

# Il Piccolo Proprietario di Casa

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

## SOMMARIO

|   |    |
|---|----|
| Editoriale<br>Locazioni, redditività<br>e affitto sicuro                  | 1  |
| Italia Concilia. -<br>l'Organismo di media-<br>zione di FNA -<br>CONFAPPI | 2  |
| Canoni concordati:<br>l'IMU cancella i<br>vantaggi fiscali                | 3  |
| Risparmio energetico:<br>il 55% è ai tempi<br>supplementari               | 4  |
| Decreto fiscale, le<br>principali disposizioni<br>immobiliari             | 5  |
| Mediazione obbligatoria<br>e controversie in<br>materia di condominio     | 9  |
| Notiziario Utile  | 12 |



## Editoriale: Locazioni, redditività e affitto sicuro

Non è più tempo di buona redditività e per chi deve affittare un'abitazione si tratta soprattutto di fare i conti con tasse, spese di manutenzione e canoni in calo, cercando di limitare i danni e aspettando tempi migliori.

Il primo sguardo va al mercato reale. Che non è solo quello dei borsini ma, per chi si accinge a cercare un inquilino, è quello della richiesta concreta. Le coppie senza figli rappresentano, da sole, un quarto dei potenziali conduttori. Il problema, però, è che proprio questa categoria raggruppa persone giovani, quindi con redditi bassi e il più delle volte con contratti di lavoro a tempo determinato.

E qui veniamo al secondo problema: una volta selezionato l'inquilino sotto il profilo sociale, il proprietario deve analizzare il reddito disponibile: è molto ottimistico pensare che una famiglia di due persone (anche con un bambino a carico) con meno di 1.500 euro nette mensili a disposizione possa spenderne più di 500 per un tetto. Solo quando il reddito complessivamente disponibile supera i 3mila euro si può pensare di arrivare al 40% da destinare all'affitto.

Da ultimo, il fattore tasse locali e spese di manutenzione, la variabile indipendente che dovrebbe spingere a trovare, comunque, un inquilino per coprire questi oneri. L'Imu pesa, per un monolocale in una città media, almeno 200 euro, che salgono a 300 nei grandi centri. Le spese di manutenzione sono calcolabili in almeno 15-20 euro al metro quadrato annuo. Se quindi per un monolocale di 40 metri quadrati a Roma o Milano, in semicentro, si riescono a spuntare 500 euro mensili di affitto, ne resteranno meno di 4mila netti. Il che vuol dire, in termini di redditività, se pensiamo a un monolocale dal prezzo di circa 150mila euro, del 2,7 per cento.

Vale un'ultima considerazione: un inquilino che risponda a tutte le caratteristiche ideali è ormai merce rara: se lo si individua e l'unico aspetto dubbio è quello reddituale, è meglio abbassare le pretese e assicurarselo anche a scapito di una minore redditività, pur di evitare le perdite di una situazione di morosità.

Silvio Rezzonico

Presidente Nazionale CONFAPPI

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

@ **www.confappi.it**

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

### ITALIA CONCILIA, l'Organismo di mediazione di FNA-CONFAPPI



In FNA-CONFAPPI, presso gli uffici di Milano, in Via Ruggero di Lauria, n° 9, è attivo l'Organismo di Mediazione iscritto al n° 492 nel Registro istituito dal Ministero della Giustizia per i soggetti autorizzati alla conciliazione di controversie riferite a immobili, condominio, locazioni e rapporti di proprietà, aperto a tutti i proprietari, associati e no, del territorio nazionale.

La mediazione, per le controversie che riguardano il condominio e la locazione, è obbligatoria per legge

ed ha lo scopo di trovare rapidamente ed economicamente un accordo tra le parti.

La competenza dei nostri mediatori, tutti professionisti di FNA-CONFAPPI, con una notevole specifica esperienza nel settore casa, condominio e locazione, finora ha favorito al massimo le possibilità di successo e accompagna le parti a un possibile accordo.

Per avviare una mediazione è sufficiente presentare una domanda, il cui modello è reperibile sul sito [www.casaconsumlombardia.it](http://www.casaconsumlombardia.it), insieme al regolamento dell'organismo.

Il resto lo farà il nostro Organismo di Mediazione che convocherà le parti per un primo incontro con il mediatore entro due settimane. L'intera mediazione non potrà avere una durata superiore ai quattro mesi, dopodiché sarà possibile far riferimento all'Autorità Giudiziaria per i casi nei quali non è stato raggiunto un accordo fra le parti.

I costi della mediazione sono esposti nella tabella allegata al regolamento e

sono quelli minimi adottati dagli enti pubblici.

Al costo di 40€ più IVA per la presentazione della domanda, si aggiunge nel caso in cui la mediazione si svolga, un corrispettivo determinato in base al valore della controversia (65€ per controversie che hanno un valore fino a 1.000€, 130€ per un valore fino a 5.000€, 240€ per un valore fino a 10.000€, 360€ fino a 25.000€ e così via secondo quanto indicato).

L'Organismo di Mediazione si può avvalere dell'apporto tecnico di decine di esperti e si aggiunge ai tradizionali servizi offerti in ogni settore che riguarda la casa (legale, sindacale, fiscale, assicurativo, catastale; tecnico edilizio, urbanistico, patrimoniale e di diritto societario; norme di sicurezza, impianti elettrici e termici- riscaldamento, di allarme e antintrusione, rumori e vibrazioni; fino alle consulenze riguardanti i collaboratori domestici, autisti, giardinieri, portieri di stabili oltre alla gestione delle loro paghe e contributi).

### **ITALIA CONCILIA S.r.l.**

Organismo di conciliazione (n° 492 Registro Ministero Giustizia)

Sede Centrale

Via Guelfa, n° 9 - 40138 Bologna

[www.italia-concilia.it](http://www.italia-concilia.it) - Numero verde 800 010 995

Sede di Milano

Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano

[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [www.fna.it](http://www.fna.it) - [www.casaconsumlombardia.it](http://www.casaconsumlombardia.it)

E-mail: [segreteria@confappi.it](mailto:segreteria@confappi.it) - E-mail: [segreteria@fna.it](mailto:segreteria@fna.it)

Telef. 02/ 33105242 - 316641

### CANONI CONCORDATI: L'IMU cancella i vantaggi fiscali



La scelta del tipo di contratto per le locazioni abitative è limitata: la Legge 431/1998 ha infatti creato solo due canali principali. Il primo a canone svincolato da ogni limite, ma di durata della locazione di 8 anni (salvo limitate e ben determinate eccezioni di necessità del locatore che consentono di interrompere il rapporto nei primi 4 anni). Il secondo canale, quello delle locazioni a canone pre-determinato dagli accordi locali, a sua volta ripartito in tre tipologie, una che potremmo definire per un uso residenziale "normale" (3 anni più due di durata), un'altra per gli usi transitori consentiti solo per bisogni per tempo limitato di alloggio da parte dell'inquilino e in genere di durata non prorogabile, e una terza disegnata ad hoc per gli studenti universitari fuori sede. Purtroppo il secondo canale delle locazioni è poco conosciuto e la sua reale efficacia è strettamente condizionata dall'esistenza di accordi comunali redatti con buon senso, che prevedano sì canoni più bassi di quelli di mercato, ma comunque ragionevoli. Per fare un esempio, è noto come il fenomeno dell'affitto in nero di case o stanze a studenti è diffusissimo in tutta Italia, ma chi volesse fare le cose in regola a Milano, dove l'accordo patti tra associazioni dei proprietari e

degli inquilini non è aggiornato dal luglio 1999, dovrebbe accontentarsi di canoni assolutamente risibili.

Le locazioni concordate sono poi state di fatto prese sottogamba dalle ultime leggi: la cedolare secca al 19% (invece che al 21%) è una ben magra consolazione per proprietari che comunque potevano scontare dalla dichiarazione dei redditi il 41% dell'imponibile e non pagare il 30% di imposta di registro del contratto. Inoltre in quasi tutte le città i comuni, per compensare i proprietari della funzione sociale esercitata, chiedevano ai proprietari aliquote ICI ridottissime (a Bologna e Modena c'era l'esenzione totale dall'ICI, a Torino e Lucca lo 0,1% di aliquota, lo 0,2 a Livorno, Parma, Pavia, Pesaro, Rimini e Bolzano, e via elencando). Ora invece l'IMU pesa: ci sarà da sperare al massimo in una riduzione dall'aliquota media dal 0,76 per cento alla minima del 0,46 per cento, con un imponibile comunque rivalutato del 60 per cento.

Le locazioni transitorie (da 1 a 18 mesi di durata), nei capoluoghi di provincia e nelle città metropolitane, hanno la possibilità di prevedere canoni del 20% superiori agli altri affitti concordati: si tratta comunque proprio di quelle che più agevolmente sfuggono alle tenaglie del fisco e che vedono inquilini meno interessati a impugnare i relativi contratti.

L'isola felice (per i proprietari, non per gli inquilini) è quella delle locazioni completamente libere, regolate solo dal codice civile, che non hanno quasi regole. Tra queste le case di lusso (categorie catastali A/1 e A/8), gli immobili con vincolo storico-artistico, le case per le vacanze, i box locati separatamente dall'appartamento. Per la verità alcune regioni hanno varato leggi (sconosciute non solo al grande pubblico, ma perfino a certi operatori e spesso disattese) che impongono, per esempio, durate minime e massime dei contratti.

In Veneto e Umbria sarebbero valide

quelle da 1 settimana a un massimo di 6 mesi (vietati quindi gli affitti week-end), nelle Marche massimo 6 mesi (ma solo 3 a uno stesso soggetto), in Emilia 6 mesi, in Liguria 12. Non solo, in otto regioni è prevista la comunicazione delle locazioni effettuate al Comune e talora alla provincia.

Franco Pagani

#### 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/ 9306-994, tenendo presente la congruenza dell'indirizzo di posta elettronica con lo username.

### Risparmio energetico: il 55% è ai tempi supplementari



Il decreto sviluppo (D.L. 83/2012) allunga la vita al bonus per il risparmio energetico, ma solo per il periodo tra il 1° gennaio e il 30 giugno 2013 e in forma ridotta (cala infatti al 50%). Da luglio 2013 cesserà, salvo ripensamenti, e ci si dovrà accontentare del bonus sulle ristrutturazioni al 36 per cento.

Fino al 31 dicembre di quest'anno, però, l'agevolazione continua a essere del 55% ed è bene quindi, fare dei conti, considerato anche che la proroga lascia intoccati per l'anno prossimo i tetti massimi di detrazione, con la conseguenza che cresce invece l'ammontare delle spese detraibili.

Fin da subito, comunque, la detrazione sul risparmio energetico trova una temibile concorrente in quella sul recupero, ascisa al 50% dal 26 giugno 2012, con la conseguenza che è più facile che i proprietari di immobili residenziali scelgano quest'ultima, che necessita di meno adempimenti tecnico-burocratici (con i costi conseguenti) e non è vincolata a particolari tipi di opere.

#### Quando conviene il 55%

Il bonus sul risparmio continua (e continuerà anche l'anno prossimo) a essere preferito rispetto al nuovo 50% sulle ristrutturazioni in almeno tre situazioni:

1) quando i lavori sono eseguiti su un immobile non abitativo o da una società di capitali. Infatti la detrazione del 55-50% si applica agli immobili posse-

duti sia da contribuenti soggetti all'Irpef che all'Ires;

2) quando, per sostituire infissi, coibentare le pareti, installare pannelli solari termici si spende più di 96mila euro. Infatti il tetto di spesa detraibile è maggiore;

3) quando si fanno, contemporaneamente, opere che godono della detrazione sul risparmio energetico e altre che godono della detrazione sulle ristrutturazioni, e la spesa totale supera i 96mila euro. Poiché le due detrazioni si possono ottenere contemporaneamente (purché non per le stesse opere) anche in questo caso si hanno maggiori benefici fiscali, perché si sommano due diversi tetti di spesa detraibile.

A rinfocolare la concorrenza tra le due agevolazioni è stato sempre il decreto sviluppo, cancellando, con effetto retroattivo, l'inapplicabilità per tutto il 2012 del 36-50% per le opere di risparmio energetico. Poiché però restavano agevolati tutti i lavori, dalla manutenzione straordinaria in su, nei fatti il divieto operava solo per i pochi tipi di opere di risparmio energetico ricadenti nella manutenzione ordinaria nei singoli appartamenti.

Ora che questo limite è caduto, resta incerto quali siano i requisiti che deve avere un'opera di manutenzione ordinaria per portare a un risparmio energetico effettivo e per essere così agevolabile dal nuovo 50% sul recupero.

Il decreto parla di «conseguimento di risparmi energetici in applicazione della normativa vigente in materia», ma le norme non aiutano (salvo che per la sostituzione di una caldaia, da rimpiazzare con un modello con certe caratteristiche di rendimento termico, tipiche però di quasi tutte quelle in vendita).

Una vecchia circolare delle Entrate (24 febbraio 1998, n° 57, punto 3.4) fa cenno ai requisiti prescritti dall'ancor più datato decreto Industria 15 febbraio 1992.

Il dibattito resta però "di scuola", sia perché è raro il caso che si eseguano lavori di manutenzione ordinaria di risparmio energetico, sia perché i materiali e gli apparecchi attualmente in vendita (pannelli coibentanti, finestre con doppi e tripli vetri, caldaie, pannelli solari termici) raggiungono quasi tutti le prestazioni richieste dalla detrazione del 55% e quindi, a maggior ragione, saranno agevolabili.

#### La procedura

Negli anni la detrazione del 55% ha perso una parte degli adempimenti prima previsti ed è diventata più facile da ottenere. Per la sostituzione di infissi è ormai sufficiente che il contribuente, anche senza l'aiuto di un tecnico, compili online sul sito dell'Enea la scheda informativa F, riportando i dati forniti dalla ditta costruttrice della finestra o della porta. Identico discorso vale per i pannelli solari termici. Anche la sostituzione di caldaie con modelli a condensazione ha perso per strada la necessità di redigere l'attestato di qualificazione energetica (una sorta di certificazione energetica, valida solo a questo scopo) ed è quindi più semplice. L'unica complicazione burocratica sopravvenuta è stata la necessità di inviare alle Entrate, in caso di proseguimento dei lavori in più anni fiscali, una comunicazione telematica.

Giovanni Tomassoli

# Decreto fiscale, le principali disposizioni immobiliari

Di seguito un elenco ragionato di alcune delle numerose norme di interesse immobiliare contenute nel Decreto-Legge 2 marzo 2012, n° 16 (in Gazzetta Ufficiale - Serie generale - n° 52 del 2 marzo 2012) coordinato con la legge di conversione 26 aprile 2012, n° 44, recante «Disposizioni urgenti in materia di semplificazioni tributarie, di efficientamento e potenziamento delle procedure di accertamento» (in G.U. n° 99 del 28.04.2012 - Suppl. Ordinario n° 85).

Franco Pagani

### Fisco, accertamenti e pagamenti

|   |                        |
|---|------------------------|
| Per le operazioni in cui c'è l'obbligo di emissione della fattura, eliminato il limite dei 3.000 euro che doveva essere considerato per selezionare le operazioni rilevanti ai fini IVA, da inviare telematicamente alle Entrate. L'abrogazione ha effetto dal 1° gennaio 2012.   | Art. 2, comma 6        |
| Fino a 30euro, dal 1° luglio 2012, niente accertamento, iscrizione a ruolo e riscossione dei crediti su tributi erariali, regionali e locali, se il dovuto (con sanzioni e interessi, per ciascun credito e periodo d'imposta), non supera tale cifra. Ciò non vale per ripetuta violazione su un medesimo tributo.   | Art. 3, commi 10-11    |
| Gli adempimenti fiscali e il versamento di imposte, contributi INPS e altre somme a favore di Stato, Regioni ed enti previdenziali, anche per rate con scadenza dal 1° al 20 agosto di ogni anno possono essere effettuati, senza maggiorazione, entro il 20 agosto.  | Art. 3-quater          |
| Negli accertamenti esecutivi, l'agente della riscossione deve comunicare al contribuente con raccomandata semplice, di avere preso in carico le somme affidate per effetto del mancato pagamento dell'atto di accertamento esecutivo. L'invio va fatto allo stesso indirizzo dove è stato notificato l'atto di accertamento esecutivo. Con l'invio il contribuente è in grado di conoscere il momento a partire dal quale può chiedere al riscossore la rateizzazione del debito. La comunicazione non ha natura provvedimentoale. La raccomandata non viene inviata nel caso di fondato pericolo per la riscossione. | Art. 8, commi 8-bis-12 |

### Imposta di scopo

|   |                          |
|---|--------------------------|
| L'imposta di scopo si applica sulla base imponibile dell'IMU. | Art. 4<br>Comma 1-quater |
|---|--------------------------|

### Imposta sul valore degli immobili all'estero (IVIE)

|  |  |
|--|--|
| <p>L'imposta sugli immobili all'estero è pari allo 0,76% del valore degli immobili. L'imposta non è dovuta se l'importo non supera i 200 euro. Il valore degli immobili da considerare è il valore di mercato. Per gli immobili situati in Paesi Ue o See (Spazio economico europeo), il valore è quello catastale. Per i dipendenti dello Stato, degli enti locali e delle organizzazioni internazionali che svolgono la propria attività all'estero, l'imposta è pari all'0,4% del valore dell'immobile. Per gli immobili situati in Paesi Ue o See, per le imposte pagate all'estero spetta un credito d'imposta di pari importo.</p> | <p>Art. 8, comma 16, lettere e), f) e g)</p> |
| <p>Il quadro RVV (relativo alle attività detenute all'estero) della dichiarazione non va compilato per le attività finanziarie e patrimoniali detenute in gestione e amministrazione di un intermediario residente.</p>  | <p>Art. 8, comma 16-bis - 17-bis</p>         |

### Ipotecche

|  |  |
|--|--|
| <p>Estesa la cancellazione semplificata delle ipoteche (cioè senza atto notarile) a quelle estinte per decorso dei 20anni dall'iscrizione. Per ottenerla, va chiesta al creditore, che esegue la richiesta domandando all'ufficio dei registri immobiliari di procedere (a meno di giustificato motivo ostativo alla cancellazione o di ragioni di credito).</p> | <p>Art. 6, comma 5-quinquiesdecies</p> |
|--|--|

### Imposta municipale sugli immobili (IMU)

|   |                            |
|---|----------------------------|
| <p>Sono esenti dall'IMU, ma non dalle imposte sui redditi, i fabbricati rurali strumentali collocati nei Comuni montani o parzialmente montani.</p> | <p>Art. 4, comma 1-ter</p> |
| <p>Nel 2012 il contributo all'Ifel è pari allo 0,8 per mille del gettito IMU.</p>   | <p>Art. 4, comma 3</p>     |

|   |                                    |
|---|------------------------------------|
| Viene estesa l'esenzione per i terreni considerati «non edificabili» anche a quelli posseduti da società di imprenditori agricoli professionali. Viene prevista una sola applicazione delle esenzioni nel caso di nuclei familiari che abbiano residenza e dimora abituale in due immobili diversi dallo stesso Comune.   | Art. 4, comma 5, lettera a)        |
| Viene abbattuta del 50% la base imponibile degli edifici storici e di quelli dichiarati inagibili o inabitabili.  | Art. 4, comma 5, lettera b)        |
| Per i terreni posseduti e condotti da agricoltori professionali il moltiplicatore da applicare alla rendita catastale aggiornata è 110 e non 135.   | Art. 4, comma 5, lettera c)        |
| L'IMU si paga in due rate, il 18 giugno e il 17 dicembre; nel caso dell'abitazione principale si può scegliere di versare in tre rate (la seconda il 17 settembre). I Comuni accertano convenzionalmente nel bilancio le entrate stimate dal Ministero dell'Economia. Il Governo, sulla base del gettito effettivo, può correggere le aliquote standard con Dpcm entro il 10 dicembre; i Comuni possono correggerle entro il 30 settembre. I proprietari che hanno registrato variazioni rilevanti ai fini IMU devono presentare la dichiarazione che sarà definita con decreto ministeriale. Per gli immobili posseduti al 1° gennaio l'obbligo scatta dal 30 settembre. Le prime due rate sono calcolate ad aliquota standard. I fabbricati rurali strumentali non ancora accatastati pagano l'IMU in unica soluzione al saldo di dicembre. | Art. 4, comma 5, lettere d) e i)   |
| Per i terreni agricoli posseduti da coltivatori diretti o imprenditori agricoli iscritti nella previdenza agricola viene introdotto un meccanismo di abbattimento delle prime quote di imponibile e c'è esenzione fino a 6.000 euro.  | Art. 4, comma 5, lettera e)        |
| La quota erariale dell'IMU non si applica agli immobili ex IACP. I Comuni possono assimilare alla prima casa gli immobili degli anziani ricoverati o dei cittadini stranieri, purché non locati.  | Art. 4, comma 5, lettera f)        |
| Non è dovuta la quota erariale sugli immobili dei Comuni utilizzati per scopi non istituzionali.  | Art. 4, comma 5, lettera g)        |
| Il saldo di dicembre dell'IMU si può pagare anche con bollettino postale  | Art. 4, comma 5, lettera h)        |
| Dal 2013 le delibere IMU devono essere pubblicate sul sito delle Finanze entro il 30 aprile. L'invio deve avvenire entro il 23 aprile. Continua ad applicarsi il meccanismo dei rimborsi per le Province di Trento e Bolzano.   | Art. 4, comma 5, lettere l-m)      |
| Il Governo può modificare con DPCM l'elenco dei Comuni nei quali si applica l'esenzione per i terreni montani.  | Art. 4, comma 5-bis                |
| Sono abrogate le vecchie regole per la determinazione dell'imponibile degli immobili storici ai fini IMU, IRPEF e le altre imposte.   | Art. 4, commi 5-ter, 5-quater      |
| Per gli immobili di interesse storico o artistico l'imponibile sui canoni di locazione è ridotto del 35% e quello dell'IMU del 50%. Negli acconti IMU sugli immobili di interesse storico o artistico si tiene conto delle nuove riduzioni.   | Art. 4, commi 5-sexies - 5-septies |

### Locazioni

|   |                            |
|---|----------------------------|
| I contratti di locazione a cedolare secca non pagano bollo e registro.  | Art. 4, comma              |
| Sono abrogate le vecchie regole per la determinazione dell'imponibile degli immobili storici ai fini IMU, IRPEF e le altre imposte. | Art. 4, commi 5-ter-quater |
| Per gli immobili di interesse storico o artistico l'imponibile sui canoni di locazione è ridotto del 35% e quello dell'IMU del 50%. | Art. 4, comma 5-sexies     |
| Gli immobili distrutti o resi inagibili dal terremoto dell'Abruzzo sono esenti da IRES, IRPEF e IMU.                                | Art. 4, comma              |

### TARSU

|   |                 |
|---|-----------------|
| Ai fini TARSU, per gli immobili prive di planimetria catastale o con rendita presunta, in prima battuta si farà riferimento a una superficie convenzionale, attribuita dall'agenzia del Territorio sulla base degli elementi informativi in suo possesso. Ciò vale sia per le abitazioni prive di una planimetria catastale definitiva sia per quelle che a seguito di interventi (come le ristrutturazioni) non sono state oggetto di comunicazione nei tempi previsti all'amministrazione finanziaria. Il tributo comunale sui rifiuti e sui servizi corrispondente è corrisposto a titolo di acconto e salvo conguaglio. | Art. 6, comma 2 |
|---|-----------------|

## ACCESSO DEI CONDOMINI AL RENDICONTO CONDOMINIALE

Secondo la recente sentenza della Cassazione 21.09.2011, n° 19210, ancorché la richiesta del condomino sia fatta poche ore prima dell'inizio dell'assemblea, il condomino ha comunque diritto di accedere alla documentazione contabile e a tale diritto deve corrispondere un'organizzazione sia pure minima del suo ufficio, che consenta la possibilità di esercizio del diritto: dell'esistenza di tale organizzazione, i condomini devono ovviamente essere informati.

L'onere della prova della impraticabilità della richiesta del condomino e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate dall'amministratore, incombe sull'amministratore stesso (nel caso esaminato, la richiesta del condomino era stata fatta poche ore prima dell'assemblea).

La violazione del diritto del condomino alla informazione contabile comporta l'annullamento della delibera approvativa del rendiconto, a seguito di ricorso ex art. 1137 c.c., con azione proposta entro trenta giorni dalla data della delibera per il condomino presente e dissenziente e, dalla data di comunicazione, per il condomino assente.

### MEDIAZIONE OBBLIGATORIA E CONTROVERSIA IN MATERIA DI CONDOMINIO

L'esperimento della mediazione obbligatoria, come condizione di procedibilità dell'azione giudiziaria, è disciplinato dall'art. 5, primo comma, del D.Lgs. 28/2010, per il quale *«chi intende esercitare in giudizio una azione relativa ad una controversia in materia di condominio, diritti reali, divisioni, successioni ereditarie, patti di famiglia, locazione, comodato, affitto di azienda, risarcimento del danno derivante dalla circolazione di veicoli e natanti, da responsabilità medica e da diffamazione con il mezzo della stampa o con altro mezzo di pubblicità, contratti assicurativi, bancari e finanziari, è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione ai sensi del presente decreto, ovvero il procedimento di conciliazione previsto dal Decreto Legislativo 179/2007 ovvero il procedimento istituito in attuazione dell'art. 128 bis del testo unico della Legge in materia bancaria e creditizia ... ..»*.

La norma sta a significare che la parte che intende agire in giudizio, nelle controversie menzionate all'art. 5, ha l'onere di tentare obbligatoriamente la mediazione. Il Giudice, qualora rilevi – su eccezione di parte nella prima difesa o d'ufficio entro la prima udienza – che la mediazione non è stata tentata o non è decorso il termine massimo per il suo completamento, fissa una nuova udienza dopo la scadenza del termine massimo per la mediazione onde consentirne lo svolgimento. Se la mediazione non è ancora iniziata, il Giudice deve assegnare un termine per la presentazione della domanda ad un Organismo iscritto. In tal caso, diversamente da quanto previsto nel processo del lavoro per le controversie relative ai sensi dell'art. 410 e segg. c.p.c., non è previsto che il Giudice sospenda il processo, ma solo che disponga un differimento dell'udienza, nella considerazione che la sospensione sarebbe più onerosa per le parti, altrimenti gravate dall'onere di riassumere il processo dopo la cessazione della causa di sospensione.

#### **La mediaconciliazione obbligatoria**

##### L'elenco delle controversie soggette a mediaconciliazione

Il richiamato art. 5, contiene un elenco delle controversie soggette alla mediazione obbligatoria che, secondo l'interpretazione dominante, deve intendersi tassativo e dunque deve interpretarsi restrittivamente, posto che incide sulle condizioni di procedibilità dell'azione. Il tentativo di conciliazione precontenziosa costituisce infatti un temporaneo ostacolo all'esercizio del diritto di difesa, di cui all'art. 24 della Costituzione (Corte Costituzionale 2-1.01.1988, n° 73).

L'elenco di cui al richiamato art. 5, comprende peraltro rapporti tra di loro non omogenei, ma accomunati solo dall'intento legislativo di favorire la deflazione dei contenziosi giudiziari e di contribuire alla diffusione della cultura della risoluzione alternativa delle controversie, sulla base

di criteri di informalità, oralità e concentrazione.

In sostanza, il legislatore con la disposizione di cui al richiamato art. 5, si è proposto di realizzare un punto di equilibrio tra il diritto di azione, di cui all'art. 24, della Costituzione e interesse generale alla sollecita amministrazione della giustizia oltre che il contenimento dell'abuso del diritto alla tutela giurisdizionale, più volte invocato dalla Corte Costituzionale, per affermare la legittimità di simili interventi normativi (Corte Costituzionale, 2-4.03.2006, n° 125).

##### Esclusione dei procedimenti urgenti e cautelari e di alcuni procedimenti speciali

Sono esclusi dall'ambito di applicazione della mediazione obbligatoria *“i provvedimenti urgenti e cautelari”*. Dispone in proposito l'articolo 5, terzo comma: *«lo svolgimento della mediazione non preclude in ogni caso la concessione dei provvedimenti urgenti e cautelari, né la trascrizione della domanda giudiziale»*. Successivamente, al quarto comma dello stesso articolo, si dispone anche che sono inapplicabili alla materia della mediaconciliazione obbligatoria, i procedimenti di ingiunzione; i procedimenti per convalida di licenza o sfratto; i procedimenti possessori; i procedimenti di opposizione o incidentali di cognizione relativa alla esecuzione forzata; i procedimenti in camera di consiglio; l'azione civile esercitata nel processo penale.

Le disposizioni in esame sono coerenti con l'ordinamento processuale vigente per il quale, quando si prospetta una situazione di pericolo nel ritardo – che in quanto tale non tollera attese e necessita di una risposta di tutela a volte immediata – tale situazione di pericolo nel ritardo prevale sulla tutela ordinaria. Si veda, in questo senso, la relazione illustrativa al D.Lgs. 28/2010, secondo cui *«la mediazione non può andare a discapito della parte che ha interesse ad ottenere un provvedimento urgente o cautelare, poiché imporre una sospensione in tali ipotesi significherebbe precludere l'accesso alla giurisdizione rispetto a situazioni che richiedono una decisione in tempi molto ristretti e sulle quali il mediatore è privo di qualsiasi potere di intervento»*.

La materia dei provvedimenti urgenti e cautelari è notoriamente molto ampia e in essa possono ricomprendersi sia i procedimenti contemplati nel Codice di Procedura Civile, sia i procedimenti contemplati da leggi speciali (si veda, in via esemplificativa, l'art. 147 del Codice delle Assicurazioni, D.Lgs. 07.09.2005, n° 209).

L'esclusione dalla mediazione dei procedimenti speciali è invece motivata dalla considerazione che, per questi ultimi, un obbligatorio tentativo di mediazione sarebbe inutile, a fronte di una tutela giurisdizionale che si svolge in forma sommaria e con prevalente funzione esecutiva. Con la conseguenza che l'obbligo della mediazione potrebbe addirittura rappresentare un appesantimento dei procedi-

menti speciali. La mediazione può però trovare nuovamente spazio all'esito della fase sommaria di ciascun procedimento: si pensi per esempio ai procedimenti possessori, una volta esaurita la fase interdittale.

### Procedimento di mediaconciliazione e competenza dell'Organismo

Quanto alla competenza per territorio, il D.Lgs. 28/2010 non prevede alcuna regola di competenza territoriale, sicché in materia dovrà valere il criterio della prevenzione, alla stregua dell'art. 4, comma primo, del D.Lgs. 28/2010, per il quale «la domanda di mediazione relativa alle controversie di cui all'[articolo 2](#) e' presentata mediante deposito di un'istanza presso un organismo. In caso di piu' domande relative alla stessa controversia, la mediazione si svolge davanti all'organismo presso il quale e' stata presentata la prima domanda. Per determinare il tempo della domanda si ha riguardo alla data della ricezione della comunicazione. L'istanza deve indicare l'organismo, le parti, l'oggetto e le ragioni della pretesa».

Per il richiamato art. 4, non è neppure previsto un criterio relativo alla competenza per materia o per valore, del Giudice che successivamente sarà investito della domanda giudiziaria, sicché la condizione di procedibilità ed il tentativo di mediazione possono riguardare indifferentemente controversie che sarebbero di competenza del Tribunale o del Giudice di Pace.

### La mediazione sollecitata dal Giudice

A norma del comma 2, dell'art. 5, del D.Lgs. 28/2010, «fermo quanto previsto dal comma 1 e salvo quanto disposto dai commi 3 e 4, il giudice, anche in sede di giudizio di appello, valutata la natura della causa, lo stato dell'istruzione e il comportamento delle parti, può invitare le stesse a procedere alla mediazione. L'invito deve essere rivolto alle parti prima dell'udienza di precisazione delle conclusioni ovvero, quando tale udienza non è prevista, prima della discussione della causa. Se le parti aderiscono all'invito, il giudice fissa la successiva udienza dopo la scadenza del termine di cui all'[articolo 6](#) e, quando la mediazione non è già stata avviata, assegna contestualmente alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione».

La mediazione sollecitata dal Giudice non è dunque impedita o vietata dal fallimento della mediazione obbligatoria. Come è sempre possibile la conciliazione giudiziale anche nelle cause per le quali il previo tentativo di conciliazione riveste carattere obbligatorio, così il Giudice può individuare nuovi spazi di composizione della controversie e invitare le parti a esplorarle (cosiddetta conciliazione delegata o demandata, alternativa alla conciliazione facoltativa, demandata interamente all'iniziativa delle parti).

Oltretutto, la mediazione sollecitata dal Giudice è prevista anche dalla Direttiva Comunitaria n° 2008/52/CE, come istituito che si affianca, senza sostituirla, alla mediazione giudiziale.

Tale mediazione, disciplinata dall'art. 5, secondo comma, ha peraltro potenzialità ulteriori, legate alle soluzioni facilitative, che sono tendenzialmente estranee ai poteri del Giudice. Conseguentemente, il Giudice di merito, di primo o di secondo grado, può valutare se formulare l'invito in base allo stato del processo, alla natura della causa ed al comportamento delle parti, onde non favorire dilazioni. Se le parti aderiscono all'invito del Giudice, questi provvede ai sensi dell'art. 5, comma uno, fissando una nuova udienza dopo la scadenza del termine per la mediazione.

Si tenga presente che l'adesione delle parti è stata prevista, per evitare che esse debbano soggiacere ad una iniziativa del Giudice, senza essere convinte della possibilità di comporre la controversia in via stragiudiziale.

In ogni caso, il rifiuto all'invito del Giudice è privo di conseguenze giuridiche, «poiché – come hanno osservato Celeste-Salciarini, *La mediazione obbligatoria in condominio*, pag. 164 – il legislatore ha voluto che la scelta dei litiganti sia libera e genuina, conseguendone che le parti devono essere avvisate che del loro eventuale rifiuto il Giudice non terrà conto nella statuizione conclusiva del processo; il D.Lgs. 28/2010 non ricollega alcuna conseguenza al suddetto rifiuto e tale omissione non può colmarsi né con l'art. 116, secondo comma, c.p.c., né con l'art. 88 c.p.c.: trattasi infatti di mediazione su "invito" e non su "comando" del Giudice».

### La individuazione delle liti condominiali

A norma del richiamato art. 5, comma primo, del D.Lgs. 28/2010, «chi intende esercitare in giudizio un'azione relativa ad una controversia in materia di condominio ... è tenuto preliminarmente a esperire il procedimento di mediazione». Il legislatore non ha però indicato alcun criterio per la individuazione delle liti condominiali, sicché l'individuazione di queste ultime è in gran parte demandata all'interprete che dovrà tener conto dell'intento legislativo, di deflazionare il contenzioso giudiziale e di garantire la conservazione del rapporto di convivenza pacifica, all'interno del condominio. Si legge in proposito nella relazione illustrativa al D.Lgs. 28/2010, che la scelta della mediazione nell'ambito condominiale è sorta per la ricerca di soluzioni facilitative all'interno della sua particolare realtà, «in cui la coesistenza forzata dei comproprietari consiglia, se non addirittura impone, la ricerca di soluzioni facilitative che consentano comunque di ravvivare la convivenza condominiale al di là della decisione del singolo affare».

Certo è che non è sempre agevole stabilire in concreto quali siano le controversie condominiali da assoggettare al preventivo tentativo della mediazione obbligatoria.

All'interprete sarà in ogni caso utile tener presente che, se da un lato l'art. 5, primo comma, fa espresso riferimento alla materia del condominio, dall'altro include – nelle controversie soggette a mediazione obbligatoria – altre controversie che quindi a doppio titolo possono rientrare nelle liti *lato sensu* condominiali: si pensi alle controversie riguardanti i diritti reali, la locazione, il comodato, l'affitto di azienda, ecc.

Si pensi ad un contratto assicurativo – espressamente menzionato nel comma uno dell'art. 5 – che coinvolga un condominio: la mediazione obbligatoria sarà necessitata vuoi dalla natura condominiale della lite, vuoi dalla sussistenza di un contratto assicurativo, comunque assoggettato alla materia della mediazione obbligatoria.

Allo stesso modo, si pensi alle controversie condominiali in materia di diritti reali (proprietà, usufrutto, ecc.), nei quali rientra la materia delle distanze legali, delle servitù, ecc.

Si pensi alla domanda di rilascio dell'ex alloggio del portiere, qualora l'utilizzazione dell'immobile sia frutto di un autonomo contratto di locazione e sia dunque irrilevante la sua connessione con il rapporto di lavoro del portiere.

Si pensi infine alle controversie sollevate dal conduttore in relazione alle spese ed alle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria, a norma dell'art. 10, commi 1 e 2 della Legge 392/78, per il quale, il conduttore ha diritto di partecipare con diritto di voto alle assemblee condominiali, laddove si decida in materia di riscaldamento e di condizionamento d'aria.

In termini generali, per liti in materia condominiale devono comunque intendersi tutte le controversie riconducibili all'applicazione della normativa condominiale prevista dal Codice Civile e, dunque, tutte le controversie derivanti dalla applicazione del complesso delle norme di cui agli artt. 1117, 1139 ed agli artt. 61 e 62 disp. att. c.c.

Sotto questo profilo è del tutto pacifico che, nell'ambito delle controversie condominiali, debbano rientrare, ai fini della mediazione obbligatoria, le impugnazioni delle delibere assembleari a norma dell'art. 1137 c.c., qualunque sia il vizio contestato; le questioni relative alla condominialità di un bene, di un servizio o di un impianto condominiale; la materia delle innovazioni, a norma degli artt. 1120 e 1121 c.c.; la materia della sopraelevazione (art. 1127 c.c.); la materia del mandato all'amministratore (artt. 1129, 1130, 1131, 1135, ultimo comma c.c.); l'approvazione, l'interpretazione e l'applicazione del regolamento di condominio (art. 1138 c.c.); la ripartizione delle spese condominiali di conservazione e di gestione (artt. 1123, 1124, 1125, 1126 c.c.); la formazione e la revisione delle tabelle millesimali (art. 69, disp. att. c.c.) e infine lo scioglimento dell'originario unico condominio, a norma degli artt. 61

e 62 disp. att. c.c.

Nelle situazioni dubbie o problematiche si dovrà peraltro tener presente che la parte può sempre proporre domanda giudiziale, senza incorrere in particolari sanzioni processuali. Sarà il Giudice, d'ufficio o su eccezione della controparte, a dover rilevare l'applicabilità del D.Lgs. 28/2010, dichiarando l'improcedibilità dell'azione per mancato esperimento del relativo procedimento, assegnando alle parti il termine di quindici giorni per la presentazione della domanda di mediazione e fissando la successiva udienza dopo la scadenza del termine di quattro mesi di durata della mediaconciliazione.

Silvio Rezzonico

**INVITIAMO A  
CONSULTARE  
ANCHE I NOSTRI  
SITI**

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

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

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

[lombardia.it](http://lombardia.it)

### NOTIZIARIO UTILE

#### Cedolare secca: il ravvedimento operoso

Come noto, il locatore - che nel corso del 2011 ha eseguito i relativi versamenti in acconto - può applicare la cedolare per tale anno direttamente in sede di dichiarazione relativa ai redditi 2011, da presentare nel 2012: a) per i contratti scaduti, anche a seguito di risoluzione volontaria, prima del 07.04.2011; b) per i contratti in corso al 0-7.04.2011, per i quali a tale data era già stata eseguita la registrazione; c) per i contratti prorogati prima del 0-7.04.2011, per i quali a tale data era già stato effettuato il pagamento dell'imposta di registro.

I locatori che nel 2011 si trovavano in una delle situazioni di cui sopra, ma che non hanno effettuato i versamenti in acconto della cedolare, possono ancora avvalersi di tale regime fiscale per il 2012. Tale possibilità è consentita se il versamento degli acconti dovuti viene effettuato entro i termini previsti dall'istituto del "ravvedimento operoso", cioè sino al momento di presentazione della dichiarazione 2012 (termine di presentazione della dichiarazione relativa all'anno di imposta in cui la violazione è commessa).

Tale interpretazione è stata confermata dall'Agenzia delle Entrate, la quale - nella circolare n° 15/E del 25.05.2012 - ha precisato che "in caso di omesso versamento dell'acconto della cedolare secca alle date previste, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazio-

ne ad imposta sostitutiva, ricorrendo tutte le condizioni previste, se il contribuente effettua il pagamento delle imposte dovute avvalendosi dell'istituto del ravvedimento operoso di cui all'articolo 13 del D.Lgs. N° 472 del 1997".

Allo stesso modo - si legge nelle circolare - "se il contribuente ha tenuto conto del reddito derivante dalla locazione ai fini del versamento dell'acconto Irpef, non è preclusa la possibilità di assoggettare i canoni di locazione ad imposta sostitutiva, sempreché ne ricorrano tutte le condizioni previste, se il contribuente presenta istanza per la correzione del codice tributo". Ciò vale anche nelle ipotesi in cui l'acconto Irpef sia stato trattenuto nell'ambito dell'assistenza fiscale. In questo caso, il maggior versamento dell'acconto Irpef sarà indicato nella dichiarazione dei redditi come acconto della cedolare secca. Tali chiarimenti trovano applicazione anche nell'ipotesi inversa di versamento dell'acconto della cedolare secca non dovuto.

Flavio Chiodini

#### Barriere architettoniche e autovetture in condominio

Secondo la sentenza della Cassazione 7 giugno 2011, n° 12310, «le opere, cui fa riferimento l'art. 2, L. 9 gennaio 1989, n° 13, servono a consentire l'accesso ai portatori di handicap e non alle autovetture di proprietà degli stessi, né tali opere possono anche essere in contrasto con la specifica destinazione delle parti comuni, sulle quali esse vanno ad incidere. (Nell'affermare il principio, la Corte ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva ritenuto che l'apposizione di scivoli permanenti sopra un marciapiede di proprietà condominiale per permettere l'accesso di autovetture al locale uso negozio di proprietà di un condomino, dal medesimo utilizzato come box auto, esulasse dal disposto della norma citata)» (Cassazione, 07.06.2011, n° 12310).

#### Muro perimetrale che sorregge un balcone

«Il fabbricato condominiale è un'unità fisico-economica complessa e compiuta, che comprende sia le porzioni comuni, sia quelle di proprietà individuale, incluse le parti di mura che, sebbene perimetrali, appartengano ad un solo condomino per titolo o per specifica destinazione a sostenere una sola unità abitativa o una sua porzione. Pertanto, la locuzione "il suolo su cui sorge l'edificio", di cui all'art. 1117, n° 1, c.c., designa l'area su cui insiste il fabbricato nel suo insieme di componenti comuni e non, di talché la circostanza che una parte delle mura perimetrali sia destinata esclusivamente a delimitare e sorreggere un balcone di proprietà di un singolo condomino non esclude l'appartenenza comune della porzione di suolo su cui quella parte insiste» (Cassazione 20.03.2012, n° 4430).

### Giudice di Pace e Condominio

Secondo la Cassazione sentenza n° 7547/2011, “rientrano nella competenza per materia del giudice di pace, tutte le controversie nelle quali siano in discussione i limiti quantitativi e qualitativi dell’esercizio delle facoltà spettanti ai condomini, ma non quelle nelle quali si controverta circa l’esistenza (o l’inesistenza) del diritto stesso di usare le cose comuni per determinati fini” (nella specie, è stata affermata la competenza del tribunale a conoscere della controversia avente ad oggetto la sussistenza o meno d’un divieto di parcheggio negli spazi comuni, asseritamente imposto dal regolamento di condominio).

### Canna fumaria e decoro architettonico

Secondo la sentenza della Cassazione 11 maggio 2011, n° 10350, «costituisce innovazione lesiva del decoro architettonico del fabbricato condominiale, come tale vietata, non solo quella che ne alteri le linee architettoniche, ma anche quella che comunque si rifletta negativamente sull’aspetto armonico di esso, a prescindere dal pregio estetico che possa avere l’edificio. La relativa valutazione spetta al giudice di merito ed è insindacabile in sede di legittimità, ove non presenti vizi di motivazione”. Nella specie, la Suprema Corte ha confermato la sentenza di merito che aveva ritenuto illegittima l’installazione di una canna fumaria che percorreva tutta la facciata dell’edificio condominiale, così da pregiudicare l’aspetto e l’armonia del fabbricato».

### Il conflitto di interessi in assemblea

«In tema di validità delle delibere assembleari condominiali, sussiste il conflitto d’interessi ove sia dedotta e dimostrata in concreto una sicura divergenza tra specifiche ragioni personali di determinati singoli condomini, il cui voto abbia concorso a determinare la necessaria maggioranza ed un parimenti specifico contrario interesse istituzionale del condominio”. (principio affermato dalla Suprema Corte con riguardo alla delibera di sistemazione del tetto e ripulitura del canale di gronda, motivatamente apprezzati nella sentenza impugnata come attività inquadrabili nella manutenzione ordinaria del fabbricato e non coinvolgenti la responsabilità del costruttore - anche condomino votante - per presunti vizi dell’edificio, tra l’altro in assenza di specifica contestazione di difetti costruttivi) (Cassazione 16 maggio 2011, n° 10754).

### Il rimborso delle spese anticipate dal condòmino

«Il condòmino che anticipa le spese necessarie alla conservazione dei beni comuni, può chiederne la restituzione pro-quota ai condomini rimasti inerti solo nell’ipotesi in cui le opere eseguite siano caratterizzate dal requisito dell’urgenza. Il principio trova applicazione anche nell’ipotesi del cosiddetto “condominio minimo”, ovvero nel caso in cui il condominio sia composto da un ristretto numero di comproprietari e non sia stato nominato un amministratore» (Cassazione, 12 Ottobre 2011, n° 21015).

### Distanze tra costruzioni in una sentenza del TAR Lombardia

Secondo il TAR della Lombardia, sentenza n° 1419 del 07.06.2011, “la regola della distanza di 10 metri tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti”, prevista dall’art. 9, d.m. 1444/68, “vincola anche i Comuni in sede di formazione e di revisione degli strumenti urbanistici, con la conseguenza che ogni previsione regolamentare in contrasto con l’anzidetto limite minimo è illegittima e va disapplicata, essendo consentita alle amministrazioni locali solo la fissazione di distanze superiori”. Nell’occasione, i giudici amministrativi hanno anche precisato che - ai sensi del predetto art. 9 e “di tutti quei regolamenti edilizi locali che ad esso si richiamano” - per “pareti finestrate” devono intendersi, “non (soltanto) le pareti munite di «vedute», ma più in generale tutte le pareti munite di aperture di qualsiasi genere verso l’esterno, quali porte, balconi, finestre di ogni tipo (di veduta o di luce)”.

### Impianto fotovoltaico in condominio e società di fatto

La presenza di un impianto fotovoltaico dedicato alla produzione di energia elettrica su “spazi condominiali”, con l’individuazione di un’attività commerciale abituale, fa “nascere” una società di fatto tra i condomini che hanno deliberato tale intervento. Alla società di fatto “condominiale” è richiesto il rispetto degli adempimenti IVA e contabili previsti per le società di persone tra cui la richiesta della partita IVA/codice fiscale, l’emissione della fattura, la tenuta dei registri contabili, ecc. In capo ai condomini si configura dunque un reddito da partecipazione da dichiarare nel quadro RH del mod. UNICO PF. (Agenzia Entrate - Ris. N° 84/E del 10.08.2012).

### 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 con-

ferma 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](http://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            |
| 20096 | LIMITO PIOLTELLO      | Via D. Alighieri, n° 148          |
| 20047 | MONZA-BRUGHERIO       | Via San Pio X, n° 2               |
| 26900 | LODI                  | Via San Bassiano, n° 19           |
| 21100 | VARESE                | Via Rainoldi, n° 5                |
| 21047 | SARONNO               | Via Sanpietro, n° 36              |
| 24058 | ROMANO DI LOMBARDIA   | Via Del Commercio snc             |
| 27100 | PAVIA                 | V.le Lungoticino Visconti, n° 7/B |

27058 VOGHERA

26013 CREMA  
25121 BRESCIA

#### PIEMONTE

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

#### LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

#### TRIVENETO

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

#### EMILIA ROMAGNA

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

#### TOSCANA

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

#### MARCHE

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

#### ABRUZZO

64100 TERAMO Via 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

31100 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](http://www.madeexpo.it)