaria, con riferimento alla data della sentenza con cui viene pronunciato l'acquisto per usucapione dell'immobile da adibire a "prima casa" e non dalla data da cui si esplicano gli effetti giuridici della medesima.

Rendiconto e riconoscimento del debito

"La deliberazione dell'assemblea di condominio che procede all'approvazione del rendiconto consuntivo emesso dall'amministratore ha valore di riconoscimento di debito, solo in relazione alle poste passive specificamente indicate; pertanto, ove il rendiconto - che è soggetto al principio di cassa - evidenzia un disavanzo tra le entrate e le uscite, l'approvazione dello stesso non consente di ritenere dimostrato, in via di prova deduttiva, che la differenza sia stata versata dall'amministratore con denaro proprio, poiché la ricognizione di debito richiede un atto di volizione, da parte dell'assemblea, su un oggetto specifico posto all'esame dell'organo collegiale" (Cassazione, 09.05.2011, 10153)

Lavori urgenti in condominio

In tema di lavori urgenti l'amministratore di condominio non ha - salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. - un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720 cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea (Cass. 16.04.2012, n° 5984).

Portatori di handicap e diritto alla salute

Secondo la sentenza della Cassazione 14 febbraio 2012, n° 2156, «va confermata la decisione dei giudici del merito che, nel conflitto tra le esigenze dei condomini disabili abitanti ad un piano alto, praticamente impossibilitati, in considerazione del loro stato fisico, a raggiungere la propria abitazione a piedi, e quelle degli altri partecipanti al condominio, per i quali il pregiudizio derivante dall'installazione di ascensori si risolverebbe non già nella totale impossibilità di un ordinario uso della scala comune, ma soltanto in disagio e scomodità derivanti dalla relativa restrizione e nella difficoltà di usi eccezionali della stessa, privilegiano le prime, adottando così una soluzione conforme ai principi costituzionali della tutela della salute (art. 32) e della funzione sociale della proprietà (art. 42), rimuovendo un grave ostacolo alla fruizione di un primario bene della vita, quello dell'abitazione, da parte di persone versanti in condizioni di minorazione fisica, al riguardo riconoscendo la facoltà agli stessi di apportare a proprie spese, una modifica alla cosa comune, sostanzialmente e nel complesso migliorativa, in quanto suscettibile di utilizzazione anche da parte degli altri condomini».

Ricevute bonifici 36% smarrite, basta una dichiarazione dell'amministratore

Secondo la sentenza della Cassazione 14.03.2012, n° 4094, nel caso in cui il condomino ha perso le ricevute dei bonifici effettuati, le spese condominiali possono essere detratte presentando una dichiarazione dell'amministratore.

L'art. 1 della Legge n° 449/1997, contenente disposizioni tributarie per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio, contempla la qui dedotta possibilità di detrazione di una quota (ragione temporis, 36%) delle spese all'uopo sostenute (finanche in condominio), ma rinvia, nel 3° co., a un successivo d.m. (nel concreto il d.m. 1-8.02.1998, n° 41) la fissazione delle "modalità di attuazione delle disposizioni di cui ai commi 1 e 2 nonché le procedure di controllo, da effettuare anche mediante l'intervento di banche o della società Poste Italiane spa, in funzione del contenimento del fenome

no dell'evasione fiscale e contributiva, ovvero mediante l'intervento delle aziende unità sanitarie locali, in funzione dell'osservanza delle norme in materia di tutela della salute e della sicurezza sui luoghi di lavoro e nei cantieri, previste dai Decreti Legislativi 19 settembre 1994, n° 626 e 14 agosto 1996, n° 494".

Ebbene, l'art. 1 del d.m. a sua volta stabilisce (3° co.) che i soggetti che ai fini dell'imposta sul reddito delle persone fisiche intendono avvalersi della detrazione d'imposta sono tenuti, tra l'altro, e per quanto rileva, a eseguire i pagamenti "mediante bonifico bancario dal quale risulti la causale del versamento, il codice fiscale del beneficiario della detrazione ed il numero di partita IVA ovvero il codice fiscale del soggetto a favore del quale il bonifico è effettuato". E l'art. 4

espressamente prevede che la detrazione "non è riconosciuta in caso di: (...); b) effettuazione di pagamenti secondo modalità diverse da quelle previste dall'art. 1, comma 3, limitatamente a questi ultimi".

Tali condizioni si applicano, con i necessari adattamenti, anche alle opere eseguite su parti comuni di edifici in condominio, ferma l'esecuzione delle relative attestazioni da parte dell'amministratore. In tal caso, infatti, in luogo della documentazione che il contribuente ha l'obbligo di conservare ed esibire a richiesta dell'amministrazione, è ammessa l'utilizzazione di una certificazione dell'amministratore del condominio, che attesti di avere adempiuto agli obblighi previsti e che indichi la somma di cui il contribuente può tenere conto ai fini della detrazione.

Indennità di esproprio, illegittimo il parametro ICI

La Corte Costituzionale - con sentenza n° 338 del 22.12.2011 - ha dichiarato l'illegittimità costituzionale della normativa (art. 16, comma 1, D.Lgs. N° 504/92 nonché art. 37, comma 7, D.P.R. n° 327/01) che disponeva la riduzione dell'indennità di espropriazione delle aree fabbricabili "ad un importo pari al valore indicato nell'ultima dichiarazione o denuncia presentata dall'espropriato ai fini dell'imposta comunale sugli immobili prima della determinazione formale dell'indennità nei modi stabiliti", qualora il valore dichiarato risulti contrastante con la normativa vigente ed inferiore all'indennità di espropriazione come determinata in base alla legge.

Amministratore condominiale e potere di spesa

Secondo la sentenza della Cassazione n° 14197 del 27.06.2011, "L'amministratore di condominio non ha, salvo quanto previsto dagli artt. 1130 e 1135 cod. civ. in tema di lavori urgenti, un generale potere di spesa, in quanto spetta all'assemblea condominiale il compito generale non solo di approvare il conto consuntivo, ma anche di valutare l'opportunità delle spese sostenute dall'amministratore; ne consegue che, in assenza di una deliberazione dell'assemblea, l'amministratore non può esigere il rimborso delle anticipazioni da lui sostenute, perché, pur essendo il rapporto tra l'amministratore ed i condomini inquadrabile nella figura del mandato, il principio dell'art. 1720

cod. civ. - secondo cui il mandante è tenuto a rimborsare le spese anticipate dal mandatario - deve essere coordinato con quelli in materia di condominio, secondo i quali il credito dell'amministratore non può considerarsi liquido né esigibile senza un preventivo controllo da parte dell'assemblea".

Presunzione di comunione, vale il primo atto

Secondo la sentenza della Cassazione 27.05.2011, n° 11812, “Al fine di stabilire se sussista un titolo contrario alla presunzione di comunione di cui all’art. 1117 cod. civ., occorre fare riferimento all’atto costitutivo del condominio e, quindi, al primo atto di trasferimento di un’unità immobiliare dell’originario proprietario ad altro soggetto. Pertanto, se in occasione della prima vendita la proprietà di un bene potenzialmente rientrante nell’ambito dei beni comuni (nella specie, portico e cortile) risulti riservata ad uno solo dei contraenti, deve escludersi che tale bene possa farsi rientrare nel novero di quelli comuni”.

Distacco dal riscaldamento centrale e squilibrio termico

In tema di distacco dall’impianto di riscaldamento comune, agli effetti dell’accertamento dello squilibrio termico che ne consegue (e, quindi, della legittimità della rinuncia all’uso del riscaldamento centralizzato) vanno escluse quelle variazioni di temperatura (in diminuzione) che potrebbero comunque verificarsi nelle unità immobiliari prossime all’appartamento distaccato, quale effetto - anziché del distacco - del non uso dell’impianto da parte del proprietario che, per sua scelta, decidesse di chiudere i propri radiatori (Cassazione 27.05.2011, n° 11857).

Caduta sulle scale e responsabilità del condominio

“In tema di azione di risarcimento danni promossa nei confronti di un condominio in seguito ad una caduta sulle scale dell’edificio, deve essere esclusa la responsabilità da cose in custodia in capo al condominio medesimo laddove, pur essendo stata provata la presenza di residui di cibo nell’area dell’incidente, non risulti - invece - documentato con certezza che l’infortunio sia effettivamente riconducibile alla presenza in loco di scarti alimentari, stante che l’onere della prova riguardo al nesso di causalità incombe sempre sul danneggiato” (Cassazione 13.07.2011, n° 15390).

Blocco “sfratti”, il Ministero di giustizia detta le regole per gli ufficiali giudiziari

Con nota del 30.01.2012, il Dipartimento dell’organizzazione giudiziaria del Ministero della giustizia - rispondendo ad un quesito posto dall’UNEP (Ufficio Notifiche Esecuzione Protesti) di Venezia con cui si chiedevano delucidazioni in merito al comportamento da tenere da parte degli ufficiali giudiziari in seguito all’ennesimo blocco degli “sfratti” - ha chiarito che “con riferimento all’esecuzione di un provvedimento di rilascio d’immobile ad uso abitativo per finita locazione, la parte esecutata che intenda avvalersi della facoltà di sospensione dell’esecuzione è tenuta ad autocertificare all’ufficiale giudiziario procedente la sussistenza dei requisiti previsti dalla legge per beneficiare di tale sospensione”. Riguardo alla sospensione l’ufficiale “non è tenuto ad alcuna valutazione nel merito, dovendosi limitare a prenderne atto per il rinvio delle operazioni di rilascio dell’immobile da parte del soggetto obbligato”.

Inoltre, “anche nel caso in cui si susseguano le proroghe dei termini di sospensione delle procedure di rilascio immobile della tipologia in esame, la parte esecutata è tenuta a dichiarare di voler avvalersi della sospensione ad ogni nuova proroga, nonché ad autocertificare i requisiti di cui è in possesso per beneficiare della stessa. Ciò in quanto la dichiarazione originariamente effettuata dalla parte esecutata va riferita esclusivamente al periodo preso in esame da tale proroga e non può ritenersi ultrattiva, considerato che i requisiti previsti dalla legge per la sospensione dell’esecuzione ad ogni proroga possono essere modificati”.

Novità per l'edilizia nel decreto semplificazioni

Publicata sulla G.U. n° 82 del 06.04.2012 la Legge n° 35 del 04.04.2012 di conversione del D.L. 5/2012, recante "Disposizioni urgenti in materia di semplificazione e di sviluppo". Di seguito una sintesi delle misure per il settore privato.

Semplificazioni delle procedure amministrative mediante SCIA (Art. 2)

Con una modifica dell'art. 19 della Legge n° 241/1990 l'art. 2 del D.L. chiarisce che l'obbligo di allegare alla SCIA le attestazioni e le asseverazioni dei tecnici abilitati sussiste solo nel caso in cui vi sia un'espressa previsione nella normativa in tal senso. La modifica apportata va ad introdurre quindi un'ulteriore semplificazione in tema di SCIA, intervenendo su un altro aspetto procedurale legato a tale strumento in linea con quanto già operato da alcuni e recenti interventi legislativi (D.L. 70/2011 e D.L. 138/2011).

Parcheggi pertinenziali (Art. 10)

L'art. 10 riguarda i parcheggi pertinenziali da realizzare a servizio di edifici esistenti ai sensi dell'art. 9 della Legge 122/1989 "Legge Tognoli". La norma, che peraltro è stata oggetto di modifica in sede di conversione, consente a determinate condizioni la cedibilità dei parcheggi pertinenziali.

Autorizzazione paesaggistica semplificata (Art. 44)

La norma interviene in tema di autorizzazione paesaggistica semplificata per gli interventi di lieve entità la cui disciplina, in attuazione dell'art. 146 comma 9 del D.Lgs. N° 42/2004 (Codice dei beni culturali), è attualmente contenuta nel D.P.R. n° 139/2010.

L'art. 44 stabilisce che con un nuovo regolamento, da emanarsi entro un anno dall'entrata in vigore del decreto, potranno essere apportate modificazioni ed integrazioni al D.P.R. n° 139/2010.

In sede di conversione è stato soppresso il comma 2 dell'art. 44 con cui era stata prevista la depenalizzazione per le opere seguite in assenza di autorizzazione o in difformità da essa.

COMUNICATO

A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la ristrutturazione del sito FNA-CONFAPPI e 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.

INVITIAMO A CONSULTARE ANCHE I NOSTRI SITI

www.confappi.it

www.fna.it

REDAZIONALE

Ai blocchi di partenza "Condominio APP"

Fervono i preparativi per il lancio e l'organizzazione di "CONDOMINIO APP", il salone dedicato agli amministratori di condominio che si svolgerà nell'ambito di MADE EXPO, manifestazione leader nel settore dell'edilizia, dal 17 al 20 ottobre 2012.

Tante le novità in programma, a partire dalla location espositiva: quest'anno, infatti, l'evento, alla cui organizzazione collabora il **Consorzio Convalido, in Fiera a Milano a MADE expo**, che i dati dell'edizione 2011 hanno confermato come fiera internazionale dell'edilizia e dell'architettura più visitata in Italia.

"In programma dal **17 al 20 ottobre 2012** in Fiera Milano Rho, - spiega **Gabriele Angiolini**, presidente di Convalido - **Condominio App** che nasce per sopperire alla mancanza di un evento del genere per gli addetti ai lavori, dove universalmente si viene a creare l'incontro tra la domanda e l'offerta in un settore, quello condominiale forse unico a non risentire della crisi, nel quale l'intermediazione tecnica ed umana dell'amministratore di condominio riveste un ruolo fondamentale, tutto questo con lo sfondo internazionale, appunto, della fiera di Milano Rho. Non è un caso quindi che il nostro Consorzio (nato con l'obiettivo di mettere a disposizione degli amministratori di condominio le migliori soluzioni di *facility e property management* utili ad un condominio) dopo uno start up iniziale, facendo fronte alle numerosissime richieste ricevute sia da parte dei consorziati che dei nuovi iscritti, abbia deciso ambiziosamente di allargare i propri orizzonti collaborando a CONDOMINIO APP, che ha Milano come sede espositiva".

"L'evento - prosegue **Angiolini** - è nato in un momento cruciale per la figura dell'amministratore di condominio che sta cambiando le proprie caratteristiche operative. **Consorzio Convalido** anticipa la filosofia delle nuove disposizioni e si propone agli amministratori condominiali come partner a tutti gli effetti e non solo come fornitori di prodotti e servizi. Un'ottica nuova questa che pone l'accento sull'ascolto delle esigenze degli amministratori e sulla ricerca condivisa di soluzioni alle problematiche ordinarie e straordinarie che la gestione del patrimonio immobiliare propone".

Oltre agli spazi espositivi, grande importanza riveste anche l'attività convegnistica programmata a MADE perché prevede lo svolgimento di vari meeting a livello nazionale di quattro importanti Associazioni Nazionali che raccolgono complessivamente ben oltre 14.000 Amministratori di Condominio, UNAI, ALAC, Federazione Nazionale Amministratori di condominio (FNA) e ANAPI (attendiamo conferma anche da ANACI) oltre ad un importante Network di Amministratori di Condominio, cioè SINTEG, tutti questi operatori si sono uniti sinergicamente a Consorzio Convalido per dare vita, insieme a MADE expo, a un evento di

eccezionale rilevanza dedicato esclusivamente agli Amministratori di Condominio.

Sabato 20 ottobre alle ore 10 è previsto il main event, convegno dal titolo: "I nuovi scenari della gestione immobiliare, chi è il manager immobiliare e come si rapporta con le nuove esigenze come tecnologia ed energie rinnovabili".

"Per noi la definizione di Condominio Doc - conclude Angiolini - vuole diventare una sorta di marchio di qualità che Convalido porterà avanti anche per cercare di mantenere in vita il rapporto speciale e di fiducia che si viene a creare tra l'amministratore di condominio e i condomini da lui amministrati; anche i temi portanti di Condominio APP saranno quindi la qualità, l'innovazione e la serietà, valori adeguati anche ai futuri amministratori di condominio destinati, per noi, a trasformarsi in Manager Immobiliari.

Prosegue inarrestabile dunque la crescita di Convalido, il primo Consorzio composto da aziende in grado di garantire un condominio valido sotto tutti i punti di vista, gestendo come Global Service Provider tutti i servizi e prodotti che possono servire al condominio.

Per maggiori informazioni: Consorzio Convalido sito web: www.convalido.it; tel. 051.6920790.



Applicazioni, prodotti e servizi per il manager immobiliare e il condominio



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
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 Volta, n° 130

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 TREVISO Viale Della Repubblica, n° 253/E
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 Luigi Paris, n° 8
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
19121 LA SPEZIA Viale Italia, n° 465

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

SARDEGNA

09010 CAGLIARI-PULA Via Roma, n° 10

SICILIA

90143 PALERMO Via Largo Primavera, n° 14

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

MADE expo

Milano Architettura Design Edilizia



Il futuro è adesso

8 aree specializzate, 1950 espositori, 96.580 mq di esposizione netta, 253.533 visitatori professionali, 70 associazioni di categoria, 240 convegni.

A MADE expo l'evento Condominio App offre applicazioni, prodotti e servizi per il manager immobiliare e il condominio.

A MADE expo soluzioni innovative e sostenibili realizzano oggi il futuro dell'architettura.

Fiera Milano, Rho 17_20 ottobre 2012

MADE expo è un'iniziativa di:
MADE eventi srl
Federlegno Arredo srl

Organizzata da: MADE eventi srl
tel. +39 051 6646624 • +39 02 80604440
info@madeexpo.it • made@madeexpo.it

Promossa da:



www.madeexpo.it