

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 L'IMU penalizza le locazioni	1
Rumori: causa al vicini- o o al costruttore ?	2
Riforma del condomi- nio	4
Interessi annui del mutuo restituiti fino a 760 euro	5
Conformità impianti- stica ed ACE: la docu- mentazione	6
Consumatori: La ves- satorietà della clauso- la è accertata dal Ga- rante	7
Promemoria per l'IMU	8
Notiziario utile	9

*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: L'IMU penalizza le locazioni

Prima dell'ultima finanziaria era stabilito che i proprietari di immobili adibiti ad abitazione principale fossero esentati dal pagamento dell'IMU e per i locatori era prevista, allo scopo di incentivare lo sviluppo del mercato delle locazioni, una riduzione della metà della imposta dovuta.

Oggi per i locatori non solo si prevede l'intero pagamento dell'imposta ma anche l'impiego dei moltiplicatori individuati dalla manovra finanziaria, che, ricordiamo, per un immobile accatastato nel gruppo catastale A (abitazioni), con esclusione della categoria A/10 (uffici e studi privati), è 160, il quale si applica sull'ammontare delle rendite risultanti in catasto rivalutate del 5 per cento.

E' presumibile ipotizzare che questa ulteriore imposizione fiscale sulla casa potrà indurre i proprietari immobiliari a scartare l'opzione dei contratti concordati (per i quali non sono previste particolari riduzioni della nuova imposta) a favore della stipulazione di contratti liberi, che consentono, attraverso canoni più alti, di poter recuperare le maggiori somme spese per il fisco.

In questo senso, il coordinamento della proprietà immobiliare (ARPA, CONFAPPI, UPPI), nella riunione del 02.02 scorso al Ministero delle Infrastrutture, ha osservato che: 1) attualmente i canoni di locazione agevolati sono inferiori, rispetto al mercato libero, del 30% e pertanto, con l'attuale tassazione sui contratti di locazione, non risultano più convenienti rispetto a quelli liberi. E' quindi necessario rivedere l'aliquota Irpef del 19% e portarla al 10%; 2) l'attuale tassazione IMU, che per i contratti agevolati è pari allo 0,76%, con la possibilità d'aumento da parte dei comuni fino al 3%, necessita a sua volta di una diminuzione. Occorre dunque che il Ministero preveda l'obbligo, per i contratti agevolati, di portare l'IMU alla stessa tassazione prevista per la prima casa (0,46%); 3) per le aree metropolitane, dove è evidente l'emergenza abitativa, si richiede l'azzeramento dell'IMU.

Silvio Rezzonico
Presidente CONFAPPI

@ www.confappi.it

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

Rumori: causa al vicino o al costruttore ?



Gli edifici di nuova costruzione debbono essere insonorizzati? E, in caso di rumori provenienti dal vicino (per esempio il ticchettio dei tacchi al piano sopra, il rombo della lavatrice, le lezioni di piano) oppure degli impianti condominiali (tipico il ronzio dell'ascensore) bisogna far causa al costruttore o ai proprietari degli appartamenti? La risposta a queste domande dovrebbe essere chiara, evidente e, soprattutto, data gratis dal Comune; invece, purtroppo, per avere risposte occorre spesso ricorrere al Tribunale, come vedremo.

Partiamo da una premessa. Esistono due diverse regole, a seconda della causa che provoca il rumore disturbante: la maleducazione del vicino di casa, che fa troppo rumore, oppure i muri costruiti male perché troppo sottili e allora il responsabile dell'eccessivo rumore non è il vicino ma il costruttore dell'edificio.

Nel primo caso (vicino maleducato), esiste un articolo del codice civile, l'844, che vieta le immissioni intollerabili di fumo, calore e rumore.

Chi vuole ribellarsi contro il vicino può rifarsi alla procedura d'urgenza garantita dall'art. 700 del codice di procedura civile, che rende possibile un provvedimento del Giudice a tutela di chi è minacciato da un "pregiudizio imminente e irreparabile".

Poiché, per giurisprudenza unanime, il danno da rumore coinvolge la salute, tutelata dalla Costituzione, che i lunghi tempi del giudizio ordinario

non potrebbero preservare, il giudice può farsi una sommaria idea della fondatezza del ricorso in base alle "carte" disponibili ed emettere un'ordinanza in cui si stabilisce le misure più adatte, ivi compresa l'insonorizzazione dell'appartamento del vicino. Se il vicino si impunta, e vuole continuare la causa, si andrà avanti con il giudizio ordinario, approfondendo la questione. Nel secondo caso, delle strutture murarie costruite con difetti d'isolamento acustico, la norma è il Dpcm (Decreto Presidente Consiglio dei Ministri) del 05.12.1997, che prescrive i requisiti acustici che gli edifici devono avere. Secondo tale decreto i palazzi costruiti con concessioni edilizie rilasciate a partire dal 20.02.1998 (quindi, da 14 anni ad oggi) debbono avere certe caratteristiche di contenimento dei rumori all'interno dell'edificio o, meglio, devono avere certi valori dell'isolamento acustico di muri, facciate e solette. Il decreto regolamenta anche il rumore degli impianti condominiali: ascensore, centrale termica, autoclave, condizionatori d'aria, cancelli dei box auto, ecc.

Secondo molti specialisti in acustica i requisiti italiani per l'isolamento acustico delle costruzioni edilizie sono purtroppo tra i meno tutelanti tra quelli in vigore nei paesi dell'Unione Europea: si pensi che presi 24 Stati, il nostro è, insieme alla Gran Bretagna e la Spagna, il più permissivo.

Questa tutela, anche se è la peggiore in Europa, tuttavia esiste (o dovrebbe esistere). In teoria, il cittadino non dovrebbe avere preoccupazione in proposito: gli stessi comuni debbono imporre ai costruttori degli edifici il rispetto di questi requisiti, in mancanza dei quali non potrebbe essere rilasciato né il permesso di costruire lo stabile (ex concessione edilizia), né il certificato di agibilità (ex abitabilità).

Purtroppo le cose non sono così semplici. Perché una norma sorprendente, caduta come un fulmine a ciel sereno (art. 15 della Legge 04.06.2010, n° 96),

ha stabilito che "in attesa dell'emanazione dei decreti legislativi in materia di tutela dall'inquinamento acustico", i privati non possono far valere nei confronti dei venditori-costruttori l'applicazione del Dpcm 05.12.1997.

Tale disposizione si pone come interpretativa di una vecchia legge (la 447 del 1997) e quindi avrebbe un'efficacia retroattiva anche sui processi in corso tra cittadini e costruttori e sugli edifici già costruiti. In buona sostanza, la Legge n° 96/2010 sembra dire al cittadino: "l'unica strada che hai per ribellarti contro chi ti ha venduto l'immobile, che è un colabrodo per i rumori, è di ricorrere contro il Comune al TAR (il Tribunale Amministrativo Regionale) perché ha consentito la costruzione di un immobile che non ha i requisiti acustici di legge". Ora il ricorso al TAR costa molto e ha tempi lunghi, e sono davvero in pochi a poterselo permettere.

Molti commentatori hanno obiettato che l'interpretazione data dalla Legge n° 96/2010, a oltre 15 anni di distanza dall'emanazione della legge del 1995, non sta in piedi perché, semplicemente, non è affatto una interpretazione (neanche arrampicandosi sugli specchi è possibile sostenerlo) ed è pertanto incostituzionale.

Perciò il Dpcm 05.12.1997 dovrebbe applicarsi. Ma c'è anche un'altra obiezione, opposta alla precedente: il Dpcm è stato emanato "in eccesso di delega", cioè il Governo doveva approvarlo oltre un anno prima e, pertanto, c'è chi afferma che sarebbe carta straccia. Il che la dice lunga sulle inefficienze che caratterizzano la pubblica amministrazione.

Insomma, che fare? La soluzione del pasticcio è più semplice di quel che si potrebbe credere. A salvarci è per fortuna la "regola d'arte" nelle costruzioni, alla quale i giudici ricorrono.

Il giudice incarica un tecnico acustico che applica le norme tecniche esistenti, sia quelle che non hanno la caratte-

ristica di essere obbligatorie (quelle della UNI, l'Ente nazionale di Unificazione) sia le altre, come ad esempio lo stesso Dpcm 05.12.1997. In parole più semplici, poiché dei requisiti di legge, per sapere se una costruzione è eseguita bene o male, debbono pur esistere, il giudice ha il dovere di utilizzare quelli che ritiene più adatti nel caso specifico, giustificando la sua scelta. E' proprio questa la strada che stanno percorrendo quasi tutti i Tribunali, che non hanno in genere alcuna difficoltà a giustificare sentenze contro i costruttori anche rifacendosi al Dpcm contestato.

E ora veniamo alla differenza tra la causa contro il vicino di casa e quella contro il venditore/costruttore dell'edificio. Nella prima ad essere coinvolte sono due abitanti dell'edificio: il giudice, per valutare se il rumore è intollerabile, farà verificare da un tecnico (il CTU, consulente tecnico d'Ufficio, cioè del giudice stesso) se l'intensità del rumore supera di 3 decibel il rumore di fondo dell'ambiente. La nostra percezione del rumore è legata infatti alla differenza di un suono dai rumori di sottofondo.

Naturalmente, se il rumore è occasionale (come quello, per esempio, della tv accesa al massimo volume o i litigi costanti tra il vicino e sua moglie o il bambino maleducato che gioca a pallone in casa di sera), il controllo del tecnico è più difficile.

Se è invece provocato da una fonte di disturbo facilmente rilevabile (lavatrice, caldaia condominiale, ascensore, scarichi), la rilevazione è più facile.

Nella causa contro il venditore/costruttore, invece, si fa riferimento a criteri più oggettivi, l'isolamento acustico delle strutture (che si misura in decibel).

I difetti di isolamento possono essere "riparabili" o anche "non riparabili". Sono "riparabili" quelli a cui si può porre rimedio (per esempio isolando una parete dell'appartamento) perché i lavori vengono effettuati nell'appartamento di persone che sono parti nella causa. Il costruttore si dovrà anche fare carico economicamente dei disagi derivanti dai suoi lavori e, in certi casi, può essere costretto perfino a pagare il trasloco dei mobili e l'ospitalità in un albergo per la durata dei lavori.

Non sono invece "riparabili" i difetti che possono essere riparati soltanto con lavori nell'appartamento di persone che sono estranee alla causa: il caso classico è quello del rumore di calpestio proveniente dal piano di sopra. Per isolare acusticamente il plafone, il costruttore dovrebbe intervenire nel pavimento dell'appartamento sovrastante. Se ciò non è possibile, perché il vicino del piano di sopra non è parte in causa, e quindi non può essere costretto dal Giudice a tollerare che siano eseguite opere nel suo appartamento, anche se non deve pagarle, allora il Giudice stima il danno che dovrà essere risarcito.

Il danno è il minor valore o la svalutazione dell'appartamento, perché privo dei requisiti acustici necessari. Non esiste una regola di legge per calcolarlo, ma la prassi dei tribunali è di valutarlo dal 10 fino al 30% del valore dell'immobile, a seconda della gravità del danno stesso (e quindi, dell'intollerabilità del rumore).

Ovviamente conta anche il locale dove il rumore viene avvertito: se si tratta di una camera da letto o di un soggiorno, il danno è maggiore, mentre è dubbio che possa essere considerato veramente "disturbante" il rumore avvertito in un bagno.

Un'ultima avvertenza: per i rumori provenienti da fonti particolari sono stati emanati numerosi decreti in applicazione della Legge 447/95 sull'inquinamento acustico. Tra essi ci sono quelli che riguardano il traffico ferroviario, aereo e stradale, le discoteche, le manifestazioni motoristiche, le industrie e via elencando.

Il ricorso amministrativo

Il campo d'azione delle liti sul rumore non si esaurisce parlando solo delle controversie tra vicini di casa o tra il privato e il costruttore. Infatti oltre al ricorso al Giudice è sempre possibile rivolgersi al Comune per avere in casa propria un sopralluogo dei tecnici di ARPA (Agenzia Regionale Protezione Ambiente) per effettuare le misurazioni "fonometriche" del rumore disturbante.

Per valutare se il rumore è lecito o non lecito i limiti massimi sono fissati dal Dpcm (decreto del presidente del consiglio dei ministri del 14.11.97). I limiti massimi sono assoluti o differenziali.

I primi sono di "emissione", in prossimità della sorgente del rumore, e di "immissione", all'aperto in prossimità di chi viene disturbato, e dipendono dalla "classificazione" acustica del territorio municipale: dalla classe I, delle scuole e degli ospedali, alla classe II residenziale, con rumorosità crescente fino alla classe V prevalentemente industriale e VI esclusivamente industriale.

Ogni classe ha un limite d'immissione di giorno, dai 50 dBA della classe I, fino ai 70 dBA della VI. Il salto di classe è 5 dB e di notte i limiti sono ridotti di 10 dB.

Per finire esistono i limiti differenziali, cioè della differenza tra il rumore disturbante e il rumore misurato quando la sorgente disturbante è spenta.

Il limite massimo differenziale di giorno è 5 dB e di notte 3 dB e sono proprio questi limiti che, nella pratica, tutelano le persone. Ma lo stesso Dpcm 14.11.97 esclude di applicare questi limiti ai rumori di attività e sorgenti non lavorative, più esattamente che non siano produttive, commerciali o professionali. Questo è il motivo che lascia scoperti dalla tutela del Comune (che è gratis) proprio tutti quei casi di rumori di attività domestiche, sportive e condominiali e che quindi, per trovare tutela, devono rivolgersi all'avvocato e al tribunale (non più gratis). Un'ultima avvertenza: diversi decreti applicativi della legge sull'inquinamento acustico regolano particolari fonti di rumore (traffico ferroviario, aereo e stradale, discoteche, manifestazioni motoristiche, industrie e via elencando).

Silvio Rezzonico

Riforma del condominio

Il Coordinamento Unitario dei proprietari immobiliari, presenti, con il Coordinatore Avv. Michele Paziienza, l'On. Massimo Anderson e l'Avv. Giovanni Bardanzellu, per la Federproprietà, gli Avvocati Fabio Pucci e Gilberto Baldazzi per l'UPPI e il Prof. Gabriele Troilo per la Confappi, nella riunione allargata alle rappresentanze degli amministratori di condominio, tenutasi in Roma il 13.01.2012, ha ribadito di non essere disposto "ad accettare che al condominio sia riconosciuta palesemente o surrettiziamente la natura di persona giuridica poiché ciò rappresenterebbe proprio la compressione del diritto di proprietà, quale riconosciuto dall'art. 42 Cost., in quanto toglierebbe alle minoranze qualsiasi possibilità di far valere le proprie ragioni".

Si ricorda che notevoli perplessità erano già state manifestate con la nota 22.04.2011, n° 39 ed era stata trasmessa una proposta d'emendamento da inserire nei testi in argomento (A.C. n° 4041, 541, 2514, 4608, 3682 e 4168) che qui si riporta: *"Il condominio è un'organizzazione priva di personalità giuridica, costituita dai proprietari di uno o più edifici in condominio o di parti di essi e dei relativi beni comuni quali accessori necessari, per la gestione, la manutenzione e la disciplina dell'uso delle parti comuni"*.

Si riportano comunque anche le considerazioni argomentative già esplicitate nella nota n. 39 citata, per il rischio di grave ed irreversibile compromissione del diritto di proprietà privata costituzionalmente garantito. Destano infatti preoccupazione il peraltro legittimo abbinamento e la giustapposizione al testo approvato dal Senato della proposta di legge Duilio ed altri che, attraverso l'attribuzione della capacità giuridica speciale al condominio, si pone come eversiva della stessa concezione della proprietà privata accolta dal nostro ordinamento giuridico.

Non può peraltro non rilevarsi che

quanto proposto dall'art. 2 dell'att. 3682, che introduce nel codice civile l'art. 1117 quater, in ordine all'attribuzione al condominio della capacità giuridica, non appare univoco e non è certo a cosa si riferisca, dal momento che quanto confusamente spiegato nella stessa relazione sembra a prima vista invece riferirsi ad una sorta di capacità "speciale" di contrattare e d'agire già peraltro attribuita al condominio per una serie innumerevole di atti che finiscono con l'essere poi consacrati solennemente e formalmente nella trascrizione nei registri immobiliari in "favore del condominio" così riconosciuto, innegabilmente, soggetto autonomo di diritti (primi fra tutti quelli attinenti ai rapporti con la Pubblica Amministrazione, come ad esempio il Fisco); nel contesto gli estensori si affrettano a distinguere la loro proposta, da quelle che intendevano dotare il condominio della personalità giuridica (che avevano già sollevato una serie di motivate proteste da parte di numerose associazioni di proprietari), sulla base di questa testuale argomentazione che la qualifica come "connessa con l'autonomia patrimoniale perfetta".

E' tuttavia singolare che nella relazione stessa, nel periodo successivo, si affermi "riconoscere al condominio la natura di ente collettivo significa ammettere che esso possa disporre in via autonoma delle cose e delle opere comuni".

Ciò è una palese contraddizione in termini perché il poter disporre di beni dei partecipanti configura proprio l'autonomia patrimoniale delle persone giuridiche.

In proposito ci permettiamo di ricordare che la proposta predetta rappresenta una pesante e gravissima ipotesi sul diritto di proprietà dal momento che, i surrettizi tentativi di trasformare l'istituto condominiale rappresentativo dei comuni interessi dei proprietari che lo compongono,

CONVEGNO FNA DI MILANO per la formazione continua

**18 Maggio 2012
ore, 15,00**

Presso l'Hotel Enterprise
Corso Sempione, n° 91 Milano

**"L'appalto di lavori e servizi in
condominio con riferimento
in particolare ai lavori edili
(D.Lgs. 81/2008)"**

per informazioni

Direzione Nazionale Via Ruggero
di Lauria, 9 Telef. 02/ 33105242

in un ente dotato di personalità giuridica (comunemente denominato) mirano a favorire l'ingresso nell'amministrazione di esso di ben individuate società, costituite dai poteri forti, interessate per certo più al proprio profitto derivante dalla gestione che alla tutela della proprietà e soprattutto dei singoli condomini; tali tentativi sono connessi alla progressiva erosione dei diritti dei proprietari attraverso l'uso di malintesi procedimenti semplificatori, sostanziati da vistose alterazioni dei quorum assembleari.

D'altro canto, nello stesso testo approvato dal Senato si rinvengono molte disposizioni che in sé contengono i germi della dissoluzione dei diritti condominiali dei proprietari esclusivi: intendiamo riferirci principalmente alla sostituzione (nuovo art. 1117 ter) delle parti comuni "liberalizzata" senza eccezioni, quando invece sarebbe prudente ammetterla soltanto in casi determinati da fatti obiettivi (ad es. quando sia connessa a interventi di recupero edilizio di cui all'art. 3 del DPR n° 380/2001), mentre non può condividersi l'esercizio (art. 12 e 22) da parte di chi rappresenta il condominio di un potere senza limiti e condizioni.

E' sicuro infatti che, qualora non fossero trovate più appropriate soluzioni, si verificherebbero anche i seguenti inconvenienti:

- le parti comuni sarebbero, non soltanto per l'uso, in balia di maggioranze non proprio qualificate;
- gli appalti per la manutenzione ordinaria e straordinaria sarebbero gestiti da chi amministra, senza possibilità d'intervento né dell'assemblea né dei singoli condomini, che sarebbero assoggettati ad una maggioranza spesso preconstituita, senza possibilità di autonomia impugnativa come invece oggi previsto;
- il condominio non si configurerebbe più come consumatore e quindi rimarrebbe privato delle garanzie previste dal codice del consumo, che hanno finora consentito di contrastare i poteri forti;
- l'eventuale affidamento poi della

gestione a società strutturate determinerebbe la lievitazione dei costi della gestione stessa senza contare che inciderebbe pesantemente sui livelli occupazionali, non essendo pochi i giovani che aspirano a fare l'amministratore di condominio o già ne esercitano le funzioni.

Ciò premesso si auspica che gli onorevoli parlamentari, nel rispetto della tutela costituzionale del diritto di proprietà, vogliano valutare, con particolare attenzione, quanto sopra rappresentato per giungere a soluzioni più equilibrate e rispettose dei diritti e degli interessi di milioni di proprietari della propria abitazione, che superano ormai l'80% dei cittadini italiani.

Giovanni Tomassoli

CONVEGNO FNA TOSCANA ORDINE INGEGNERI DI FIRENZE

15 Maggio 2012

Hotel Mediterraneo - Firenze
L.no Del Tempo, 44

"Il DPR n° 151 del 1 agosto 2011 e la nuova prevenzione incendi: procedure e implicazioni nell'ambito del condominio negli edifici"

Interessi annui del mutuo restituiti fino a 760euro

La spesa del mutuo per l'acquisto dell'abitazione principale si riduce, se si considerano le detrazioni fiscali. In attesa di vedere il riassetto delle agevolazioni fiscali, è infatti attualmente possibile godere di una detrazione Irpef pari al 19% degli interessi passivi e oneri accessori, fino a un tetto di 4mila euro (la soglia era di 3.615,20 euro fino al 2007).

In parole povere, si possono scalare dai redditi fino a 760 euro annui, una cifra che quasi sempre il mutuatario raggiunge. Gli interessi e gli oneri eccedenti il tetto non possono essere detratti. Il mutuo deve essere legato all'acquisto dell'abitazione principale, cioè dell'immobile in cui il contribuente o i suoi familiari dimorano abitualmente. Il contribuente agevolato deve essere intestatario del mutuo e proprietario della casa, anche se basta che vi abitino i soli familiari (il caso tipico è quello della moglie separata). Attualmente, l'immobile deve essere divenuto abitazione principale in un lasso di tempo che va da 12 mesi prima fino a 12 mesi dopo la data di stipulazione del mutuo. Sono previste delle eccezioni:

- se si acquista un immobile locato, occorre che il mutuatario dia lo sfratto "per finita locazione" all'inquilino en-

tro tre mesi dall'acquisto; la data della destinazione ad abitazione principale slitterà, così, a un anno dall'effettivo rilascio dell'immobile;

- se si eseguono sull'immobile opere di "ristrutturazione edilizia", i tempi si allungano fino a un massimo di due anni dall'acquisto.

Anche i mutui per la costruzione della prima casa hanno diritto a detrazione fiscale, con regole identiche a quelle sull'acquisto, ma con tre differenze: il tetto di detraibilità è ridotto a 2.582,28 euro; i lavori devono essere iniziati nei sei mesi antecedenti o nei 18 mesi successivi alla data di stipula del contratto di mutuo; la casa deve essere adibita ad abitazione principale entro sei mesi dal termine dei lavori.

A proposito di mutui, vanno poi ricordate le regole della relativa imposta sostitutiva, che grava sull'acquisto, la costruzione e la ristrutturazione di abitazioni e loro pertinenze. L'imposta è versata direttamente dalle banche o dalle finanziarie ed è calcolata sull'importo complessivo erogato. Se l'acquirente può godere delle agevolazioni "prima casa" sull'acquisto, l'imposta è pari allo 0,25%, mentre sale al 2% negli altri casi.

Detraibilità della provvigione del mediatore

Dal 12 agosto 2006 è divenuto, possibile "scontare" dalla dichiarazione dei redditi parte della provvigione pagata ai mediatori immobiliari.

L'importo massimo della detrazione è di 1.000 euro, che corrisponde a 5.263,16 euro pagati all'agenzia. Ne gode sia il venditore che l'acquirente dell'immobile, ma solo se quest'ultimo destina il proprio immobile ad abitazione principale: non basta quindi che l'acquisto sia fatto con le agevolazioni "prima casa".

Attenzione: è obbligatorio, al momento della compravendita, inserire nel rogito un'apposita "dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà" che indichi quant'è l'onorario e come si paga, oltre alla partita IVA o al codice fiscale dell'agente immobiliare. Altrimenti, oltre a perdere l'agevolazione, si rischia una sanzione da 500 a 10.000 euro e, per di più, si verseranno le imposte sull'intero corrispettivo della compravendita immobiliare, anziché sul solo valore catastale.

Infine, va ricordato che se il venditore ha affrontato opere per le quali si chiede la detrazione del 36 o del 55%, acquirente e venditore possono accordarsi su chi tra i due godrà del bonus fiscale per le rate residue. In mancanza di patti in proposito, sarà comunque l'acquirente.



Conformità impiantistica ed ACE: la documentazione necessaria

Due certificazioni sono strettamente connesse alla compravendita di un immobile: quella sulla sicurezza degli impianti e quella che attesta le prestazioni energetiche dell'edificio nel suo complesso. Se mancano, la compravendita di un immobile già esistente resta comunque valida, ma possono scattare una serie di poco simpatiche conseguenze.

La certificazione sulla sicurezza degli impianti è attualmente regolata dal Decreto del Ministero dello Sviluppo 22 gennaio 2008, n° 37.

Il decreto prevede che tutti gli impianti a servizio di un edificio siano realizzati "a regola d'arte" e che la ditta installatrice rilasci, al termine dei lavori, una dichiarazione di conformità alle norme. La dichiarazione rappresenta, per i fabbricati di nuova costruzione, condizione indispensabile per il rilascio del certificato di agibilità. In sua mancanza, e per i soli impianti eseguiti prima del 27 marzo 2008, la dichiarazione è sostituibile con un'altra "di rispondenza", resa da un professionista iscritto a un albo professionale.

Tuttavia, nella pratica, capita spesso che l'acquirente accetti l'acquisto dell'immobile anche con impianti non conformi, assumendo a proprio carico l'onere dell'adeguamento, tenendone conto nella determinazione del prezzo: questo accordo è lecito ed è per di più diffusissimo, quasi sempre inserito non solo nel rogito di compravendita, ma anche nel preliminare (il cosiddetto compromesso).

Più complesso il discorso, dell'ACE attestato di certificazione energetica). A partire dal 01.01.2012, le norme nazionali prescrivono che esso sia redatto ancor prima di vendere un immobile: infatti nelle offerte di vendita pubblicate su piccoli annunci o su internet, non-

ché sui cartelli esposti nelle agenzie immobiliari o sui portoni, va riportato il cosiddetto IPE (Indice di prestazione energetica), una cifra che esprime in kilowattora annui al metro quadrato i consumi presunti dell'unità immobiliare, ricavati dall'Ace stesso. Solo in Lombardia, però sono previste dure sanzioni in caso di infrazione all'obbligo che resta, pertanto, eludibile altrove. In Umbria, anzi, una recente legge ha dato la possibilità ai venditori di non dichiarare l'IPE qualora si reputi che l'immobile sia nell'ultima classe, la G.

Anche chi non commercializza il proprio immobile (perché, per esempio, lo vende a un parente o a un vicino di casa), dovrà comunque redigere l'ACE e consegnarlo all'acquirente al momento del rogito. Garanti dell'applicazione di questa norma sono i notai, ma le sanzioni sono previste solo in Lombardia e in Piemonte. In molte altre regioni, se si ritiene che l'immobile possa essere classificato in classe G, esiste la possibilità di dichiararlo in un semplice foglio di carta, che va allegato al rogito e trasmesso, entro 15 giorni dalla stipula, alla Regione o Provincia autonoma.

L'autocertificazione in classe G non è però ammessa in Lombardia, Piemonte ed Emilia Romagna. Per gli immobili nuovi, l'ACE è comunque prescritto e occorre raggiungere un certo livello di prestazioni che permetta di classificare l'edificio in classe energetica C. In sua mancanza è impossibile per il Comune accettare la dichiarazione di fine lavori e concedere l'agibilità: in questo caso l'acquirente potrà far causa al costruttore e chiedere la risoluzione del contratto o la riduzione del prezzo.

Lorenzo Basilico

CONSUMATORI: La vessatorietà della clausola è accertata dal Garante

Oltre alla tutela inibitoria, il neo aggiunto art. 37-bis al Codice del Consumo - ad opera dell'art. 5 del D.L. 1/2012 sulle liberalizzazioni - offre un ulteriore strumento di controllo del carattere vessatorio delle clausole onerose. Il rimedio non è però giurisdizionale bensì amministrativo. Il comma 1 del richiamato art. 37 bis, dispone infatti che l'Agcm, d'ufficio o su denuncia dei consumatori interessati, previo accordo con le associazioni di categoria, accerta il carattere vessatorio di siffatte clausole. Ai sensi del comma 2, del medesimo articolo, il provvedimento che accerta la natura vessatoria della clausola è pubblicato su apposita sezione del sito internet istituzionale dell'Autorità, sul sito dell'operatore economico che l'adotta nei propri contratti e mediante ogni altro mezzo ritenuto opportuno in relazione all'esigenza di informare compiutamente i consumatori.

L'art. 37-bis, comma 3, contempla altresì la facoltà per le imprese di interpellare in via preventiva l'Agcm per conoscere se una determinata clausola che intendano utilizzare nei propri rapporti commerciali con i consumatori abbia carattere vessatorio. E' precluso all'Autorità di considerare vessatoria una clausola che sia passata indenne al suo esame a seguito d'interpello. Resta in ogni caso ferma la responsabilità dei professionisti nei confronti dei consumatori.

Il potere dell'Agcm, introdotto dall'art. 37-bis, non ha carattere sanzionatorio né inibitorio né, tantomeno impeditivo dell'uso della clausola, la quale rimane valida ed efficace fino a quando non intervenga una pronuncia del giudice (ordinario) che ne sancisca la nullità. L'Agcm svolge un compito di mero accertamento, ossia di verifica della presenza di elementi sintomatici della natura vessatoria di

una clausola. Il provvedimento dichiarativo del carattere vessatorio di una clausola, infatti, non produce effetti sulla validità o sull'efficacia di quest'ultima ma impone solo che l'esito dell'accertamento sia reso pubblico, allo scopo di porre la platea dei potenziali consumatori a conoscenza di un dato rilevante ai fini della futura stipulazione del contratto.

Il relativo procedimento inizia o d'ufficio ovvero su denuncia anche di un singolo consumatore, eventualmente interessato a stipulare quel contratto di cui contesta la presenza di una o più clausole vessatorie. Una volta aperto il procedimento, d'ufficio o su denuncia, l'autorità ha l'obbligo, ai sensi dell'art. 7 della Legge 241/1990, di inviare al professionista interessato la relativa comunicazione di avvio. Non sussistono incertezze sul fatto che l'autorità debba, ai sensi dell'art. 10-bis della Legge 241/1990, inoltrare al consumatore denunciante la comunicazione dei motivi ostativi all'accoglimento dell'istanza, nel caso in cui non pervenga a un accordo con le associazioni di categoria prodromico alla dichiarazione circa l'indole vessatoria della clausola ovvero ritenga che, comunque, non sussistano gli estremi.

Nel caso di procedimento aperto su denuncia del consumatore, l'autorità ha comunque l'obbligo di concluderlo. Non è chiaro, invece, se tale obbligo sussista anche nel caso di procedimento aperto d'ufficio, posto che l'art. 2 della Legge 241/1990 prevede il dovere dell'amministrazione di concludere il procedimento mediante l'adozione di un provvedimento espresso, nel caso in cui tale procedimento "debba" essere iniziato d'ufficio. L'art. 37-bis sembra, al contrario, attribuire all'autorità un margine di discrezionalità nel valutare se aprire o no d'ufficio il procedimento per l'accertamento in discussio-

ne; se così è, il procedimento, una volta intrapreso d'ufficio, potrebbe esaurirsi con una semplice archiviazione.

La dichiarazione finale.

Aspetto singolare della nuova previsione è che il procedimento di accertamento può concludersi con una dichiarazione che sancisce il carattere vessatorio della clausola solo previo accordo con le associazioni di categoria; ciò non significa che l'accordo sostituisce il provvedimento ma che, di quest'ultimo, è semplicemente integrativo, ossia ne definisce il contenuto discrezionale (in questo caso trattasi di discrezionalità tecnica, in un senso del tutto particolare).

Probabilmente il legislatore ha inteso attribuire all'autorità un potere che, poiché riveste un rilevante impatto sull'attività contrattuale del professionista, è condizionato al raggiungimento di un'intesa con le associazioni di categoria; in altri termini, la stessa associazione alla quale il professionista appartiene deve manifestare un giudizio tecnico di riprovazione della clausola, cristallizzato in un accordo.

Flavio Chiodini

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/ 33105242

PROMEMORIA PER L'IMU

IMU SPERIMENTALE

Entrata in vigore	A decorrere dall'anno 2012 (e fino all'anno 2014)
Soggetti tenuti all'imposta	Proprietari di immobili; titolari dei diritti reali di usufrutto, uso, abitazione, enfiteusi, superficie sugli immobili.
Immobili interessati	Fabbricati, terreni, aree fabbricabili, a qualsiasi uso destinati, compresi quelli strumentali o alla cui produzione o scambio è diretta l'attività dell'impresa.
Quali imposte sostituisce	- Irpef (per gli immobili non locati) - Addizionale regionale Irpef (per gli immobili non locati) - Addizionale comunale Irpef (per gli immobili non locati) - Ici
Aliquote	- Aliquota base dello 0,76% (7,6 per mille), che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,3 punti percentuali. - Aliquota dello 0,4% (4 per mille) per l'abitazione principale e relative pertinenze (al massimo una per ciascuna delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7, che i Comuni possono aumentare o diminuire sino a 0,2 punti percentuali. - I Comuni possono ridurre l'aliquota base fino allo 0,4% (4 per mille) per gli immobili locati. - Per l'abitazione principale e per le relative pertinenze, si ha diritto ad una detrazione pari a 200 euro nonché a un'ulteriore detrazione pari a 50 euro per ogni figlio, dimorante abitualmente e residente anagraficamente nella stessa, di età non superiore a 26 anni (fino ad un importo massimo aggiuntivo di 400 euro). I Comuni possono elevare la detrazione, fino a concorrenza dell'imposta dovuta.
Base imponibile	La rendita catastale dell'immobile, rivalutata del 5% e moltiplicata per: - 160 per i fabbricati del gruppo catastale A (esclusi gli A/10) e delle categorie catastali C/2, C/6 e C/7; - 140 per i fabbricati del gruppo catastale B e delle categorie catastali C/3, C/4 e C/5; - 80 per i fabbricati della categoria catastale A/10 e D/5; - 60 per i fabbricati del gruppo catastale D (esclusi i D/5) - 55 per i fabbricati della categoria catastale C/1
Termini per il versamento	In due rate: 16 giugno e 16 dicembre (salvo diverse disposizioni comunali).

NOTIZIARIO UTILE

Nuove norme per la carte di identità

L'art. 40 del D.L. liberalizzazioni 1-/2012, prevede il rilascio a regime della carta d'identità elettronica secondo una tempistica graduale a partire dai comuni che verranno individuati con un apposito Dpcm.

La carte d'identità su supporto cartaceo è stata sostituita, già a decorrere dal 01.01.2006, all'atto della richiesta del primo rilascio o del rinnovo del documento, dalla carta d'identità elettronica (art. 7-vicies ter del decreto legge 31.01.2005, n° 7, convertito dalla Legge 31.03.2005, n° 43).

Secondo la nuova disposizione le carte d'identità elettroniche dovranno essere munite anche delle impronte digitali della persona a cui si riferiscono.

E' inoltre disciplinata più dettagliatamente anche la carta d'identità dei minori di anni 14, che potrà riportare, a richiesta, l'indicazione del nominativo dei genitori o di chi ne fa le veci.

L'uso della carta d'identità è, inoltre, subordinato alla condizione che i minori viaggino in compagnia di uno dei genitori o di chi ne fa le veci o che venga menzionato il nome della persona o dell'ente a cui il minore è affidato durante il viaggio.

Tale dichiarazione deve essere convalidata dalla questura o dall'autorità consolare in caso di rilascio all'estero.



Rinnovo della convenzione per i contratti concordati

Il 20.02.2012 si sono riunite a Roma, convocate dal Ministro delle infrastrutture e dei trasporti per il rinnovo della convenzione nazionale per i contratti concordati di cui all'art. 4 della Legge n° 431/1998, le rappresentanze della proprietà edilizia e dell'inquinato. Per il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari erano presenti: per Federproprietà il presidente On. Massimo Anderson e l'Avv. Giuseppe Bonura, per CONFAPPI, il Prof. Gabriele Troilo, delegato dal presidente, per l'UPPI il presidente Avv. Gabriele Bruyere, l'Avv. Fabio Pucci e il Geom. Angelo De Nicola.

Al Sottosegretario Dott. Guido Improta, che presiedeva l'adunanza, gli intervenuti hanno tutti fatto presente, sia pure sotto diversi profili, la necessità di preliminari accertamenti per verificare quali siano le reali intenzioni del Governo in ordine alla politica della casa nel suo complesso, fiscalità compresa, poiché c'è il concreto rischio che manchi qualsiasi base per procedere alla stipula della convenzione predetta. Il Sottosegretario ha accolto tale proposta e si è riservato di far conoscere, entro breve tempo, alle rappresentanze delle categorie il risultato di un suo personale interessamento al riguardo, in una prossima riunione.

Diritti del lavoratore domestico

Alcuni associati ci chiedono di approfondire i diritti del lavoratore domestico al di là della retribuzione base. L'ambiente di lavoro non deve recare pregiudizio all'integrità fisica e morale del lavoratore, il vitto dovuto deve assicurarli una nutrizione adeguata per qualità e quantità. Il datore di lavoro deve fornire al lavoratore convivente un alloggio idoneo al fine di salvaguardarne la dignità e la riservatezza. I valori convenzionali del vitto e dell'alloggio sono fissati nella tabella allegata al contratto collettivo e sono rivalutati annualmente. Spetta al lavoratore, per ogni biennio di servizio presso lo stesso datore di lavoro, un aumento del 4% sulla retribuzione minima contrattuale. Il numero massimo dei bienni è fissato in 10. Le retribuzioni minime e i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio, determinati dal vigente contratto, sono variati in misura pari all'80% della variazione del costo della vita per le famiglie di impiegati ed operai rilevate dall'ISTAT per quanto concerne le retribuzioni minime contrattuali e in misura pari al 100% per i valori convenzionali del vitto e dell'alloggio. Le variazioni di cui sopra avranno in ogni caso decorrenza dal 01.01 dell'anno successivo. Spetta ai lavoratori una mensilità aggiuntiva, pari alla retribuzione globale da corrispondere in occasione del Natale. Per coloro le cui prestazioni non raggiungessero un anno di servizio, saranno corrisposti tanti dodicesimi di detta mensilità quanti sono i mesi del rapporto di lavoro. La tredicesima mensilità matura anche durante le assenze per malattia, infortunio sul lavoro e maternità, nei limiti del periodo di conservazione del posto e per la parte non liquidata dagli enti preposti.

Donazioni indirette e imposta sulle donazioni

L'art. 1, comma 4-bis, D.Lgs. N° 346 del 31.10.90, precisa che alle "liberalità indirette" si applica l'imposta di donazione. Peraltro, l'imposta non si applica nei casi in cui le liberalità indirette siano "collegate ad atti concernenti il trasferimento o la costituzione di diritti immobiliari" e "per l'atto sia prevista l'applicazione dell'imposta di registro, in misura proporzionale, o dell'imposta sul valore aggiunto".

In quest'ottica, deve ritenersi che il legislatore abbia previsto l'irrelevanza, ai fini dell'imposta di donazione, delle liberalità indirette, nel caso in cui oggetto delle liberalità sia un trasferimento immobiliare che sconti l'IVA oppure l'imposta proporzionale di registro, escludendo dall'esenzione, solo gli atti - fuori campo IVA - per i quali sia dovuta l'imposta di registro in misura fissa, in caso per esempio di acquisto di un immobile sito all'estero.

Controversie condominiali in tema di chiavi d'accesso al lastrico

Secondo la Cassazione, 28.03.2011, n° 7074, "in tema di condominio, qualora venga impugnata una delibera assembleare, il riparto di competenza - ha detto la Cassazione - deve avvenire in base al principio contenutistico, ossia con riguardo al tema specifico del deliberato assembleare di cui l'attore si duole; ne consegue che è devoluta alla competenza per materia del giudice di pace - in quanto attinente alle modalità di uso dei servizi condominiali, ai sensi dell'art. 7, quarto comma, n° 2, C.P.C. - la controversia relativa alle modalità di custodia della chiave di accesso al lastrico solare, a nulla rilevando che l'attore abbia dedotto come fondamentale motivo di censura la mancata inclusione di tale oggetto nell'ordine del giorno dell'assemblea condominiale".

Avviamento commerciale: l'indennità suppletiva

Secondo la Cassazione 30.03.2011, n° 7234, "In tema di locazione di immobili urbani, la locuzione "nuovo esercizio" contenuta nell'art. 34, secondo comma, della Legge 27 luglio 1978, n° 392 (che riconosce all'ex conduttore una ulteriore indennità "qualora l'immobile venga, da chiunque, adibito all'esercizio della stessa attività o di attività incluse nella medesima tabella merceologica che siano affini a quella già esercitata dal conduttore uscente ed ove il nuovo esercizio venga iniziato entro un anno dalla cessazione del precedente") non esclude, né sotto il profilo linguistico, né sotto quello dell'interpretazione sistematica, la riferibilità della norma anche alla prosecuzione dell'esercizio precedente ad opera di un nuovo titolare che acquisisca il diritto alla permanenza nell'immobile non per effetto dell'avvenuta cessione dell'azienda da parte del pregresso titolare dopo che era cessato il contratto di locazione (stante l'impossibilità della cessione di un contratto ormai cessato), bensì per effetto di un nuovo contratto di locazione stipulato con il locatore".

Chi può impugnare il rendiconto condominiale

"Per il disposto degli artt. 1135 e 1137 cod. civ., la deliberazione dell'assemblea condominiale che approva il rendiconto annuale dell'amministratore può essere impugnata dai condomini assenti e dissenzienti, nel termine stabilito dall'art. 1137, terzo comma, cod. civ., non per ragioni di merito, ma solo per ragioni di legittimità, restando esclusa una diversa forma di invalidazione ai sensi dell'art. 1418 cod. civ., non essendo consentito al singolo condomino rimettere in discussione i provvedimenti adottati dalla maggioranza se non nella forma dell'impugnazione della delibera, da considerare, perciò, annullabile" (Cassazione 04.03.2011, n° 5254).

Deturpazione e imbrattamento di cosa altrui

Secondo la Cassazione Penale, 24.11.2011, n° 45924, "in caso di sputi innumerevoli e, quindi, idonei ad imbrattare la cosa altrui, si può configurare il reato di deturpazione e imbrattamento di cosa altrui (nella specie, la Corte ha condannato un uomo che aveva ripetutamente sputato contro una macchina)".

ROMA: mobilitazione dei proprietari contro l'IMU

Successo della manifestazione dei proprietari a Roma contro l'IMU, cui ha aderito anche CONFAPPI

Privacy, il condomino non può accedere al contratto di locazione della proprietà condominiale

PROVVEDIMENTO DEL GARANTE, 29.09.2011, n° 350

"Garante per la protezione dei dati personali

PROVVEDIMENTO DEL 29 SETTEMBRE 2011

Registro dei provvedimenti n. 350 del 29 settembre 2011

IL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI

NELLA riunione odierna, in presenza del prof. Francesco Pizzetti, presidente, del dott. Giuseppe Chiaravalloti, vicepresidente, del dott. Mauro Paissan e del dott. Giuseppe Fortunato, componenti, e del dott. Daniele De Paoli, segretario generale;

VISTO il ricorso pervenuto al Garante il 28 luglio 2011, presentato da XY e KW, quali procuratrici generali della propria madre ZZ (rappresentate e difese dall'avv. Feliciano Sebastiani) nei confronti del Condominio HH Roma con il quale le stesse hanno ribadito la richiesta di accedere "alla copia" di un contratto di affitto di un appartamento di proprietà condominiale stipulato con un soggetto terzo; rilevato che le ricorrenti hanno ribadito (anche con nota pervenuta via fax il 6 settembre 2011 a seguito di invito a regolarizzare il ricorso formulato dall'Autorità) di ritenere proprio diritto accedere a tali informazioni tenuto conto che i condomini (comproprietari dell'appartamento in questione) "devono essere considerati contitolari di un medesimo trattamento di dati, di cui l'amministratore ha la concreta gestione"; rilevato che parte ricorrente ha chiesto anche di porre a carico della controparte le spese sostenute per il procedimento;

RILEVATO che il Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lg. 30 giugno 2003, n. 196), nel disciplinare l'esercizio dei diritti riconosciuti all'interessato con riferimento ai dati che lo riguardano (art. 7 ss.), nonché la presentazione, il contenuto e il procedimento per i ricorsi (art. 141, comma 1, lett. c), e artt. 145 ss.), individua anche le ipotesi di inammissibilità dei ricorsi (art. 148) e prevede che gli stessi possano essere dichiarati inammissibili o manifestamente infondati anche prima della loro comunicazione al titolare e al responsabile del trattamento;

RILEVATO che il procedimento previsto dagli artt. 145 e ss. del Codice ha caratteri particolari e può essere instaurato solo per soddisfare specifiche richieste formulate, con riferimento alle particolari situazioni soggettive tutelate dall'art



7 del Codice, dall' "interessato" (ovvero dalla persona alla quale si riferiscono i dati - art. 4, comma 1, lett. i) del Codice), nei confronti del titolare del trattamento (cfr. la nozione di "titolare del trattamento" contenuta all'art. 4, comma 1, lett. f) del Codice);

RILEVATO che ove si intenda esercitare il diritto d'accesso (e gli altri diritti previsti dall'art. 7 del Codice) in relazione ai dati riferibili direttamente ad un'intera compagine condominiale (si pensi alle informazioni connesse ai contratti stipulati nell'interesse del condominio, quale, nel caso di specie, il contratto di locazione di un appartamento di proprietà condominiale), tale facoltà compete al rappresentante della compagine condominiale (cfr. Prov. del Garante del 18 maggio 2006, "Amministrazione dei condomini");

RITENUTO pertanto di dover dichiarare inammissibile il ricorso ai sensi dell'art. 148, comma 1, lett. a) del Codice per carenza di legittimazione attiva;

RILEVATO comunque che la presente declaratoria di inammissibilità lascia impregiudicato il diritto di parte ricorrente, quale partecipante alla compagine condominiale, di prendere conoscenza, in conformità alla disciplina civilistica e in base alle altre norme presenti nell'ordinamento, delle informazioni direttamente riferibili alla gestione condominiale e concernenti tutti i partecipanti complessivamente considerati (cfr., ad es., le regole che, rispetto all'attività gestoria dell'amministratore, presiedono all'esatta esecuzione del suo incarico secondo le attribuzioni contenute nell'art. 1130 c. c., con particolare riguardo all'obbligo di rendiconto);

VISTA la documentazione in atti;

VISTI gli artt. 145 e s. del Codice in materia di protezione dei dati personali (d.lg. 30 giugno 2003, n. 196);

VISTE le osservazioni dell'Ufficio formulate dal segretario generale ai sensi dell'art. 15 del regolamento del Garante n. 1/2000;

RELATORE il dott. Giuseppe Fortunato;

TUTTO CIÒ PREMESSO IL GARANTE:

dichiara inammissibile il ricorso.

Avverso il presente provvedimento, ai sensi dell'art. 152 del Codice, può essere proposta opposizione davanti al tribunale ordinario del luogo dove ha sede il titolare del trattamento entro il termine di trenta giorni dalla notificazione del presente provvedimento".

COMUNICATO

A TUTTI GLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

Per la ristrutturazione del sito FNA-CONFAPPI 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

OPERE EDILIZIE E TITOLO ABILITATIVO RICHIESTO DOPO IL D.L. 70/2011
 (tabella tratta dal volume di S. Rezzonico "I permessi edilizi" - Sole24Ore - 2012)

Attività completamente libere	<ul style="list-style-type: none"> - Opere di manutenzione ordinaria - Interventi per l'abbattimento delle barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio; - opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico in aree esterne al centro edificato; - movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agricola e pratiche agro-silvo-pastorali, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, - serre mobili stagionali, sprovviste di strutture in muratura, funzionali allo svolgimento dell'attività agricola
Comunicazione per attività libera senza relazione asseverata	<ul style="list-style-type: none"> - Opere temporanee da rimuovere entro 90 giorni - Pavimentazione spazi esterni nell'indice di permeabilità; intercapedine interrata; vasche e locali tombati; - Pannelli solari termici al di fuori della zona A; - Aree ludiche ed elementi di arredo nelle aree pertinenziali agli edifici
Comunicazione per attività libera con relazione asseverata	<ul style="list-style-type: none"> - Opere di manutenzione straordinaria, ivi comprese pareti e porte interne, che non riguardino parti strutturali dell'edificio, non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e non implicino incremento dei parametri urbanistici
Scia (segnalazione certificata di inizio attività)	<ul style="list-style-type: none"> - Opere di manutenzione straordinaria che riguardino parti strutturali dell'edificio, comportino aumento del numero delle unità immobiliari, implicino incremento dei parametri urbanistici - Opere di restauro e di risanamento conservativo - Opere di ristrutturazione edilizia che non portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che non comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, non comportino mutamenti della destinazione d'uso. - Realizzazione di parcheggi al piano terra o nel sottosuolo di fabbricati anche in deroga ai vigenti strumenti urbanistici; - Realizzazione di parcheggi ad uso esclusivo dei residenti nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato purché non in contrasto con i piani urbani del traffico; - Mutamenti di destinazione d'uso compatibili o complementari purché non edifici abusivi, siti nei centri storici o in aree ad inedificabilità assoluta, salvo sanatoria; - Varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le prescrizioni contenute nel permesso di costruire
Dia (Denuncia di inizio attività)	<ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi non compresi nei punti precedenti e in cui il permesso di costruire non sia obbligatorio. In particolare: - In alternativa al permesso di costruire, opere sottoposte ad esso per le quali esistano piani attuativi con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive e che non siano soggette alle procedure semplificate precedenti; - mutamenti di destinazione d'uso con opere nelle zone omogenee A; - norme straordinarie regionali sui piani casa per le addizioni volumetriche, ove sia espressamente prevista la Dia;
Permesso di costruire	<ul style="list-style-type: none"> - Tutti gli interventi assoggettati ad assenti comunali, qualora il committente lo ritenga utile o necessario (con l'eccezione delle Regioni che impongono la Dia o la Scia come obbligatorie); - nuove costruzioni o ampliamenti senza piani attuativi con precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive; - ogni altra opera per cui le norme regionali prevedano l'obbligatorietà del permesso di costruire.

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 Via Ferrarecce, n° 159

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 Via Ferrarecce, n° 159
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