

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: con la TASI una nuova stangata sulla prima casa	1
Usucapione del posto auto in condominio	2
Leasing in condominio	3
Termoregolazione e contabilizzazione del calore	5
Vendita di immobili con presenza di amianto	6
Tutti i limiti per passare alle caldaie autonome	7
Pareti isolanti: bonus legati a limiti più severi	8
La soppressione del servizio di portierato	9
I pagamenti all'amministratore a mezzo pos	10
Accesso al conto bancario condominiale e privacy	11
Notiziario Utile	12



Editoriale: CON LA TASI UNA NUOVA STANGATA SULLA PRIMA CASA

L'accanimento del fisco per rimpinguare le casse dello Stato e vuotare quelle dei cittadini avverrà sull'unico immobile che doveva essere risparmiato dalle tasse: la prima casa. La TASI - tassa sui servizi indivisibili - che di fatto ha rimpiazzato l'IMU sulla prima casa, potrebbe passare dal 2,5 per mille annuale fino al 6 per mille.

Un raddoppio, insomma, per una tassa che non dovrebbe neppure esistere. Il raddoppio comporta oltretutto la perdita delle agevolazioni che i cittadini godevano prima con l'ICI e poi con l'IMU. In pratica, portando l'aliquota al 6 per mille, si ristabiliscono gli stessi parametri dell'IMU sulla prima casa che, dunque, non è stata abolita. Perché accade tutto questo ?

Per i prossimi anni era prevista una riduzione di spesa delle Regioni intorno ai 5miliardi. Ma ovviamente non ci sarà. Inoltre, per gli immobili ci potrebbero essere altre brutte sorprese. Sulla casa potrebbero arrivare anche delle aliquote pari allo 0,5 per mille per le imposte di scopo, che possono essere aggiunte per la costruzione di opere pubbliche: si pensi ai consorzi di bonifica che impongono un'imposta di scopo a tutti i proprietari di immobili. In aggiunta, c'è anche la TARI, l'imposta sui rifiuti - che ha sostituito la TARSU - posto che nessuno controlla le spese delle municipalizzate, che sono obbligate per legge a coprire tutti i costi.

Avv. Prof. Silvio Rezzonico
Presidente 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

USUCAPIONE DEL POSTO AUTO IN CONDOMINIO



Parcheggiare per vent'anni nello stesso posto in condominio non basta. Diventare proprietari per usucapione non è così semplice come potrebbe sembrare.

E' vero che, secondo l'art. 1158 del Codice Civile "la proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per vent'anni", ma il solo utilizzo non è sufficiente per ottenere definitivamente il parcheggio.

Serve, semmai, come ha chiarito la Cassazione con la sentenza n° 19478 del 2007, l'esplicita volontà di possedere il posto auto uti dominus, ad esempio recintandolo o delimitandolo in modo inequivocabile, così da manifestare un utilizzo esclusivo.

Una recente sentenza della Cassazione (n° 10858/2014) ha portato agli estremi questo concetto. Nella fattispecie, un hotel inserito all'interno di un condominio, dopo aver delimitato per anni attraverso cartelli e segnaletica orizzontale alcuni posti auto scoperti, ne ha preteso l'acquisto per usucapione e quindi il diritto di servitù di transito e parcheggio esclusivo.

Secondo il condominio, però, tale servitù non prevede un diritto esclusivo di parcheggio e quindi quei posti sono a disposizione di tutti i condomini. Perentorio il pronunciamento del giudice, secondo cui i proprietari dell'albergo, per richiedere l'utilizzo esclusivo dell'area di sosta, oltre a delimitarla con cartelli e segnaletica, avrebbero dovuto installare un'asta automatica o impiegare una persona che vietasse l'ingresso alle auto, evidenziando in questo modo il diritto di escludere gli altri condomini dall'uso del parcheggio.

Già con la sentenza n° 3370 del 2 marzo 1995, la Cassazione aveva spiegato come "una servitù di sosta e di parcheggio di autoveicoli non è apparente e non può acquistarsi per usucapione quando sia esercitata in un luogo in cui non esistono opere permanenti, le quali manifestino in modo univoco, appunto, la destinazione a sosta o a parcheggio".

E' bene ricordare che l'ordinamento giuridico italiano non ammette servitù personali, intese come limitazioni al diritto di proprietà su una cosa, a beneficio di una persona.

Come ribadito dalla sentenza della Cassazione del 28 aprile 2004, n° 8137, "la pretesa utilizzazione del parcheggio non potrebbe rientrare nello schema di alcun diritto di servitù, né di altro diritto reale. Se, infatti, parcheggiare l'auto può essere una delle tante manifestazioni di un possesso a titolo di proprietà, non può invece dirsi che tale potere di fatto sia inquadrabile nel contenuto di un diritto di servitù, posto che sua caratteristi-

ca è l'inerenza al fondo dominante dell'utilità, così come al fondo servente del peso. Nella specie, la comodità di parcheggiare l'auto, per specifiche persone che accedono al fondo, non potrebbe certamente valutarsi come una utilità inerente al fondo stesso e non, come in effetti è, un vantaggio del tutto personale dei proprietari".

Flavio Chiodini

COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA

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

IL LEASING IN CONDOMINIO



Nell'alloggio ceduto in leasing, è la società proprietaria a partecipare alle assemblee di condominio e rispondere in caso di contenziosi.

Secondo una giurisprudenza consolidata, attraverso il contratto di leasing una società, dietro pagamento di un canone concordato, cede in godimento un immobile a un soggetto utilizzatore; quest'ultimo, terminato il contratto, decide se riscattare il bene (pagando l'importo restante) oppure restituirlo. Nell'organizzazione condominiale, il proprietario-condominio, cioè il soggetto legittimato a interagire con l'assemblea, è quindi la società di leasing, mentre l'utilizzatore, fino alla scadenza del contratto, è da considerarsi simile a un inquilino. Così, ad esempio per quanto concerne le spese condominiali o di ristrutturazione, l'amministratore di condominio dovrà rivolgersi direttamente alla società di leasing e non a chi occupa l'alloggio.

Questo non esclude che la società di leasing - salvo patti contrari - debba esigere, dal conduttore il rispetto del regolamento condominiale, come sancito dalla sentenza del Tribunale di Milano del 21 novembre 1991. Secondo il giudice, infatti, sussiste la legittimazione sia passiva che attiva in capo alla società di leasing, in materia di rispetto del regolamento.

“Una volta concluso il contratto di locazione finanziaria - ha affermato il tribunale - si è radicato tra la conduttrice e il condominio un rapporto in virtù del quale per le controversie attinenti all'uso delle cose comuni il condominio, oltre che nei confronti del proprietario, può rivolgersi direttamente al conduttore, per l'osservanza degli obblighi derivanti dalla disciplina regolamentare”. A sua volta, ovviamente, il conduttore è libero di agire e resistere in giudizio nei confronti del condominio.

Quanto al diritto a partecipare all'assemblea, può succedere che durante la firma del contratto la società di leasing inserisca una clausola che consenta al conduttore di prendervi parte. Ad ogni modo, secondo l'art. 10 della legge sull'equo canone (27 luglio 1978, n° 392) “l'inquilino ha il diritto di votare, in luogo del proprietario, nelle assemblee condominiali aventi ad oggetto l'approvazione delle spese e delle modalità di gestione dei servizi di riscaldamento e di condizionamento d'aria. Il conduttore, inoltre, ha il diritto di intervenire, senza diritto di voto, ma con la possibilità di esprimere la propria opinione, sulle delibere relative alla modificazione degli altri servizi comuni”.

Giovanni Tomassoli

COMUNICATO AGLI ASSOCIATI CONFAPPI-FNA

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.



CLASSAMENTO E RENDITA CATASTALE DEGLI IMMOBILI

Contro errori e inesattezze negli avvisi di accertamento da parte dell'Agenzia delle Entrate nell'applicazione dei parametri e dei criteri di legge adottati per la riclassificazione la CONFAPPI-FNA di Milano offre ai propri associati la sua consulenza gratuita il giovedì dalle 17,30 alle 19,00, per il controllo dell'avviso ricevuto e per esprimere eventuali opportune azioni di tutela

Per informazioni telefonare al n° 02/ 33105242 CONFAPPI-FNA, Via Ruggero di Lauria, n° 9, 20149 – MILANO



sei diplomato o laureato o stai cercando di
ricollocarti nel mondo del lavoro ?

ISCRIVITI

**AL CORSO FNA-FEDERAMMINISTRATORI
DI MILANO**

per il conseguimento della abilitazione
ad amministrare condomini

il corso inizierà il

20 OTTOBRE 2014

NON PERDERE QUESTA OCCASIONE

PER COSTRUIRTI UN TUO FUTURO PROFESSIONALE

per info: FNA-Federamministratori, Via Ruggero di Lauria, n° 9 – 20149 Milano –
Telefono 02/ 33105242, fax. 02/ 316641, e-mail: segreteria@fna.it



TERMOREGOLAZIONE E CONTABILIZZAZIONE DEL CALORE

Dal 1° gennaio del 2017 gli impianti di riscaldamento centralizzati dovranno essere dotati di valvole termostatiche e contabilizzatori di calore. Ma come ogni regola che si rispetti, non vale per tutti. Restano esclusi dall'obbligo, gli impianti autonomi (per i quali è sufficiente il rinnovo periodico del bollino blu) e quei sistemi dove "impedimenti di natura tecnica" renderebbero l'intervento complicato e oneroso.

Inoltre, nelle case nuove, in cui sono in funzione impianti a zone, la misurazione può avvenire attraverso l'installazione di contatori individuali, più performanti rispetto ai ripartitori montati sui singoli caloriferi. In tal caso, l'onere di installare il contatore spetta a chi eroga la fornitura del servizio di energia, che opera però sempre su richiesta del cliente finale.

Un decreto da interpretare

Le novità discendono dal recente decreto legislativo 4 luglio 2014, n° 102, che recepisce in Italia la direttiva 2012/27/UE. La norma è scritta in maniera non sempre chiara.

L'art. 9 (comma 5, lettera "b") parte, infatti, dall'assunto che l'obbligo primario consiste nella installazione di contatori individuali e solo dove "non sia tecnicamente possibile o efficiente in termini di costi" si debba ricorrere a "sistemi, di termoregolazione e contabilizzazione del calore" (comma c). Letta in maniera testuale, cioè, parrebbe quasi che le termovalvole siano associate ai soli sistemi di contabilizzazione su radiatore e non ai contatori individuali. Non è così. Perché gli impianti più moderni che supportano

l'installazione dei contatori individuali, sono in genere inseriti in edifici dove ogni calorifero ha già la sua valvola in dotazione.

D'altra parte, la termoregolazione è ormai una prassi consolidata, capace di sfruttare gli apporti termici dovuti ai carichi interni e all'irraggiamento solare e di "equilibrare" situazioni in cui gli impianti termici non sono, per vari motivi, bilanciati dal punto di vista idraulico".



Infine, è bene tenere presente che le valvole termostatiche sono il sistema di termoregolazione più diffuso, ma non l'unico esistente.

Quando termoregolazione e contabilizzazione non sono obbligatorie

La scadenza del 2017 non scatta - chiarisce il decreto 102 - qualora vi siano "impedimenti di natura tecnica". E' il caso, ad esempio, di case riscaldate da pannelli radianti obsoleti, dove ricostruire la pianta dei circuiti nei diversi ambienti e garantire la termoregolazione e contabilizzazione nei locali dell'abitazione, risulterebbe un'operazione tanto complicata quanto onerosa. Restano inoltre esclusi dall'obbligo, come ovvio che sia, anche gli impianti autonomi, per i quali è sufficiente eseguire i normali controlli di efficienza. Se la contabilizzazione non serve, è bene però sottolineare che anche in caso di una singola villetta installare le valvole è utile.

Lombardia in anticipo su tutti

La Lombardia, ben prima dello Stato, ha recepito la direttiva europea 2012. Il risultato è che, solo su questo territorio, valvole termostatiche e ripartitori sono obbligatori dal 1° agosto 2014. Tuttavia, la Regione ha chiarito che le eventuali sanzioni dovute alla mancata installazione potranno essere comminate solo dal 1° gennaio 2017 per inadempimenti riscontrati a decorrere dalla stessa data. In Piemonte, invece, altra regione autonomia che si era portata avanti rispetto al Governo, il termine ultimo per le valvole è stato prorogato al 31 dicembre 2016.

Chi può installare valvole e contabilizzatori

L'installazione dei dispositivi di termoregolazione e contabilizzazione individuale del calore è regolamentata, a livello nazionale, dalla Legge n° 10/91, secondo cui qualsiasi intervento sugli impianti di riscaldamento deve essere progettato a firma di tecnico abilitato iscritto ad albo professionale. Il progetto va inoltre depositato in copia presso il Comune competente.

Sanzioni sì, ma solo dal 1° gennaio 2017

Chi non installerà le valvole termostatiche e i contabilizzatori di calore o le imprese di erogazione del servizio che non forniranno, laddove richiesti e possibili da applicare, contatori individuali, rischieranno multe da 500 a 2.500 euro. In Lombardia la sanzione potrà arrivare fino a 3mila euro per ciascuna unità immobiliare.

Matteo Rezzonico

VENDITA DI IMMOBILI CON PRESENZA DI AMIANTO



Fa capo a tutti i proprietari di immobili - privati o collettivi - l'obbligo di gestire il rischio amianto, quando negli edifici si riscontri la presenza del materiale.

In particolare, quando l'amianto sia friabile, il proprietario ha l'obbligo di comunicarne la presenza alla ASL competente per territorio e di provvedere alla messa in sicurezza in tempi brevi. In presenza di manufatti o prodotti contenenti amianto - specialmente se di tipo friabile - il proprietario deve eseguire una valutazione del rischio, finalizzata alla scelta dei possibili metodi di bonifica. E infatti, a norma dell'art. 12 del D.P.R. 8 agosto 1994, il censimento degli edifici, nei quali sono presenti materiali o prodotti contenenti amianto libero o in matrice friabile, è obbligatorio per gli edifici pubblici, per i locali aperti al pubblico o di utilizzazione collettiva, nonché per i blocchi di appartamenti. Il censimento ha invece carattere facoltativo per le singole unità abitative private per le quali, ove ne ricorrano i presupposti, i proprietari possono essere invitati a fornire gli elementi formativi in loro possesso.

Le tipologie di bonifica dell'amianto consistono: a) nella rimozione; b) nell'incapsulamento; c) nello sconfinamento.

La rimozione è ovviamente la tipologia più efficace e risolutiva, nel senso che

elimina definitivamente ogni fonte di esposizione al rischio e ogni necessità di adottare cautele, anche se comporta rischi elevati per i lavoratori addetti e produce rifiuti tossici e nocivi, che devono essere smaltiti correttamente. Ovviamente, la rimozione comporta costi elevati e tempi lunghi di realizzazione.

L'incapsulamento consiste invece nel trattamento dell'amianto con prodotti penetranti o ricoprenti che - secondo il tipo di prodotto usato - tendono a inglobarne le fibre, a ripristinare l'aderenza al supporto o a costituire una pellicola di protezione sulla superficie esposta.

L'incapsulamento è il trattamento preferibile per i materiali poco friabili di tipo cementizio.

Con l'incapsulamento, l'amianto non viene peraltro eliminato ed è quindi necessario prevedere un programma di controllo e di manutenzione nel tempo, tenendo presente che l'eventuale futura rimozione dell'amianto incapsulato sarà più complessa.

Infine, il confinamento prevede l'installazione di una barriera a tenuta d'aria, atta a separare l'amianto dalle aree occupate dell'edificio. Se lo sconfinamento non viene associato a un trattamento incapsulante, il rilascio di fibre continua all'interno dell'area confinata. Rispetto all'incapsulamento, lo sconfinamento presenta peraltro il vantaggio di creare una barriera resistente agli urti, anche se occorre pur sempre predisporre un programma di controllo e di manutenzione.

In tema di garanzia per i vizi e difetti della vendita di immobili con presenza di amianto, vale la pena di segnalare la sentenza del Tribunale di Milano 27 settembre 2006, per la quale *"la presenza di amianto in sé non costituisce un vizio della cosa, tenuto presente che la*

normativa non vieta la presenza di detto materiale in manufatti risalenti alla data di entrata in vigore della Legge n° 257/1992 ma si limita a imporne, ove ne ricorrano i presupposti (cfr. il D.Lgs n° 277/1991 e ora il D.Lgs. N° 257/2006), la valutazione del rischio o comunque la gestione, al punto di evitarne l'offensività o di limitarla nei limiti accettabili previsti dal legislatore". E, dunque, nel sistema del D.Lgs. N° 257/1992, non sussiste un obbligo assoluto di rimuovere l'amianto, ma è previsto solo l'obbligo di renderlo innocuo, anche mediante l'adozione di soluzioni suggerite dalla tecnica e disponibili sul mercato. Si tenga presente che - si legge nella segnalata sentenza - il D.M. 6 settembre 1994, che integra le disposizioni della Legge n° 257/1992, tiene distinti i materiali di amianto integri, non suscettibili di danneggiamento, per i quali non è prevista la bonifica; i materiali integri, suscettibili di danneggiamento, per i quali è previsto il monitoraggio e, infine, i materiali seriamente danneggiati, per i quali sono previste operazioni di bonifica mediante rimozione, incapsulamento o sconfinamento dell'amianto. Solamente nell'ultimo dei casi richiamati, la presenza di amianto in un prodotto può essere considerata vizio della cosa venduta, posto che l'utilizzo della cosa può esporre l'acquirente, in assenza di interventi, a pericoli evidenti per la salute e quindi rende inutilizzabile il manufatto: può infatti definirsi vizio l'imperfezione materiale della cosa, che incide sulla sua utilizzabilità, rendendola inidonea all'uso a cui è destinata o sul suo valore, diminuendolo in modo apprezzabile.

Silvio Rezzonico

TUTTI I LIMITI PER PASSARE ALLE CALDAIE AUTONOME

Molti proprietari di immobili sono convinti che passare al riscaldamento autonomo consenta di risparmiare. In realtà, la scelta va valutata attentamente dal punto di vista del risparmio energetico, per non trovarsi domani a pagare più di oggi. Ma, ancora prima delle considerazioni tecniche, occorre avere presente il quadro delle regole, che prevedono una serie di limiti ben precisi.

Prima dell'entrata in vigore dell'art 26, comma 2 della Legge 10/1991, la delibera di soppressione del servizio centralizzato, con passaggio a impianti autonomi a gas, richiedeva la maggioranza per le innovazioni (art. 1136, comma 5, del codice civile), mentre per l'eliminazione dell'impianto serviva il consenso unanime dei condomini (Cassazione, sentenza 7256/1986).

Secondo l'art. 26 appena citato, "sono valide le decisioni prese a maggioranza delle quote millesimali", tra l'altro, per gli interventi indicati dall'art. 8 della stessa legge. Norma che alla lettera "g" si riferiva alla "trasformazione di impianti centralizzati di riscaldamento in impianti unifamiliari a gas per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria dotati di sistema automatico di regolazione della temperatura, inseriti in edifici composti da più unità immobiliari, con determinazione di consumi per singole unità immobiliari, escluse quelle situate nelle aree individuate dalle Regioni e dalle Province autonome".

Per la trasformazione dell'impianto centralizzato era stato dunque previsto un abbassamento del quorum deliberativo a 500 millesimi, indipendentemente dal numero di

condomini favorevoli. Come puntualizzato dalla Cassazione (sentenza 5843 del 1° luglio 1997), l'abbassamento del quorum riguardava tuttavia la sola ipotesi della sostituzione dell'impianto centralizzato con impianti autonomi a gas, aventi le caratteristiche indicate dalla legge. In tutte le altre ipotesi, compresa quella in cui la delibera prevedesse la soppressione del servizio centralizzato senza alcuna indicazione per gli impianti autonomi, si ritornava alle regole vigenti prima della Legge 10/1991.

In particolare, secondo la sentenza di Cassazione 16980/2005, era da considerare illegittima la delibera con cui l'assemblea approvava, con la maggioranza ex art. 26, comma 2, della Legge 10/1991, la soppressione dell'impianto centralizzato, lasciando liberi i condomini di attivarsi per l'eventuale installazione di impianti autonomi.

L'amministratore doveva riferire ai condomini l'avvenuta cessazione del funzionamento della caldaia centralizzata e provvedere a far inertizzare e bonificare il serbatoio del combustibile da una ditta abilitata, comunicando all'ASL la cessazione dell'uso del serbatoio interrato, con attestazione della prova di tenuta del serbatoio a una atmosfera.

Il 2 febbraio 2007 è entrato in vigore il D.Lgs. 311/2006, che ha modificato l'art. 26, comma 2, della Legge 10/1991. La disposizione del D.Lgs. 311/2006 è stata poi ancora emendata dall'art. 27, comma 22, della Legge 99/2009, in questi termini: "Per gli interventi sugli edifici e sugli impianti

volti al contenimento del consumo energetico e all'utilizzazione delle fonti di energia di cui all'art. 1, individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le pertinenti decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza semplice delle quote millesimali rappresentate dagli intervenuti in assemblea".

Pertanto, il nuovo testo dell'art. 26, secondo comma, della Legge 10/91 non fa più riferimento agli articoli 1 e 8 della legge stessa, ma solo genericamente agli interventi su edifici e su impianti volti al contenimento del consumo energetico e alla utilizzazione delle fonti rinnovabili di energia.

Sulla base di tali presupposti, le decisioni dell'assemblea possono ora essere adottate con la maggioranza semplice delle aliquote millesimali, rappresentate dagli intervenuti in assemblea.

Ma bisogna precisare che l'art. 4, comma nove, del successivo DPR 59 del 2 aprile 2009 - il quale disciplina espressamente la trasformazione degli impianti centralizzati, con esclusione del distacco unilaterale del singolo condomino - ha disposto che "in tutti gli edifici esistenti con un numero di unità abitative superiore a 4, e in ogni caso per potenze nominali del generatore di calore dell'impianto centralizzato maggiore o uguale a 100 Kw, appartenenti alle categorie E1 e E2 ... è preferibile il mantenimento di impianti termici centralizzati laddove esistenti; le cause tecniche o di forza maggiore per ricorrere a eventuali interventi finalizzati alla trasformatio-

ne degli impianti termici centralizzati ad impianti con generazione di calore separata per singola unità abitativa devono essere dichiarate nella relazione di cui al comma 25". Il che sta a significare che solo in caso di impedimenti tecnici, attestati da un tecnico abilitato, è possibile passare dalla caldaia unica a quelle singole. Soltanto a tali condizioni, la delibera assembleare deve ritenersi legittima e obbligatoria per tutti i condomini, in base all'art. 1137, comma 1, del codice civile.

Nella prassi, poi, va sottolineato che - in linea di principio - un impianto centralizzato è più efficiente di tanti impianti singoli: consuma meno, non crea problemi di canne fumarie, e la manutenzione e i controlli di sicurezza sono curati direttamente dal condominio.

Silvio Rezzonico

PARETI ISOLANTI: BONUS LEGATI A LIMITI PIU' SEVERI

Extra-spessori a scomputo e deroghe sulle distanze minime per chi realizza edifici nuovi o interventi su immobili esistenti, investendo in soluzioni che consentono un reale abbattimento dei consumi.

Non si tratta di una novità dell'estate. Tutte queste previsioni esistevano già ed erano inserite nel D.Lgs. 115/2008, che opera a livello nazionale (fatte salve le norme particolari che le Regioni e le Province autonome hanno varato negli anni sui singoli territori).

Ora però il D.Lgs. 102/2014, sempre a livello statale e senza intaccare legislazioni particolari, è ritornato sul tema e ha riformulato le possibilità concesse. Chiedendo e imponendo un po' di più, in termini di prestazioni energetiche da raggiungere e da garantire.

La rivisitazione è racchiusa all'interno dei commi 6 e 7 dell'art. 14 del D.Lgs 102, che sostituiscono i commi 1 e 2 dell'art. 11 del D.Lgs. 115/2008. Nel caso di fabbricati di nuova costruzione, non è considerato nei computi per la determinazione dei volumi, delle altezze, delle superfici e nei rapporti di copertura, lo spessore delle muraure esterne, delle tamponature o dei muri portanti, dei solai intermedi e di chiusura superiori ed inferiori, eccedente i 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 30 centimetri (contro i 25 della precedente norma), per tutte le strutture che racchiudono il volume riscaldato e fino ad un massimo di 15 centimetri per i solai intermedi (in questo caso resta invariato). Il tutto a patto che si ottenga con il progetto una riduzione minima del 20% dell'indice di presta-

zione energetica previsto dal D.Lgs. n° 192/2005 (in precedenza, il tetto da raggiungere era il 10%).

Nel rispetto di questi limiti è, inoltre, permesso derogare a quanto previsto dalle normative nazionali, regionali o dai regolamenti edilizi comunali, in merito alle distanze minime tra edifici, a quelle dai confini di proprietà, a quelle minime di protezione del nastro stradale e ferroviario e alle altezze massime degli edifici, ma sempre nel rispetto delle distanze minime riportate dal codice civile.

Per chi, invece, affronta lavori di riqualificazione energetica di edifici esistenti, che comportano l'inserimento di maggiori spessori delle murature esterne (ad esempio quando si introduce un cappotto termico) e di elementi di chiusura superiori ed inferiori, scattano una serie di deroghe se si ottiene, come già era in passato, una riduzione minima del 10% dei limiti di trasmittanza previsti del D.Lgs. n° 192/2005.

In particolare, è consentito derogare alle distanze minime tra edifici, a quelle dai confini di proprietà e a quelle di protezione del nastro stradale, nella misura massima di 25 cm. (prima erano 20) per il maggiore spessore delle pareti verticali esterne. Così anche alle altezze massime degli immobili, nella misura massima di 30 cm., per il maggiore spessore degli elementi di copertura. La deroga può essere esercitata nella misura massima da entrambi gli edifici confinanti.

Maria Chiara Voci



PASSA QUESTO
NOTIZIARIO
AD UN AMICO

ISCRIVI UN TUO
AMICO ALLA
CONFAPPI

UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE

LA SOPPRESSIONE DEL SERVIZIO DI PORTIERATO



Fra le voci di spesa di molti condomini, figurano anche quelle relative al servizio di portineria. Il portiere si occupa di custodire lo stabile e vigilare sullo stesso, nonché (ma non sempre) di assicurarne pulizia e decoro.

Le norme che regolano tale servizio non sono contemplate dal codice civile, ma i regolamenti condominiali possono contenere indicazioni sulla sua istituzione. Per affidare l'incarico, è sufficiente che l'assemblea, in seconda convocazione decida con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti, che rappresentino almeno 1/3 dei millesimi di proprietà. E' poi la stessa assemblea a delegare all'amministratore di condominio il compito di scegliere il portiere e firmare il contratto individuale di assunzione, alla stregua del contratto "collettivo nazionale per i dipendenti da proprietari di fabbri-

Il condominio può decidere in qualsiasi momento di sopprimere il servizio di portineria e questa scelta non è sindacabile dal Giudice, nei suoi profili di congruità e di opportunità sempreché risulti l'effettività e la non pretestuosità del riassetto organizzativo (Cassazione 7 gennaio 2002, n° 88).

Per l'abolizione del servizio è necessario che l'assemblea in seconda convocazione decida con la maggioranza degli intervenuti e almeno 1/3 del valore complessivo dell'edificio. La sentenza della Cassazione 29 marzo 1995, n° 3708 ha però precisato che "qualora un servizio condominiale sia previsto nel regolamento di condominio, la sua soppressione comporta una modificazione del regolamento, che deve essere approvata dall'assemblea con la maggioranza stabilita dall'art. 1136, comma 2, c.c.". L'art. 114 del CCNL Confedilizia precisa che, in questi casi, il datore di lavoro è tenuto a dare al portiere un preavviso scritto di 12 mesi; il lavoratore che usufruisce dell'alloggio di servizio deve a sua volta riconsegnarlo al datore di lavoro allo scadere del termine di preavviso. Per il CCNL Federproprietà-Confappi e altri, invece, il termine previsto è di 6 mesi. Alla base dell'interruzione del rapporto di lavoro, nel caso di soppressione del servizio, vi è quindi un "giustificato motivo oggettivo". Il discorso cambia qualora la decisione di licenziare il portiere non dipenda dalla cessazione del servizio, ma da eventuali comportamenti negligenti o gravi inadempimenti del lavoratore.

Tali comportamenti devono essere individuati nell'ambito del contratto collettivo o di quello individuale.

La procedura di licenziamento è prevista dall'art. 2 della Legge n° 108/1990: l'amministratore di condominio (autorizzato dall'assemblea, che delibera con le maggioranze ordinarie) comunica la decisione al diretto interessato per iscritto, indicando il preavviso. Entro 15 giorni dall'avvenuta comunicazione, il portiere può chiedere i motivi del licenziamento. A quel punto il condominio ha 7 giorni di tempo per rispondere, sempre per iscritto. Per rendere efficace il licenziamento, è necessario comunicare al portiere la delibera assembleare di licenziamento (Cassazione 18 novembre 2000, n° 14949). Il licenziamento del portiere per "giusta causa" o "giustificato motivo soggettivo" rientra fra le competenze dell'amministratore, che peraltro è opportuno si munisca dell'autorizzazione dall'assemblea condominiale, che decide di regola con le maggioranze ordinarie. Se il portiere non usufruisce dell'alloggio, è sufficiente un preavviso di 45 giorni, mentre per chi utilizza una casa all'interno dello stabile, serve inoltrare un preavviso (tramite lettera raccomandata) di tre mesi, con decorrenza dal primo o dal sedicesimo giorno di ogni mese. Al portiere non licenziato in tronco deve essere corrisposto il trattamento di fine rapporto, come previsto dai contratti collettivi nazionali.

Matteo Rezzonico

IL PAGAMENTO ALL'AMMINISTRATORE A MEZZO POS



L'onere di accettare, sopra i 30 euro, i pagamenti con carta bancaria coinvolge (almeno in teoria) anche gli amministratori di condominio.

Che, al pari degli altri professionisti, di fronte ad esplicita richiesta da parte di un cliente, non potrebbero rifiutarsi di incassare tramite pos le rate di pagamento.

Sia quelle che comprendono il compenso professionale vero e proprio, sia quelle relative alla "prestazione di servizi", avendo l'amministratore un ruolo di esattore dei contributi condominiali come mandatario del condominio.

In caso di rifiuto, non è prevista per legge una specifica sanzione.

Tuttavia - ben consapevoli che si sta ragionando su situazioni marginali e che potrebbero non accadere - il diniego potrebbe essere considerato "illegittimo" e far scattare la mora del creditore.

Ma ripercorriamo il quadro attraverso le norme, per ricostruire nel dettaglio la situazione.

Che, in questi giorni, non manca di far discutere le associazioni di categoria.

L'art. 15, comma 4, del Decreto Legge n° 179 del 18 Ottobre 2012,

dispone, nella sua ultima versione, che «a decorrere dal 30 giugno 2014 i soggetti che effettuano la vendita di prodotti e di prestazioni di servizi, anche professionali, sono tenuti ad accettare anche pagamenti effettuati attraverso carte di debito. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del decreto legislativo 21 novembre 2007, n. 231 (in materia di antiriciclaggio n.d.r.)». Tale disciplina si applica a tutte le professioni. Comprese quelle non organizzate in ordini o collegi, di cui all'articolo 1, secondo comma, della legge 4/2013. In queste, rientrano anche gli amministratori che, per deduzione, dovrebbero dotarsi di pos per l'incasso dei propri compensi. Ciò vale in linea di principio, anche se solitamente, per prassi e nella maggior parte dei casi, l'amministratore paga da sé il proprio compenso, con bonifico dal conto condominiale che ha in gestione. Non basta.

Siccome la legge parla di pagamenti elettronici anche per "prestazioni di servizi", in teoria nel suo ruolo di esattore delle quote dovute dai condomini, l'amministratore dovrebbe accettare il pagamento anche con carta per le rate delle spese condominiali, incassando le somme sul conto condominiale. Ovviamente, i dubbi restano. E discendono da una norma che già di per sé non appare del tutto chiara. A iniziare dal fatto che il decreto 179 non fissa alcuna specifica sanzione a fronte di un diniego.

Tuttavia, volendo leggere le nuove disposizioni sotto tutti i risvolti teorici che comportano, un qualche rischio residuale esiste.

Ove infatti il professionista non sia dotato di pos e il condomino lo richieda, potrebbe configurarsi un "illegittimo rifiuto" a ricevere una prestazione, a norma dell'articolo 1206 del Codice civile. Che recita: «il creditore è in mora quando, senza motivo legittimo, non riceve il pagamento offertogli nei modi indicati o non compie quanto necessario affinché il debitore possa adempiere l'obbligazione». E che, nel successivo articolo 1207, parla anche di interessi aboliti e risarcimento danni.

Stando così le cose, occorre ribadire che per essere certi di non incorrere in rischio, sarebbe buona norma per l'amministratore dotarsi di uno strumento (pur non obbligatorio) per i pagamenti elettronici. Oppure, in alternativa al pos e secondo una strada più pratica, che mette al riparo da qualsiasi problema di illegittimo rifiuto della prestazione, potrebbe far deliberare dall'assemblea con una decisione (preferibilmente assunta all'atto della nomina), che stabilisca una volta e per sempre che tutti i pagamenti di condominio all'amministratore si effettuano a mezzo mav bancario, bonifico bancario, contante o altre modalità, nel rispetto del Dlgs 231/2007.

Il quorum per legittimare tale decisione sarà quello dei 500 millesimi e la maggioranza degli intervenuti, ove la decisione sia presa successivamente alla nomina.

Ines Durante

ACCESSO AL CONTO BANCARIO CONDOMINIALE E PRIVACY

La legge di riforma del condominio (11 dicembre 2012, n. 220) ha introdotto l'obbligo per ogni amministratore di aprire un conto corrente per la gestione delle spese condominiali.

Il comma 7 dell'art. 1129 c.c. ha stabilito che l'amministratore è obbligato a far transitare le somme ricevute a qualunque titolo dai condomini o da terzi, nonché quelle a qualsiasi titolo erogate per conto del condominio, su uno specifico conto corrente, postale o bancario, intestato al condominio, specificando come "ciascun condomino, per il tramite dell'amministratore, può chiedere di prendere visione ed estrarre copia, a proprie spese, della rendicontazione periodica".

Qualora l'amministratore non utilizzi correttamente il conto condominiale, il singolo condomino può chiedere la convocazione dell'assemblea e la revoca del mandato. Se l'assemblea non agisce, il condomino può rivolgersi all'autorità giudiziaria.

In passato, e in particolar modo nell'ultimo anno precedente alla riforma, si è discusso a lungo sulla possibilità, per il singolo condomino, di accedere direttamente al conto corrente condominiale. In particolare, prima della riforma, l'Arbitro bancario finanziario (ABF), con la decisione n. 1282 del 6 marzo 2013, aveva accolto le istanze di alcuni condomini che chiedevano alla banca, senza ottenerle, le fotocopie dell'estratto conto condominiale.

Rifacendosi alla sentenza del Tribunale di Salerno del 30 luglio 2007 – secondo cui "ogni condomini,

in quanto cliente" (...) deve aver diritto di ottenere direttamente dall'istituto bancario la consegna di copia degli estratti conto" – spiegando che non ha pregio l'obiezione della resistente di non poter consegnare i documenti per ragioni di tutela della riservatezza, in quanto, sempre nel medesimo precedente già richiamato, l'ABF ha avuto modo di chiarire che per quanto sia «indubbio che la banca è tenuta a



non rivelare a terzi estranei le notizie riservate inerenti ai rapporti con la clientela [...] è altrettanto vero che quando la legittimazione del terzo appare certa, la banca è tenuta a dare l'informazione richiesta non potendo pretendere che il terzo si rivolga al giudice o, come in questo caso, all'Abf perché la svincoli dal "segreto bancario". Allo stesso modo, l'Abi (Associazione bancaria italiana), a proposito degli istituti di credito che fornivano copia integrale dell'estratto conto

condominiale, aveva escluso qualsiasi responsabilità sotto il profilo della violazione della privacy.

Solo con l'entrata in vigore della riforma del condominio (18 giugno 2013) è stato evidenziato il ruolo di "intermediario" dell'amministratore, che su esplicita richiesta del condomino, è l'unico a poter ottenere l'estratto conto bancario. Lo stesso Arbitro bancario, con la decisione n. 400 del 22 gennaio 2014, ha rivisto la propria vecchia posizione, negando l'accesso diretto al singolo condomino e introducendo il "tramite" dell'amministratore.

Rispondendo alla istanza presentata da un'associazione di proprietari, con una nota del 31 marzo 2014, sulla questione si è pronunciato anche il Garante per la privacy nei termini seguenti: "Nonostante il conto sia intestato al condominio, i singoli condomini sono ora titolari di una posizione giuridica che consente loro di verificare la destinazione dei propri esborsi e l'operato dell'amministratore mediante l'accesso in forma integrale, per il tramite dell'amministratore, ai relativi estratti conto bancari o postali. Tale principio, già sancito in linea generale dal Garante nelle "Linee guida in ambito bancario" riconosce, infatti, il diritto di ottenere "copia di atti o documenti bancari" senza alcuna limitazione, neanche nelle forme di un parziale oscuramento, anche se contengono dati personali di terzi".

Matteo Rezzonico

NOTIZIARIO UTILE



CATASTO, IL SENATO CHIEDE SPAZIO PER LE ASSOCIAZIONI

Promossi con riserve - alcune pesanti - i due decreti legislativi della delega fiscale: commissioni censuarie catastali e semplificazione fiscale. La commissione Finanze e Tesoro del Senato ha licenziato i due pareri, mentre per la commissione Finanze della Camera si attende il sì nelle prossime settimane. "Sulle commissioni censuarie - dice Mauro Marino, presidente della commissione Finanze del Senato - una bozza identica verrà presentata alla Camera. In ogni caso è stato molto utile aver fatto le audizioni e il Governo ha dato grande disponibilità. Si spera di arrivare a una identica situazione Camera-Senato anche per la semplificazione".

AGEVOLAZIONI FISCALI PER IL RISPARMIO ENERGETICO

Le attuali disposizioni fiscali prevedono agevolazioni per interventi finalizzati al risparmio energetico. La sola installazione di valvole termostatiche e relativi contabilizzatori, di per sé, non porta ad un sicuro risparmio energetico, ma semplicemente può costituire un più razionale utilizzo dell'impianto di riscaldamento.

E' diverso invece il caso di sostituzione delle attuali pompe con tipi di maggiore efficienza (a condensazione, pompa di calore, ecc.) con contestuale messa a punto o miglioramento del sistema di distribuzione (valvole, contabilizzatori, radiatori, ecc.).

NUOVI LIBRETTI IMPIANTI SOLO DAL 15 OTTOBRE

E' stato rinviato al 15 Ottobre 2014 il termine a partire dal quale è necessario che tutti gli impianti termici e di climatizzazione siano dotati dei nuovi libretti previsti dal D.M. 10.02.2014. La precedente scadenza era fissata all'01.06.2014.

Nel comunicare la proroga, il Ministero dello sviluppo economico ha spiegato che il 15.10.2014 è la data a partire dalla quale si deve provvedere alla sostituzione o alla compilazione del nuovo libretto e che la predetta sostituzione "può avvenire in occasione e con la gradualità dei controlli periodici di efficienza energetica previsti dal D.P.R. 74/2013 o di interventi su chiamata per guasti o malfunzionamenti". Mentre fino al 15.10.2014, nelle operazioni di controllo o negli interventi sopra richiamati e nelle nuove installazioni, possono essere utilizzati sia i nuovi che i vecchi modelli di libretto.

FURTO NEL CORTILE CONDOMINIALE

Secondo la sentenza della Cassazione, n° 4215/2013, "integra il reato di furto in abitazione la sottrazione illecita di beni mobili posti all'interno di aree condominiali, anche quando le stesse non siano nella disponibilità esclusiva dei singoli condomini. Nella fattispecie la Corte non ha ritenuto ostativa alla configurazione del reato di cui all'art. 624 bis codice penale la circostanza che sull'area condominiale destinata a parcheggio, all'interno della quale era stato consumato il furto, insistesse una servitù pubblica di passaggio pedonale.

DISTANZE LEGALI PER POZZI E CISTERNE

A norma dell'art. 889 c.c. "chi vuole aprire pozzi, cisterne, fosse di latrina o di concime presso il confine, anche se su questo si trova un muro divisorio, deve osservare la distanza di almeno due metri tra il confine e il punto più vicino del perimetro interno delle opere predette. Per i tubi di acqua pura o lurida, per quelli di gas e simili e loro diramazioni, deve osservarsi la distanza di almeno un metro dal confine. Sono salve in ogni caso, le disposizioni dei regolamenti locali". Ai fini del rispetto delle distanze minime dal confine, previste dall'art. 889 c.c., con riguardo ai manufatti elencati (pozzi, cisterne, ecc.), ove il muro divisorio esistente sul confine appartenga in via esclusiva al proprietario del manufatto, la distanza deve essere misurata tra quest'ultimo e il confine effettivo.

PAGAMENTI CON POS PRECISAZIONI DAL MINISTERO

Il Sottosegretario al Ministero dell'economia e delle finanze Zanetti, rispondendo ad un'interrogazione del deputato Causi (PD), con la quale si chiedeva di chiarire gli effetti dell'applicazione della norma recante l'obbligo per gli esercenti attività di impresa e per i professionisti di accettare - in relazione alla vendita di prodotti e alla prestazione di servizi - anche i pagamenti effettuati attraverso carte di debito, ha ribadito la necessità di promuovere la diffusione e l'uso dei pagamenti con le predette carte su vasta scala nonché l'obbligo, in capo agli esercenti ed ai professionisti, d'accettazione dei pagamenti mediante tali carte di debito per tutti i pagamenti superiori ai trenta euro.

Circa il presunto obbligo per i professionisti di dotarsi di POS (point of sale), il Ministero - ha riferito il Sottosegretario Zanetti - aderisce all'interpretazione data dal Consiglio Nazionale Forense (Circolare n° 10-C-2014, del 20 maggio u.s.), con la quale si sottolinea che la norma introduce un onere, piuttosto che un obbligo giuridico, in capo ai professionisti ed il cui campo di applicazione è necessariamente limitato ai casi nei quali sarebbero i clienti a richiedere al professionista di potersi liberare dall'obbligazione pecuniaria a proprio carico, effettuando il pagamento tramite carta di debito, atteso che nessuna sanzione è posta a carico dei professionisti che non dovessero disporre della necessaria strumentazione, a garanzia dei pagamenti effettuabili con moneta elettronica.

LA FNA-CONFAPPI ALLA FIERA CONDOMINIO EXPO DI BERGAMO

Nell'ambito della Fiera Condominio Expo di Bergamo, si è tenuto un convegno organizzato da Federconvalido, che ha ospitato i presidenti di numerose associazioni di amministratori di condominio e i rappresentanti di aziende specializzate.

A intervenire è stato Giovanni Tomassoli presidente nazionale FNA-Federamministratori, che ha mosso una critica alla Legge 220 del 2012 sulla riforma del condominio, apprezzando invece la Legge 4 del 2013 sulle professioni non regolamentate, che individua nuovi standard professionali anche per l'amministratore di condominio. Per Tomassoli oggi il condominio rappresenta un'immensa fonte di lavoro, dato l'obbligo per legge di compiere molti interventi al suo interno.



L'amministratore si deve proporre quindi come trait d'union tra condomini e imprese per eseguire le opere necessarie nella maniera adeguata.

La parola è quindi passata all'Avv. Matteo Rezzonico, Presidente della CONFAPPI - Confederazione Piccola Proprietà Immobiliare di Milano e consulente legale della FNA-Federamministratori, che ha compiuto un breve excursus a proposito delle nuove normative riguardanti il condominio. In particolare si è soffermato su quelle concernenti la formazione degli amministratori, sottolineando come, oltre al corso iniziale, sia importante la continuità formativa attraverso corsi di aggiornamento, e come sia necessario che la formazione dell'amministratore sia certificata.

LA CONFAPPI AL POLITECNICO DI TORINO SULLA RIFORMA DEL CATASTO

Sulla nuova riforma del catasto si è tenuto il 27 settembre scorso, presso il Politecnico di Torino, un Convegno organizzato da Italia Casa e UPPI. Al Convegno era presente anche il Senatore Mauro Marino, Presidente della Commissione Finanze e Tesoro.

Dopo gli interventi dell'Avv. Gabriele Bruyere dell'UPPI e del Prof. Rocco Curto del Politecnico di Torino e di altri relatori, è intervenuto l'Avv. Matteo Rezzonico della CONFAPPI che si è soffermato soprattutto sul tema del ruolo propositivo delle associazioni della proprietà nell'ambito della nuova riforma del catasto.

ABBASSAMENTO DEL PAVIMENTO DELLA PROPRIETA' ESCLUSIVA

Oggetto della tutela apprestata dall'art. 1102 c.c. è la preservazione della destinazione complessiva del bene comune, non la mera immodificabilità materiale dello stesso, e il relativo giudizio, che va formulato caso per caso, tenuto conto delle situazioni peculiari, si risolve in un giudizio di fatto sindacabile in sede di legittimità solo per limiti motivazionali (nella specie, la Corte ha escluso l'uso illegittimo della cosa comune nella condotta della parte che aveva abbassato il pavimento e il piano di calpestio per 60 cm., dovendosi identificare per cosa comune la porzione di terreno su cui viene ad insistere l'intero fabbricato sulla quale posano le fondamenta dell'immobile; a detta della Corte per qualificare la condotta come illegittima occorre l'accertamento dell'avvenuta alterazione della destinazione della cosa, ossia della funzione di sostegno alla stabilità dell'edificio, ovvero l'accertamento dell'idoneità dell'intervento realizzato dalla parte a pregiudicare l'interesse degli altri condomini al pari uso della cosa comune) (Cassazione Civile, Sez. II, 22/09/2014, n° 19915).

DIRITTO DI ACCESSO ALLA CONTABILITA' CONDOMINIALE

In materia condominiale, il condomino ha senz'altro il diritto di accedere alla documentazione contabile in vista della consapevole partecipazione all'assemblea condominiale e a tale diritto corrisponde l'onere dell'amministratore di predisporre un'organizzazione, sia pur minima, che permetta l'esercizio del suddetto diritto, della cui esistenza i condomini vanno informati. Pertanto, deve ritenersi che, a fronte della richiesta di un singolo condomino di accedere alla predetta documentazione in funzione, appunto, della partecipazione informata all'assemblea condominiale in cui si deve deliberare su aspetti contabili della gestione condominiale, l'onere della prova della inesigibilità della richiesta e della sua incompatibilità con le modalità previamente comunicate incombe sull'amministratore e, perciò, in sede di impugnazione della delibera assembleare, spetta al Condominio, ove intenda resistere all'azione del condomino dissenziente (Cassazione Civile, Sez. II, 19/09/2014, n° 19800).

ADERISCI A

CASACONSUM Lombardia

**l'Associazione
dei Consumatori
a servizio**

degli utenti del bene CASA

**INVITIAMO
A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

**www.confappi.it
www.fna.it
www.casaconsumlombardia.it**

**CI TROVI ANCHE SU
facebook
CONFAPPI-FNA**

**e twitter con
[twitter@confappi](https://twitter.com/confappi)**

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9
 20017 - RHO Via Livello, n° 24
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A
 20096 - LIMITO PIOLTELLO Via D. Alighieri, n° 148
 26900 - LODI Via De Lemene, n° 2
 21100 - VARESE Via Rainoldi, n° 5
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc
 27100 - PAVIA V.le Lungoticino Visconti, 7/B
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9
 25121 - BRESCIA Via Creta, n° 31

PIEMONTE

10138 - TORINO Via Villarbasse, n° 16
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188
 12100 - CUNEO Via Fossano, n° 6

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31046 - ODERZO-Treviso Via Garibaldi, n° 17
 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

TOSCANA

50018 - SCANDICCI-FIRENZE Via Pisana, n° 250/A-B

MARCHE

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

ABRUZZO

64100 - TERAMO Via Duca D'Aosta, n° 45
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

LAZIO

00141 - ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

80134 - NAPOLI Via Armando Diaz, n° 8
 81100 - CASERTA V.le Dei Bersaglieri, n° 11
 80056 - ERCOLANO Via Panoramica, n° 60
 82030 - DUGENTA Via Nazionale, n° 46

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia
 di S. Clemente, 220

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9
 20145 MILANO Via Rossetti, n° 17
 20017 RHO Via Livello, n° 24
 20025 LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via 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
 12100 CUNEO Via Fossano, n° 6
 14100 ASTI Corso Alfieri, n° 188
 28883 VERBANIA-GRAVELLONA P.zza Della Resistenza, 2/A

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 ODERZO-TREVISO Via Garibaldi, n° 17
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

40126 BOLOGNA Via Marsala, n° 31
 41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

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

LAZIO

00141 ROMA Via Monte Bianco, n° 119

CAMPANIA

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

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

Sedi CASACONSUM Lombardia

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



La **TUA FIRMA** *per salvare* **LA TUA CASA**

Nonostante le promesse fatte dal governo anche nel decreto cosiddetto "Sblocca Italia" non c'è traccia di eventuali agevolazioni in maniera fiscale anche per quanto riguarda la casa che continua a rimanere una sorta di bancomat per chiunque sia al governo e voglia fare cassa.

L'unico dato reale che incombe come un macigno sui proprietari è che nel 2011 per il prelievo fiscale sulla casa si pagavano complessivamente 9 miliardi di euro e che, in soli tre anni, questa cifra è quasi triplicata visto che, nel 2014, si prevede un ricavo per lo Stato di oltre 26 miliardi.

Il sacrificio che impongono a tutti non è più sopportabile dai cittadini italiani, per questo le organizzazioni di categoria ARPE - FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI,

MOVIMENTO PER LA DIFESA DELLA CASA aderenti al Coordinamento dei Proprietari Immobiliari chiedono al Governo:

- una politica che dica basta al rincaro delle tasse sulle abitazioni (siamo il paese nel mondo che impone le imposte più alte sulla casa)
- la necessità di un'unica imposizione per quanto riguarda la casa (no a Tasi, Tari, ma tassa unica) e semplificazione con regolamentazione unica per la tassazione locale
- La possibilità per i contribuenti di dilazionare i pagamenti quantomeno in rate trimestrali senza interessi
- Riduzione della tassazione diretta con diminuzione delle aliquote Irpef per tutti, e copertura del gettito minore intensificando la lotta all'evasione fiscale

Se condividi questa nostra iniziativa che viene intrapresa in difesa di tutti i cittadini e dei diritti, garantiti dalla Costituzione, dei proprietari di casa che rappresentano la stragrande maggioranza degli italiani, invia, la tua adesione ed il tuo indirizzo e-mail alla sede dove sei iscritto o ai siti nazionali: www.confappi.it, www.fna.it, www.casacconsumlombardia.it al fine di rafforzare e dare peso a queste richieste.

IL COORDINAMENTO DEI
PROPRIETARI IMMOBILIARI
ARPE-FEDERPROPRIETA'
CONFAPPI
UPPI
MOVIMENTO PER LA DIFESA
DELLA CASA



**Per aderire all'iniziativa invia alla Sede Nazionale CONFAPPI un fax allo 02/316641
oppure una e-mail a segreteria@confappi.it con i tuoi dati
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano**