

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: verso i Congressi | 1 |
| Convocazione Assemblea Nazionale FNA | 2 |
| La ripartizione delle spese di climatizzazione invernale ed acqua calda sanitaria | 3 |
| Il calcolo del tasso soglia nei mutui | 6 |
| Le servitù in condominio | 7 |
| Freddo agevolato con qualche bonus | 8 |
| Convocazione Assemblea Nazionale CONFAPPI | 8 |
| Ristorante usucapisce l'alveo di un torrente | 9 |
| Attestato di prestazione energetica e locazioni | 10 |
| Realizzazione di pensilina fotovoltaica e titoli edilizi | 11 |
| Stop agli interessi anatocistici | 12 |
| <i>Notiziario Utile</i> | <i>13</i> |



EDITORIALE: VERSO I CONGRESSI

Il 2 e il 3 Ottobre p.v. a Pavia si celebreranno i Congressi, rispettivamente, di CONFAPPI ed FNA.

Il primo capita in un momento in cui CONFAPPI - insieme alle altre associazioni della proprietà facenti parte del Coordinamento - sono in forte contestazione con il Governo per la spropositata tassazione sulla casa, che sarà aggravata anche dalla riforma del catasto, in via di attuazione.

CONFAPPI per tutelarsi ha dovuto organizzare movimenti di lotta quale "Già le mani dalla casa", nonché rafforzare CASACONSUM Lombardia, che ha ormai cominciato a mordere la realtà del mercato.

Il Congresso dovrà ora ratificare la politica associativa intrapresa e dare nuovo impulso alla lotta contro la tassazione sulla casa, che ha paurosamente bloccato l'intero comparto immobiliare.

Quanto al Congresso FNA: esso capita in un momento in cui cominciano a muovere i primi passi, la legge sulle professioni non ordinarie (L. 4/2012) e la riforma del condominio con la nuova definizione dello statuto professionale dell'amministratore.

Tali provvedimenti legislativi, hanno comportato nuovi impegni della FNA, particolarmente in materia di formazione: si vedano per esempio i corsi telematici con l'Università E-Campus.

In ogni caso, il primo solco della professionalizzazione dell'amministratore è stato tracciato e il Congresso dovrà interpretare le nuove realtà dando impulso a iniziative coraggiose, nello stile della FNA, che ha sempre puntato su amministratori onesti, preparati e capaci.

Silvio Rezzonico
Presidente CONFAPPI

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

@ www.confappi.it

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

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA NAZIONALE FNA

Pavia 3 Ottobre 2015

A norma degli art. 13 e segg. dello Statuto Nazionale, nonché dell'art. 13, del Regolamento attuativo, il Consiglio Direttivo della FNA convoca l'assemblea straordinaria per il rinnovo delle cariche per il giorno 3 Ottobre 2015, alle ore 9,45 in prima convocazione, ed alle ore 10,00 in seconda convocazione, in Pavia, presso l'Almo Collegio Borromeo, Piazza Borromeo, n° 9, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) nomina della Commissione Verifica Poteri e della Commissione Scrutatrice, per le elezioni dei membri del Consiglio Direttivo, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 2) presentazione candidati;
- 3) relazione del Presidente uscente e presentazione del programma operativo per il prossimo quadriennio;
- 4) dibattito;
- 5) votazione dei componenti del Consiglio Nazionale, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 6) conclusione dei lavori.

Gli associati che intendessero candidarsi alle cariche sociali sono pregati di inviare alla Direzione il proprio curriculum con l'elencazione delle proprie esperienze associative ed eventuali proposte di programma, nonché di precisare la loro disponibilità di tempo per lo svolgimento delle mansioni a cui intendono candidarsi, entro il 20 Settembre 2015.

Si ricorda in proposito che le Sedi Territoriali hanno diritto ad un Consigliere Nazionale ogni 50 iscritti e che ciò costituisce condizione di eleggibilità, sicché potranno essere candidati solo gli appartenenti alle Sedi Territoriali che abbiano un numero di iscritti pari a 50 (o multipli di 50).

Si ricorda inoltre che, a norma dello Statuto, il 50% dei Consiglieri della FNA è designato dal Comitato Esecutivo della CONFAPPI.

La verifica dei requisiti per partecipare all'assemblea avrà inizio alle ore 10,00 presso l'apposito banco, posto all'ingresso della sala, e proseguirà per l'intera mattinata.

Si ricorda inoltre che all'assemblea possono partecipare solo gli iscritti in regola con il versamento dei contributi associativi.

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, un socio assente può delegare per iscritto un altro socio a rappresentarlo in assemblea con un massimo di tre deleghe.



CONGRESSO DEL VENTICINQUENNALE FNA-CONFAPPI

Almo Collegio Borromeo
Piazza Borromeo, n° 9
Pavia
3 Ottobre 2015



LA RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI CLIMATIZZAZIONE INTERNALE ED ACQUA CALDA SANITARIA

CAP. 1) LA DIRETTIVA 2012/27/UE del PARLAMENTO EUROPEO e del CONSIGLIO del 25.10.2012 SULL'EFFICIENZA ENERGETICA A

La Direttiva sottolinea la necessità di aumentare l'efficienza energetica al fine di raggiungere l'obiettivo di un risparmio del 20 % rispetto alle proiezioni previste per il 2020.

Secondo le proiezioni del 2007, nel 2020, nei 28 Stati Membri, si prevede un consumo di energia pari a 1.853 MToe (Mega tonnellate equivalenti di petrolio).

Il 20% di 1.853 corrisponde a 370,6 MToe e quindi nel 2020 il consumo dovrebbe essere di 1482,4 MToe

Il Consiglio Europeo nel 2011 ha concluso che gli edifici (civile, terziario) rappresentano il 40% dei consumi finali di energia dell'Unione.

E' necessario quindi aumentare le ristrutturazioni degli immobili perché il parco immobiliare esistente contiene elevate potenzialità di risparmio energetico.

Inoltre dalla ristrutturazione degli immobili si attende una drastica riduzione dei gas serra: si stima di ottenere, entro il 2050, una riduzione dell'80% - 95% rispetto ai valori emessi nel 1990.

Ristrutturazioni di immobili

Gli stati membri stabiliscono una strategia a lungo termine per mobilitare investimenti nella ristrutturazione di immobili del parco nazionale di edifici residenziali e commerciali / terziario sia pubblici che privati.

Tale strategia, prevede ruolo esemplare degli edifici pubblici e, tra l'altro, comprende una stima fondata su prove del risparmio energetico atteso, nonché dei benefici in senso lato.

Misurazione

Gli Stati membri provvedono affinché, nella misura in cui ciò sia tecnicamente possibile, finanziariamente ragionevole e proporzionato rispetto ai risparmi

energetici potenziali, i clienti finali di energia, ricevano a prezzi concorrenziali contatori che riflettano con precisione il loro consumo effettivo.

Nei condomini e negli edifici polifunzionali, sono installati entro il 31.12.2016, contatori individuali per misurare il consumo di calore o raffreddamento o di acqua calda sanitaria, per ciascuna unità, se tecnicamente possibile ed efficiente in termini di costi.

Nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per misurare il riscaldamento, sono utilizzati < contabilizzatori > di calore individuali per misurare il consumo di calore di ciascun radiatore, salvo che lo Stato membro dimostri che l'installazione di tali < contabilizzatori > non sarebbe efficiente in termini di costi.

In tali casi possono essere presi in considerazione metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.

Ripartizione dei consumi: implicazioni in ambito condominiale.

Il D.Lvo 102/14, in attuazione della Direttiva 2012/27/UE, stabilisce un quadro di misure per la promozione ed il miglioramento dell'efficienza energetica che dovrebbe concorrere al conseguimento dell'obiettivo nazionale di risparmio energetico così fissato:

-riduzione, entro il 2020, di 20 milioni di Tonnellate Equivalenti di Petrolio – TEP – dei consumi di energia primaria, corrispondenti a 15,5 milioni di TEP di energia finale, conteggiati a partire dal 2010.

L'art. 9 comma 5, del precitato D.Lvo, riporta:

-Per favorire il contenimento dei consumi energetici, attraverso la contabilizzazione dei consumi individuali e la suddivisione delle spese in base ai consumi effettivi di ciascun centro di consumo individuale:

a) qualora il riscaldamento, il raffreddamento o la fornitura di acqua calda per un edificio siano effettuati da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria entro il 31 dicembre 2016, l'installazione da parte delle imprese di fornitura del servizio di un contatore di calore in corrispondenza dello scambiatore di calore collegato alla rete o del punto di fornitura.

b) nei condomini e negli edifici polifunzionali riforniti da una fonte di riscaldamento o raffreddamento centralizzata o da una rete di teleriscaldamento o da un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici, è obbligatoria l'installazione entro il 31.12.2016, da parte delle imprese di fornitura del servizio di contatori individuali per misurare l'effettivo consumo di calore o di raffreddamento o di acqua calda per ciascuna unità immobiliare, nella misura in cui sia tecnicamente possibile, efficiente in termini di costi e proporzionato rispetto ai risparmi energetici potenziali. L'efficienza in termini di costi, può essere valutata con riferimento alla norma UNI EN 15459.

Eventuali casi di impossibilità tecnica all'installazione dei suddetti sistemi di contabilizzazione devono essere riportati nell'apposita relazione tecnica del progettista o del tecnico abilitato.

c) nei casi in cui l'uso di contatori individuali non sia tecnicamente possibile o non sia efficiente in termini di costi, per la misura del riscaldamento, si ricorre all'installazione di sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza a ciascun radiatore posto all'interno delle unità immobiliari dei condomini o degli edifici

polifunzionali, secondo quanto previsto dalla norma UNI 834, con esclusione di quelli situati nelle parti comuni degli edifici, salvo che l'installazione di tali sistemi risulti essere non efficiente in termini di costi, con riferimento alla norma UNI EN 15459.

In tali casi sono presi in considerazione altri metodi alternativi efficienti in termini di costi per la misurazione del consumo di calore.

d) per la corretta suddivisione delle spese connesse al consumo di calore per il riscaldamento degli appartamenti e delle aree comuni, l'importo complessivo deve essere suddiviso in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali per la manutenzione dell'impianto, secondo quanto previsto dalla norma tecnica UNI 10200.

La norma UNI – EN 15459 /2008 : rapporto costo – benefici

La norma europea UNI –EN 15459 (attualmente in lingua inglese), contiene la procedura di valutazione economica dei sistemi energetici per gli edifici. La norma, riporta le grandezze < economiche > . le tecniche (costi – ammortamenti annuali, costo dell'energia, costi di manutenzione, tassi di interesse, tempi di ritorno dell'investimento, ecc..) e gli algoritmi per determinare il rapporto costo – benefici degli interventi connessi con l'efficienza energetica degli edifici.

Sanzioni

a)-L'impresa di fornitura del servizio di energia termica tramite teleriscaldamento o teleraffreddamento o tramite un sistema di fornitura centralizzato che alimenta una pluralità di edifici che non ottempera agli obblighi di installazione di contatori individuali entro il 31.12.2016, è soggetta ad una sanzione amministrativa pecuniaria da 500 euro a 2.500 euro.

b)-Il condominio e i clienti finali che acquistano energia per un edificio polifunzionale che non provvedono ad in-

stallare sistemi di termoregolazione e contabilizzazione del calore individuali per misurare il consumo di calore in corrispondenza di ciascun radiatore posto all'interno dell'unità immobiliare, sono soggetti, ciascuno alla sanzione amministrativa pecuniaria da 500 a 2.500 euro.

Tale disposizione, non si applica quando, da una relazione tecnica di un progettista o di un tecnico abilitato, risulta che l'installazione dei predetti sistemi non è efficiente in termini di costi.

c)-E' soggetto ad una sanzione amministrativa da 500 euro a 2.500 euro, il condominio alimentato da teleriscaldamento o teleraffreddamento che non ripartisce le spese in relazione agli effettivi prelievi volontari di energia termica utile e ai costi generali di manutenzione dell'impianto come previsto dalla norma UNI 10200.

CAP 2) LA NORMA UNI 10200 /2015 : CRITERI DI RIPARTIZIONE DELLE SPESE DI RISCALDAMENTO E ACQUA CALDA SANITARIA

La norma UNI 10200 /2015 stabilisce i criteri generali per la ripartizione delle spese di climatizzazione invernale e acqua calda sanitaria, distinguendo i consumi (volontari) di energia termica delle singole unità immobiliari, dagli altri consumi connessi con le perdite di sistema di cui sono affetti gli impianti.

Per inquadrare la problematica riferita alla ripartizione, bisogna innanzitutto distinguere tra consumo involontario e consumo volontario. Di fatto, il primo problema tecnico da risolvere è quello di individuare la quota di consumo < involontario > che costituisce la parte fissa da suddividere ancora per millesimi, rispetto alla quota di consumo < volontario > da attribuire sulla base della indicazione dei dispositivi installati.

Consumo volontario

Il consumo volontario è quello riconducibile all'azione del singolo utente che agisce sui sistemi di termoregolazione



Con DUE inizia una nuova fase della liberalizzazione del gas e dell'energia scegliete di diventare padroni del vostro destino energetico

DUE ENERGIE

Un marchio del Gruppo Duferco
Via Paolo Imperiale, 4/14
16126 GENOVA
Numero verde
800 93 93 00

www.dueenergie.com
info@dueenergie.com

ADERISCI A

**CASACONSUM
Lombardia**

**l'Associazione
dei Consumatori
a servizio
degli utenti
del bene CASA**

Nella propria u.i., al fine di garantire determinate condizioni climatiche in relazione alle caratteristiche dell'unità immobiliare.

In condizioni di regime, il consumo volontario coincide con il consumo utile, ovvero con il fabbisogno energetico di un'unità immobiliare.

Per variare il consumo, o meglio, per stabilire (o tentare di stabilire) le appropriate condizioni climatiche all'interno di un locale e/o di un'unità immobiliare, il singolo utilizzatore deve agire sul sottosistema di termoregolazione.

Consumo involontario e perdite di sistema

Il consumo involontario è quello dovuto alle dispersioni dell'impianto (produzione, distribuzione primaria, distribuzione secondaria, eventuale accumulo, ecc.)

Il consumo involontario, o perdita di sistema non dipendente dall'utilizzatore, è dovuto a tutte le perdite energetiche che si verificano nei vari "sottosistemi" di cui è composto l'impianto termico:

- perdite nel sottosistema di generazione (riscaldamento del fluido termovettore);
- perdite nel sottosistema di distribuzione primaria (primaria e secondaria);
- perdite nel sottosistema di termoregolazione;
- perdite nel sottosistema di emissione;

Individuazione del sistema edificio-impianto

Per calcolare le suddette perdite, è necessario individuare il sistema edificio-impianto e calcolare le prestazioni energetiche, così individuate:

- calcolo del fabbisogno annuo di energia termica delle singole unità immobiliari;
- calcolo del fabbisogno annuo di energia termica dell'edificio;
- calcolo del rendimento medio stagionale

A tal fine è necessario conoscere le caratteristiche tipologiche delle singole unità immobiliari:

- Volume lordo climatizzato;

- Volume interno netto;
- Superficie utile (o netta calpestabile).
- Superfici dei componenti dell'involucro e della struttura edilizia.
- Tipologia dei ponti termici.
- Orientamenti dei componenti dell'involucro.
- Caratteristiche geometriche degli elementi esterni che possono interferire termicamente (ombreggiamenti, ecc.) con l'edificio.

-Individuazione delle zone termiche.
Per definire i confini del volume lordo climatizzato si considerano le dimensioni esterne dell'involucro, mentre per definire i **confini tra zone termiche** si considerano le superfici di mezzeria. La zona termica è definita come parte dell'ambiente climatizzato, mantenuto a temperatura uniforme attraverso lo stesso impianto di climatizzazione invernale.

Nella definizione dei confini delle "zone climatizzate" si dovrà tenere conto del fatto che, le singole unità immobiliari, potrebbero costituire un sistema autonomo con possibilità di trovarsi a temperatura diversa e quindi soggette a scambio termico.

Negli edifici che non presentano correzione dei ponti termici, non si possono trascurare le perdite dovute a tali singolarità, perché oltre ad essere rilevanti possono ricadere nelle perdite di sistema.

Si deve aggiungere che le condizioni di ripartizione si riferiscono alle condizioni di funzionamento a regime del sistema edificio-impianto, però, sempre ai fini del calcolo delle perdite di sistema, possono risultare significativi i fenomeni transitori dovuti ad accensione - spegnimento e di intermittenza - attenuazione, che possono influire negativamente sul rendimento globale.

Solo conoscendo tutti gli ingredienti : stato della coibentazione, inerzia termica, ponti termici, impianto bilanciato e termo-regolato, rete di distribuzione ben coibentata, si può avere corrispondenza

tra la <domanda> dell'utilizzatore e <l'offerta> dell'impianto, ovvero idonea risposta del sistema (edificio + impianto) alle mutevoli esigenze di confort e buona rappresentazione della < ripartizione> .

Criteri di ripartizione

I)La spesa totale per il consumo di energia termica utile dell'unità immobiliare deve essere ripartita in base ai consumi di energia termica utile delle singole u.i.

II)La spesa totale per il consumo di energia termica utile dei locali ad uso collettivo deve essere ripartita in base ai millesimi di proprietà delle singole unità immobiliari.

III) La spesa totale per potenza termica installata deve essere ripartita in base ai millesimi di fabbisogno di energia termica utile delle singole u.i.

La composizione del Consumo di Energia Termica Cet

Il consumo totale di energia termica utile per un edificio è dato dalla somma dell'energia destinata alla climatizzazione e dall'energia destinata all'acqua calda sanitaria, quando questa è prodotta in modo centralizzato.

$Cet = Ccli + Cacs$ dove :

$Cet =$ Consumo totale di energia invernale -- kWh --

$Ccli =$ Consumo di energia per la climatizzazione invernale -- kWh --;

$Cacs =$ Consumo di energia per l'acqua calda sanitaria -- kWh --

A sua volta, il termine $Ccli$ è dato dalla somma di tre componenti :

$Ccli = Ccli-ui + Ccli - pc + Ccli - invo$ dove :

$Ccli-ui =$ Consumo (volontario) di energia per la climatizzazione delle singole u.i. -- kWh --;

$Ccli - pc =$ Consumo (volontario) di energia per la climatizzazione dei locali comuni -- kWh --;

$Ccli - invo =$ Consumo involontario di energia dovuto alle perdite -- kWh --

Analogamente, il termine $Cacs$ è dato dalla somma di tre componenti:

Analogamente, il termine Cacs è dato dalla somma di tre componenti:

$Cacs = Cacs-ui + Cacs-pc + Cacs-invo$ dove:

$Cacs-ui$ = Consumo di energia, dovuto al consumo di acqua calda sanitaria delle u.i. -kWh -

$Cacs-pc$ = Consumo di energia, dovuto al consumo di acqua calda sanitaria dei locali comuni -kWh

$Cacs-invo$ = Consumo involontario di energia dovuto alla produzione di acqua calda sanitaria - kWh

Il consumo di acqua calda sanitaria è misurabile in m³/mese oppure m³/anno e quindi si deve convertire tale dato, generalmente fornito da un contatore volumetrico, in fattore energetico e cioè in energia, tenendo conto che la temperatura media dell'acqua distribuita dalla rete, e misurata nel punto in cui è ubicato il contatore è $Tacs = 48^{\circ}C$

Il progetto dell'impianto di < contabilizzazione > indiretta.

Dopo avere svolto le attività sopra elencate, è possibile procedere alla progettazione del sistema di contabilizzazione indiretta, secondo i seguenti passaggi:

1) Rilievo di tutti gli apparecchi scaldanti installati nelle varie unità immobiliari associando a ciascun apparecchio una potenza termica "nominale" facendo attenzione di distinguere il salto termico nominale Dn tra la temperatura media del corpo scaldante e la temperatura ambiente:

-60°C se trattasi di apparecchi costruiti secondo la norma UNI 6514/1987;

-50°C se trattasi di apparecchi costruiti secondo la norma UNI EN 442-2

2) Rappresentare il dettaglio del tipo di attacco degli apparecchi (tubo in rame, ferro, materiale plastico, ecc.) e sua dimensione con individuazione del tipo di valvola (diritta o ad angolo);

3) Definire il tipo di termoregolazione esistente o da progetto (valvola termostatica e tipo di sensore (incorporato o a distanza), valvola elettrica - elettronica, ecc..

4) Rappresentare il tipo di dettaglio per l'installazione dei dispositivi di contabilizzazione: posizione sul corpo scaldante, tipo di sensore, tipo di lettura locale o a distanza.

5) Dimensionamento della pompa di circolazione per rendere la circolazione compatibile con le portate di progetto in base al tipo di valvola di regolazione adottata.

6) Redigere un tabulato con la registrazione / memorizzazione delle potenze termiche dei singoli apparecchi.

7) Formulare il prospetto di ripartizione delle spese.

8) Redigere un manuale d'uso e manutenzione dei singoli componenti.

Le temperature minime quando l'appartamento non è occupato

Bisogna precisare che gli edifici esistenti sono realizzati per regime di funzionamento contemporaneo di tutto il volume edilizio.

L'installazione dei sistemi di contabilizzazione, di fatto, offrendo la possibilità di < chiudere > i radiatori, trasformano i singoli appartamenti in < autonomi >.

Nei periodi non abitati, chiudendo i singoli radiatori --- al fine di ottenere risparmio di contabilizzazione -- l'appartamento può scendere a temperatura relativamente bassa. In questo caso si possono verificare i seguenti inconvenienti:

a) Sottrazione di calore dagli appartamenti contigui (sottostanti - sovrastanti - limitrofi); b) Rischio di formazione di condense sulle pareti: ad esempio con umidità del 65% , se la temperatura interna scende a 12°C , la temperatura di rugiada è di circa 6°C. Se la temperatura sulla superficie interna della parete dovesse arrivare a 6°C , si forma condensa; c) Lunghi tempi di messa regime per raggiungere la temperatura di confort quando l'appartamento ritorna abitato.

Antonio De Marco

IL CALCOLO DEL TASSO SOGLIA NEI MUTUI

A comportare usura, con conseguente nullità della relativa clausola contrattuale, non è il solo tasso di interesse applicato dalla Banca sul contratto di mutuo, ma l'intera pattuizione economica con la banca, comprensiva del tasso di mora, delle spese di assicurazione, delle spese di istruttoria, ecc. Per l'art. 644, comma 3, del Codice Penale, infatti «la legge stabilisce il limite oltre il quale gli interessi sono sempre usurari. Sono altresì usurari gli interessi anche se inferiori a tale limite, e gli altri vantaggi o compensi, che, avuto riguardo alle concrete modalità del fatto e al tasso medio praticato per operazioni similari, risultano comunque sproporzionati rispetto alla prestazione di denaro o di altra utilità, ovvero all'opera di mediazione, quando chi li ha dati o promessi si trova in condizione di difficoltà economica o finanziaria. Per la determinazione del tasso di interesse usurario si tiene conto delle commissioni, remunerazioni a qualsiasi titolo e delle spese, escluse quelle per imposte e tasse, collegate all'erogazione del credito». Dal tenore letterale della norma - che fa riferimento a remunerazioni a qualsiasi titolo e alle spese - deve dunque ritenersi che nei contratti di mutuo, per il calcolo dell'usura, vietata dall'articolo 1815 del Codice Civile, o più correttamente, del superamento del tasso soglia, non deve tenersi conto del solo TAN (Tasso di interesse nominale annuo), ma anche di altre voci di costo per il consumatore, quali le spese di istruttoria; le spese di perizia; le spese di commissione per l'incasso della rata; la commissione (o penale) per l'estinzione anticipata; il tasso di mora e le spese per l'eventuale assicurazione. In definitiva: tutte le spese finalizzate all'erogazione del finanziamento, concorrono all'eventuale superamento del tasso soglia. In questo senso, si veda, per tutte, la recente sentenza del Tribunale di Milano, 29 gennaio 2015 n. 1242 e Corte di appello di Milano, sentenza n. 1070, in data 14/3/2014.

a cura di CASACONSUM LOMBARDIA

LE SERVITU' IN CONDOMINIO



La materia delle servitù può riguardare sia i rapporti tra condomini, sia i rapporti tra condominio e terzi, sia i rapporti tra condominio e terzi condomini.

Servitù nei rapporti tra singoli condomini

Possono ipotizzarsi casi di servitù tra due o più proprietà esclusive: per esempio, la costruzione di verande, di tetterie, ecc. che impediscano la veduta di un condomino a danno di altro condomino. In tal caso il condominio non è in alcun modo coinvolto dalla servitù tra condomini.

Sul punto dobbiamo osservare che le servitù tra condomini assumono una loro marcata peculiarità, in funzione del disposto di cui all'art. 1102 c.c.

Costituzione e modifica di servitù passive a favore di terzi e a carico del condominio

Per la costituzione e la modifica di tali servitù, non è certo legittimato l'amministratore e nemmeno l'assemblea condominiale a maggioranza.

Occorre, invece, il consenso di tutti i condomini a norma dell'art. 1108, terzo comma, c.c., per il quale "è necessario il consenso di tutti i partecipanti per gli atti di alienazione o di costituzione di diritti reali sul fondo comune e per le locazioni di durata superiore a nove anni".

In particolare, secondo la sentenza della Cassazione 13 Aprile 1985, n° 2465 "la costituzione di un diritto di servitù a carico delle parti comuni di un edificio

condominiale può conseguire, oltre che da una norma del regolamento condominiale adottato a unanimità, anche da una clausola inserita in tutti i contratti con i quali ciascun partecipante ha acquistato dall'originario unico proprietario-costruttore, poiché anche in tale ipotesi sussiste la formazione del consenso di tutti i condomini alla creazione del vincolo, come nell'analogo caso del regolamento condominiale preconstituito da detto costruttore-venditore" (nella specie il proprietario e costruttore di un edificio, proprietario altresì di un'adiacente area destinata alla realizzazione di autorimesse, aveva inserito, negli atti di vendita, una clausola che contemplava, sul passo carraio condominiale, il transito in favore di dette autorimesse. La S.C. alla stregua del principio di cui sopra, ha ritenuto idonei detti atti di vendita a costituire una servitù a vantaggio dell'acquirente di quell'area, che aveva realizzato i garage).

Costituzione di servitù attiva a favore del condominio

La costituzione di una servitù attiva a favore del condominio su un fondo attiguo, mentre comporta l'obbligo della forma scritta ad substantiam, non richiede obbligatoriamente l'unanimità dei consensi.

Servitù a favore del terzo che sia anche condomino

In questo caso occorre l'unanimità dei consensi degli altri condomini, oltre che la forma scritta (Cass. 30 agosto 1960, n° 2397). Secondo quest'ultima sentenza, dettata in materia di lastrico solare di proprietà esclusiva, "deve escludersi che il proprietario del lastrico possa costituire indiscriminatamente, su di esso, delle servitù e così non è consentita l'imposizione di quelle servitù che, rendendo più intenso l'uso del lastrico o alterandone la naturale destinazione, implicino un aggravamento

degli oneri di manutenzione (a carico anche degli altri condomini), nonché di quelle che incidano altrimenti sulla funzione di utilità comune del lastrico e che siano, comunque, suscettibili di pregiudicare i diritti degli altri condomini.

In particolare, non può essere legittimamente costituita, dal solo proprietario del lastrico, la servitù di veduta sul lastrico stesso, a favore di edifici adiacenti, giacché essa, anche se si esercita direttamente e immediatamente sul solo lastrico, non comporta un vincolo esauresente esclusivamente nella sfera giuridica del proprietario di questo, ma involge invece una situazione oggettiva suscettibile di incidere negativamente sui diritti spettanti a tutti i condomini (essendo idonea a limitare lo sfruttamento del suolo e dello spazio aereo soprastante) e dato che, in realtà, fondo servente deve essere considerato non il solo lastrico, ma l'intero immobile sul suo complesso nella sua unità strutturale e funzionale".

Servitù per destinazione del padre di famiglia

Il venditore può, di fatto, costituire servitù passive a carico di parti esclusive o di parti comuni condominiali, a norma dell'art. 1062 c.c. che così recita: "la destinazione del padre di famiglia ha luogo quando consta mediante qualunque genere di prova che due fondi attualmente divisi sono stati posseduti dal medesimo proprietario e che questi ha posto o lasciato le cose nello stato dal quale risulta la servitù.

Se due fondi cessarono di appartenere allo stesso proprietario, senza alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati".

Deve, però, trattarsi di stati di fatto apparenti, a norma dell'art. 1061 c.c.

Matteo Rezzonico

FREDDO AGEVOLATO CON QUALCHE BONUS



L'installazione di un condizionatore è possibile con il sostegno dei bonus edilizi, sia quelli per la ristrutturazione (50% di detrazione IRPEF), che quelli per il risparmio energetico (65% di detrazione IRPEF/IRES). Ma non sempre: dipende dalla tipologia dell'impianto.

Il vero nodo è la possibilità o meno del sistema di raffrescamento di garantire anche il riscaldamento invernale. Partiamo dal 50% del bonus ristrutturazioni. In questo caso, l'incentivo scatta solo per la nuova installazione o la sostituzione di un condizionatore con uno nuovo, alimentato a pompa di calore e che funzioni sia per il raffrescamento sia per integrare o sostituire l'impianto di riscaldamento già esistente, autonomo o centralizzato. In questo caso, l'intervento rientra fra quelli finalizzati al risparmio energetico e, per questo, è agevolato al 50% e può essere realizzato anche in assenza di opere edilizie (circolare 57/E del 1998). L'installazione gode peraltro anche dell'IVA al 10 per cento.

Fino al 31 dicembre prossimo, la detrazione IRPEF del 50% è commisurata a un importo massimo di 96mila euro, recuperabili in dieci anni: poi, dal 2015, l'incentivo dovrebbe tornare al 36% per un tetto di spesa detraibile di 48mila euro. Per garantirsi l'opportunità, occorre pagare le fatture con bonifico "tracciabile" (bancario o postale). Fra le spese agevolate, c'è anche la posa in opera. Inoltre, è consigliabile farsi rilasciare dal tecnico installatore una dichiarazione di conformità dell'impianto

al conseguimento del risparmio energetico, nel caso dovessero scattare eventuali richieste di chiarimenti e controlli.

In alternativa al 50%, l'installazione di un condizionatore può fruire dell'ecobonus al 65%: ma con due paletti stringenti. Il primo, è che il climatizzatore deve essere una pompa di calore ad alta efficienza. Il secondo, è che il nuovo sistema deve andare a sostituire completamente l'impianto di riscaldamento esistente. L'importo massimo detraibile, in questo caso, è di 30mila euro in dieci anni (per un massimo di spesa di 46.154 euro). A valere sui bonus, infine, un'ultima possibilità per chi cerca un sistema di raffrescamento di facile impiego e ha effettuato ristrutturazioni, restauri, risanamento o manutenzioni straordinarie in casa, è acquistare un impianto portatile, usufruendo della detrazione al 50% per l'acquisto di grandi elettrodomestici, il cosiddetto bonus mobili, introdotto dal DL 63/2013. Come specifica la circolare 29/E del 2013 dell'agenzia delle Entrate fra gli apparecchi agevolati ci sono anche i ventilatori elettrici e gli apparecchi per il condizionamento, come i portatili monoblocco. Il condizionatore deve tuttavia raggiungere almeno la classe A+ e la spesa coperta va fino a un massimo di 10mila euro per singola abitazione. Naturalmente, questa detrazione va abbinata al 50% per i lavori edilizi che siano almeno di manutenzione straordinaria, eseguiti nella stessa abitazione, il che riduce di fatto la possibilità di beneficiare di questo bonus. Infine, fra gli incentivi esistenti, occorre non dimenticare il conto termico (si veda www.gse.it, al menu "Conto termico"). Tenendo però presente che lo strumento è in revisione e incentiva solo la sostituzione di vecchi apparati con nuovi alimentati da fonte rinnovabile.

Giovanni Tomassoli

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA NAZIONALE CONFAPPI

Pavia 2 Ottobre 2015

A norma degli artt. 13 e segg. dello Statuto Nazionale, il Consiglio Direttivo della CONFAPPI convoca l'assemblea straordinaria per il rinnovo delle cariche per il giorno 2 Ottobre 2015, alle ore 11,45 in prima convocazione, ed alle ore 12,00 in seconda convocazione, presso la Sede CONFAPPI di Pavia, Via Sant'Ennodio, n° 18, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) nomina della Commissione Verifica Poteri e della Commissione Scrutatrice, per le elezioni dei membri del Consiglio Direttivo, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 2) presentazione candidati;
- 3) relazione del Presidente uscente e presentazione del programma operativo per il prossimo quadriennio;
- 4) dibattito;
- 5) elezione dei componenti del Consiglio Nazionale, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 6) conclusione dei lavori.

Gli associati che intendessero candidarsi alle cariche sociali sono pregati di inviare alla Direzione il proprio curriculum con l'elencazione delle proprie esperienze associative ed eventuali proposte di programma, nonché di precisare la loro disponibilità di tempo per lo svolgimento delle mansioni a cui intendono candidarsi, entro e non oltre il 15 Settembre 2015.

Potranno partecipare al voto ed essere eletti solo gli associati in regola con il pagamento delle quote associative.

RISTORANTE USUCAPISCE L'ALVEO DI UN TORRENTE



L'area demaniale su cui scorreva un torrente deviato artificialmente, si può acquisire per usucapione, ma solo se la modifica del corso d'acqua è avvenuta prima dell'entrata in vigore della legge n.37 del 1994.

Lo ha deciso il tribunale di Milano con la sentenza n. 5156 del 23 aprile 2015, che ha dato ragione ai proprietari di un ristorante costruito su un terreno adiacente a un'area dove, in passato, fluiva un torrente il cui corso è stato deviato nel 1983. Per più di vent'anni, prima nelle vesti di locatari e poi di proprietari, l'alveo è stato utilizzato come parte integrante del locale: sono stati eseguiti lavori di pavimentazione, piazzati tavolini e sedie, costruito un pergolato. Infine, nel 1996, l'area è stata chiusa con pareti di vetro scorrevoli.

Nel corso degli anni i proprietari hanno chiesto più volte al Comune il riconoscimento della proprietà dell'alveo, senza però ottenere risposte. Quindi hanno deciso di citare in giudizio l'Agenzia del Demanio e la Regione Lombardia. Entrambi gli enti, però, hanno sostenuto che non sussistevano le condizioni per l'acquisto in usucapione, in quanto mancherebbe il cosiddetto *animus possidendi*, comprovato dalle molteplici richieste inoltrate al Comune per regolarizzare l'occupazione dell'area. Attraverso tali solleciti, sostengono Stato e Regione, i proprietari del ristorante avrebbero riconosciuto implicitamente la proprietà ad

altro soggetto diverso da loro. Argomentazioni respinte dal Tribunale, secondo cui "tali istanze, ai fini del giudizio, provano solo che gli attori erano consapevoli di non disporre di alcun titolo che li legittimasse all'esercizio del possesso dell'area, ma di certo non escludono che di fatto tale possesso sia stato esercitato pubblicamente e senza interruzione per il tempo richiesto dall'art. 1158 c.c.". Inoltre per il tribunale non c'è nessuna mala fede nella richiesta d'usucapione, che comunque "non deve essere necessariamente sorretta da buona fede, poiché tale requisito è indispensabile ai soli fini dell'usucapione abbreviata".

Il vero nodo della questione è, però, rappresentato dalla legge 37/1994 "Norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei torrenti, dei laghi e delle altre acque pubbliche". Prima che la norma entrasse in vigore, si legge nella motivazione della sentenza, "nel caso di mutamento del corso d'acqua per effetto di lavori artificiali, l'alveo abbandonato non era acquisito per accessione alla proprietà privata (art. 947 c.c.), ma permaneva nella proprietà dello Stato, tuttavia non più come bene demaniale ma come bene del patrimonio disponibile dello Stato, ai sensi dell'art. 828 c.c.". In sostanza quel bene poteva essere usucapito ai sensi dell'art. 1158 c.c. secondo cui "La proprietà dei beni immobili e gli altri diritti reali di godimento sui beni medesimi si acquistano in virtù del possesso continuato per venti anni".

Un cambio radicale avviene dopo l'entrata in vigore della legge 37/1994: soltanto da quel momento in avanti l'eventuale alveo deviato in modo artificiale non perde più il suo carattere di demanialità e resta di proprietà dello Stato. Nel caso specifico, però, il corso d'acqua è stato deviato undici anni prima della Legge 37/94 e quindi, conclude il giudice, "si devono ritenere applicabili le

norme contenute negli artt. 942, 946 e 947 c.c. vigenti nel 1983, anno dell'avvenuta deviazione, e non quelle successive".

Flavio Chiodini

**CASACONSUM
LOMBARDIA**

**CLASS ACTION
PENSIONI**

**INCOSTITUZIONALE
IL BLOCCO DELLE
PENSIONI
IL GOVERNO NON DEVE
TOCCARE LA SENTENZA
DELLA CORTE
COSTITUZIONALE**

**parte subito
una diffida collettiva
affrettati anche tu a
far valere i tuoi diritti
con Casaconsum
Lombardia**

per info:
info@casaconsumlombardia.it

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA E LOCAZIONI



A norma dell'art. 6, commi 3 e 4, del D.Lgs. n° 192/2005 e s.m.i., *“nel caso di compravendita dell'intero immobile o della singola unità immobiliare, l'attestato di certificazione energetica è allegato all'atto di compravendita, in originale o copia autenticata. Nel caso di locazione, l'attestato di certificazione energetica è messo a disposizione del conduttore o a esso consegnato in copia dichiarata dal proprietario conforme all'originale in suo possesso”*.

Ulteriormente, l'art. 15, commi 8 e 9, del D.Lgs. n° 192/2005 dispone che *“in caso di violazione dell'obbligo previsto dall'art. 6, comma 3, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal compratore. 9. In caso di violazione dell'obbligo previsto dall'art. 6, comma 4, il contratto è nullo. La nullità può essere fatta valere solo dal conduttore”*.

Le disposizioni richiamate sono state abrogate dall'art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n° 112 convertito in Legge 6 agosto 2008, n° 133, che recita: *“sono abrogati i commi 3 e 4, dell'art. 6 e i commi 8 e 9, dell'art. 15 del D.Lgs. 19 agosto 2005, n° 192”*.

Anche dopo l'abrogazione restava comunque fermo l'obbligo di dotare l'immobile della certificazione energetica, con la conseguenza che la violazione dell'obbligo di consegnare la certificazione – anche se non invalidava l'atto di trasferimento – poteva tuttavia essere fonte di responsabilità contrattuale o extracontrattuale del venditore verso l'acquirente o del locatore verso il conduttore, quantomeno per la mancata informazione sull'inesistenza del documento. Trattandosi di un obbligo previsto da una disposizione legislativa, l'acquirente aveva infatti il diritto di sape-

re che non era stata rispettata una disposizione legislativa e conseguentemente di agire in sede civile, a tutela dei propri diritti. A seguito dell'abrogazione, ad opera del richiamato art. 35, comma 2-bis del D.L. 112/2008, relativo all'obbligo di allegazione o di messa a disposizione dell'attestato, la Corte di Giustizia UE ha avviato una procedura di infrazione contro la Repubblica Italiana per violazione delle disposizioni in materia di certificazione energetica degli edifici, ai sensi della Direttiva comunitaria 2002/91/CE. La procedura fondava sulla mancata previsione, da parte della normativa italiana, dell'obbligo di consegnare l'attestato, relativo al rendimento energetico, in caso di vendita o di locazione di immobile, conformemente agli artt. 7 e 10 della Direttiva 2002/91/CE. A chiudere la procedura di infrazione è sopravvenuto il D.L. 04/06/2013, n° 63, che ha introdotto un nuovo strumento documentale conforme alla Direttiva Europea 2010/31/UE e sancito l'obbligo di consegna o messa a disposizione dell'attestato di rendimento energetico – dal proprietario o dal locatore – in caso di vendita o di locazione.

A parte il cambio di denominazione - da attestato di certificazione energetica (ACE) ad attestato di prestazione energetica (APE) - il richiamato D.L. 63/2013, ha modificato l'art. 6, del D.Lgs. n° 192/2005, facendo obbligo di consegnare al nuovo proprietario o all'inquilino - al momento del perfezionamento dell'atto di vendita o del contratto di locazione – l'attestato che doveva essere disponibile già al momento delle trattative.

Per i commi 2, 3 e 3-bis, del novellato articolo 6, a parte la diversa denominazione, l'APE è del tutto identico al precedente ACE e ha durata decennale, salvo interventi di ristrutturazione che, incidendo sulle prestazioni energetiche dell'edificio, possano farlo decadere.

Non solo: in base al novellato art. 6, comma 1-bis, del D.Lgs. 192/2005, la distinzione tra contratti relativi a nuove costruzioni o a nuove locazioni non ha più senso, essendo stato esteso l'obbligo di dota-

zione dell'attestato a tutte le unità immobiliari, indipendentemente dalla loro pregressa esistenza o dalla loro realizzazione. L'obbligo di dotazione del certificato di prestazione energetica deve essere osservato anche per i contratti di affitto di azienda o di ramo della stessa, qualora questi ultimi ricomprendano l'affitto dei muri e facciano riferimento alla locazione dei locali in cui viene svolta l'attività di impresa. Resta fermo, a norma dell'art. 6, secondo comma, del D.Lgs. 192/2005 e successive modifiche e integrazioni, che l'APE deve essere messo a disposizione del futuro acquirente e del locatario, già dal momento delle trattative, per consentire che la negoziazione sul prezzo di cessione o sul canone di locazione possa essere efficacemente condotta anche in considerazione delle prestazioni energetiche, caratterizzanti l'immobile oggetto di cessione o di affitto. Qualora già in possesso dell'ACE, il proprietario non è tenuto a produrre il nuovo APE, posto che il comma 10, dell'art. 6, del D.Lgs. 192/2005, fa salvi gli attestati di certificazione energetica rilasciati prima della entrata in vigore del D.L. 63/2013, purché confermati da una dichiarazione di vigenza. Sono peraltro esclusi dall'obbligo di dotazione dell'APE, gli edifici adibiti a luogo di culto; gli edifici agricoli non residenziali, se sprovvisti di impianti termici per la climatizzazione estiva ed invernale e gli edifici sottoposti a vincoli culturali ed artistici. Sotto all'applicabilità delle normative locali, occorre tener presente che l'art. 17 del D.Lgs. 192/2005 (clausola di cedevolezza), è ispirato ai principi relativi alle competenze legislative concorrenti tra Stato e Regioni. Queste ultime devono sempre rispettare i principi dettati dalla normativa statale anche in materia sanzionatoria, a pena di incostituzionalità, a meno che la normativa regionale abbia recepito la Direttiva Comunitaria prima della normativa statale, facendo propri i principi fondamentali desumibili dalla Direttiva Comunitaria.

Silvio Rezzonico

REALIZZAZIONE DI PENSILINA FOTOVOLTAICA E TITOLI EDILIZI



Per installare dei pannelli fotovoltaici su una pensilina, basta presentare al Comune semplice Comunicazione di inizio lavori (Cil). E' quanto afferma il Consiglio di stato con sentenza 2134/2015. Il Cds ha accolto il ricorso di un privato cittadino contro il Comune, che aveva bocciato l'istanza finalizzata all'installazione di un impianto fotovoltaico, a parziale copertura della pensilina di nuova costruzione, richiedendo il Permesso di costruire (Pdc) in luogo di semplice Cil. Il privato ha presentato ricorso in appello al Consiglio di Stato contro la sentenza del TAR che dava ragione al Comune, vincendolo.

Nel merito della sentenza, la Comunicazione di inizio lavori riguardava la realizzazione di un nuovo pergolato in legno sul terrazzo antistante l'abitazione, coperto parzialmente dai pannelli fotovoltaici e dotato di tenda retrattile parasole. Il Comune ha comunicato agli intestatari della pratica, l'inefficacia del procedimento di CIL, disponendo il ripristino dello stato dei luoghi e ritenendo necessario procedere con Pdc. Il proprietario, in prima battuta, avanzava ricorso al TAR che lo respingeva. Si appellava quindi al Consiglio di stato che accoglieva il ricorso, condannando il Comune al pagamento delle spese processuali. Secondo il Giudice d'appello, il Testo unico per l'edilizia, Dpr 380/2001, consente l'installazione di pannelli fotovoltaici, previa presentazione di pratica Cil, su edifici esistenti o su loro pertinenze, quali i pergolati. Anche

per l'installazione dei pergolati basta presentare una semplice Cil, purché si presentino come elementi di arredo delle aree pertinenziali dell'edificio, aperti su tre lati, compresa la copertura.

Il Cds, richiamando la propria sentenza 5409/2011, ha spiegato che i pergolati si configurano come manufatti di natura ornamentale realizzati in genere con struttura lignea, in ogni caso leggera e priva di fondamenta, eventualmente rimovibili e utilizzabili per riparare dal sole modeste superfici.

Con la precisazione che non solo piante rampicanti e tendaggi possono contribuire alla funzione di ombreggiamento e schermatura solare. Anche i pannelli fotovoltaici possono contribuire a riparare dal sole, purché siano posizionati in modo da lasciare spazi da cui possa filtrare la luce del sole e l'acqua piovana, in caso contrario non si tratterebbe più di semplice pensilina, ma di tettoia, per la cui costruzione è necessario invece il Permesso di costruire.

Nicola Crispino

Piccolo Proprietario,
Amministratore

**RINNOVA
LA TUA TESSERA ASSOCIATIVA 2015***

con pagamento tramite bollettino postale n° 25252206
oppure con bonifico bancario
Intestato a CONFAPPI
IBAN IT 58 V 03268 20500
052862879771

* tessera CONFAPPI: €. 75,00

* tessera FNA: - Elenco Speciale €. 100,00
- Soci Ordinari €. 300,00

**INVITIAMO
A CONSULTARE
I NOSTRI SITI**

www.confappi.it

www.fna.it

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

**CI TROVI
ANCHE SU**

**facebook
CONFAPPI-FNA**

**e twitter
con
twitter@confappi**

STOP AGLI INTERESSI ANATOCISTICI

Per il Tribunale di Milano, sentenza 3 aprile 2015, «l'articolo 120 del Testo Unico Bancario, come novellato dall'articolo 1, comma 629, della Legge 147/2013, non può che essere inteso come rivolto a vietare l'anatocismo nei rapporti bancari, di fatto introducendo in tale ambito una disciplina speciale più rigorosa della normativa ordinaria dettata dall'articolo 1283 del Codice Civile. La nuova disposizione legislativa, a decorrere da 1° gennaio 2014, rende, dunque, illegittima qualsiasi prassi anatocistica nei rapporti bancari e vietato l'addebito di interessi anatocistici passivi (c.f.r., per tutte, Cass. 24/3/2014 n. 6857)».

Come noto, l'art. 1, comma 629 della Legge 147/2013, ha stabilito che «... a) nelle operazioni in conto corrente sia assicurata, nei confronti della clientela, la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori; b) gli interessi periodicamente capitalizzati non possano produrre interessi ulteriori che, nelle successive operazioni di capitalizzazione, sono calcolati esclusivamente sulla sorte capitale».

In tale contesto, Casaconsum ha predisposto - per i propri associati - un fac-simile di richiesta di rimborso degli interessi e delle competenze anatocistiche a decorrere dal 1 gennaio 2014, data di entrata in vigore della richiamata Legge 147/2013.

Riportiamo a lato il fac-simile predisposto da CASACONSUM Lombardia.

MITTENTE:

Via/P.zza _____ n. _____
() _____ - _____ - _____

Raccomandata a.r. o PEC

Spett.le
BANCA _____
SEDE LEGALE
Via/P.zza _____ n. _____
() _____ - _____ - _____

(Lettera semplice), e-mail o PEC

Spett.le BANCA D'ITALIA - VIGILANZA
Via Nazionale, n. 91
00184 - ROMA
PEC: bancaditalia@pec.bancaditalia.it
e-mail: email@bancaditalia.it

(Lettera semplice) o e-mail

E p.c.
Spettabile
Casaconsum Lombardia
Via Ruggero di Lauria, n. 9
20100 - Milano (MI)

Oggetto: Richiesta rimborso interessi e competenze anatocistiche a decorrere dal 1 gennaio 2014

Il sottoscritto _____, nato a _____ il ____/____/____, residente in _____ alla Via _____ n. _____, con telefono n. _____, con posta elettronica _____, nella qualità di associato CASACONSUM Lombardia, con sede in Milano, Via Ruggero di Lauria, n. 9

PREMESSO

- che tra l'Istituto di credito e il sottoscritto è stato stipulato un contratto di conto corrente n. _____ con contratto del ____/____/____;
- che, la Legge 27 dicembre 2013, n. 147 pubblicata in Gazzetta Ufficiale il 27 dicembre 2013 ed entrata in vigore il 1 gennaio 2014, con il comma 629 ha modificato la disciplina dell'anatocismo bancario, introdotto dall'art. 25, co. 2, d.lgs. 4 agosto 1999, n. 342, in deroga a quanto previsto dall'art. 1283 del codice civile, vietando la capitalizzazione composta delle competenze bancarie a decorrere dal 1 gennaio 2014;
- che, il Vostro Istituto continua a capitalizzare trimestralmente le competenze bancarie;
- che è interesse del sottoscritto agire per la tutela dei propri diritti.

Tutto ciò premesso,

si invita e diffida

il Vs. istituto, a restituire **entro e non oltre i giorni 15 dalla ricezione della presente**, tutte le somme già percepite a titolo di competenze capitalizzate trimestralmente, maggiorate di interessi legali dalla data dell'indebitato ad oggi, con espresso avvertimento che nell'ipotesi di dissenso e di reiterazione del comportamento illegittimo, il sottoscritto si vedrà costretto ad intraprendere la strada del contenzioso per far valere i propri diritti, previo ricalcolo dell'effettivo dare avere a mezzo di perizia econometrica.

Tanto si doveva e si porgono, distinti saluti.

Luogo e data

Firma

NOTIZIARIO UTILE



REGISTRO OPPOSIZIONI, REGOLE DA RISPETTARE

Come fare per evitare che il proprio numero di telefono sia oggetto di chiamate indesiderate per fini commerciali o promozionali ?

Esiste un registro pubblico delle opposizioni, in cui gli abbonati ai servizi di telefonia possono iscriversi, per rendere noto la propria volontà di non essere contattati per fini commerciali, promozionali o per ricerche di mercato. In caso di violazione, può essere comminata una sanzione pecuniaria compresa tra i 10mila e i 20mila euro.

LOCAZIONE AD ENTE STATALE E LEGITTIMITA' DEL RECESSO PER TAGLI ALLA SPESA PUBBLICA

Secondo Cassazione n° 6895 del 07/04/2015, in caso di immobile locato ad un ente statale, i tagli alle risorse finanziarie a disposizione delle pubbliche amministrazioni - che costringano queste ultime alla contrazione delle spese - costituiscono circostanza sufficiente a ritenere integrati i "gravi motivi" di recesso di cui all'art. 27, L. n° 392/78.

FURTO AL SUPERMERCATO, QUANDO NON E' REATO

In caso di furto in supermercato, "il monitoraggio nella realtà della azione furtiva avviata, esercitato sia mediante la diretta osservazione della persona offesa (o da parte dei dipendenti addetti alla sorveglianza o dalle forze dell'ordine presenti in loco), sia mediante appositi apparati di rilevazione automatica del movimento della merce, e il conseguente intervento difensivo in continenti, a tutela della detenzione, impediscono la consumazione del delitto di furto, che resta allo stadio del tentativo, in quanto l'agente non ha conseguito, neppure momentaneamente, l'autonomia ed effettiva disponibilità della refurtiva, non ancora uscita dalla sfera di vigilanza e di controllo diretto del soggetto passivo" (Cassazione Penale, Sez. Un., n° 52117 del 16/12/2014).

SCHEDA CATASTALE E PRESUNZIONE DI CONDOMINIALITA'

Per Cassazione 9523/2014, "la scheda catastale, avendo solo valore indiziario, non è idonea, di per sé, a vincere la presunzione di condominialità sancita dall'art. 1117 c.c."

IRRAGIONEVOLE DURATA DEL PROCESSO: INDENNIZZO PIU' FACILE

Sarà più facile conseguire l'indennizzo per l'irragionevole durata del processo previsto dalla Legge n° 89/2001 (cosiddetta L. Pinto). E infatti, per la Cassazione sent. 26 marzo 2015 n° 6078, le somme detenute dalla Banca d'Italia quale tesoriere provinciale per conto del Ministero della Giustizia, possono essere confiscate in favore dei creditori dello Stato. La sentenza è molto importante, tenuto conto che lo Stato Italiano, condannato ripetutamente, oltre che dalle Corti di merito, anche dalla Corte di giustizia europea, continuava a frapporre ostacoli di ogni tipo alla reale riparazione del danno causato all'utente del servizio giustizia. Si legge nella richiamata pronuncia della Cassazione 6078/2015: "in caso di esecuzione forzata nei confronti del Ministero della Giustizia per ottenere il pagamento dell'equa riparazione ai sensi della Legge Pinto, le somme diverse da quelle destinate al pagamento di spese per servizi e forniture aventi finalità giudiziaria o penitenziaria, nonché gli emolumenti di qualsiasi tipo dovuti al personale amministrato dal Ministero della Giustizia, esulano dalle disposizioni di cui all'art. 1-ter, D.L. n° 143 del 2008 e art. 1, D.L. n° 313 del 1994 e, pertanto, sono pignorabili nelle forme della procedura esecutiva presso terzi".

AMMINISTRATORE E SOSTITUTO

Per Cassazione, 8339/2014, "l'amministratore è mandatario del condominio nell'erogazione della spesa per i servizi comuni, sicché egli, qualora sostituisca altri a sé stesso nell'esecuzione di tale attività, senza esservi autorizzato dall'assemblea e senza che sia necessario per la natura dell'incarico, risponde dell'operato del sostituto, a norma dell'art. 1717, primo comma, c.c., non rilevando che la sostituzione sia conforme, a una prassi nota ai condomini, fatto che - non rilevando che la sostituzione sia conforme a una prassi nota ai condomini - di per sé, non esprime la volontà del condominio".

POTREBBE SLITTARE AL 1° OTTOBRE L'OBBLIGO DI ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Potrebbe slittare al 1° ottobre 2015, dopoché appena la scorsa settimana era stata annunciata la scadenza del 1° agosto 2015, l'entrata in vigore del nuovo Attestato di prestazione energetica.

È questa la proposta, avanzata lunedì nel corso di una riunione tecnica dalla rappresentanza delle Regioni. Sarà presa in esame oggi, dalla Conferenza unificata, che si riunisce per dare via libera al decreto sull'Attestato della prestazione energetica, così da poterlo inviare il prossimo 28 di giugno alla Commissione europea (insieme al decreto sul rendimento energetico già approvato e in attesa di pubblicazione sulla Gazzetta ufficiale) ed evitare una procedura di infrazione.

Le Regioni, chiedono più tempo per adeguare i propri sistemi di rilascio della targa energetica.

Il nuovo Ape sarà, infatti, un documento unico a livello nazionale (dovrà cioè essere compilato applicando uno stesso metodo per il calcolo delle prestazioni anche nelle Regioni che hanno un proprio sistema di rilascio) e contiene molte novità: tra le altre sarà presa in considerazione la prestazione energetica dell'edificio anche per la climatizzazione estiva, oltre che per quella invernale.

Le classi saranno dieci (dalla migliore o A4 alla peggiore o G) e verranno determinate non più secondo il parametro dell'Epi limite, bensì in funzione del rapporto fra la prestazione di un edificio e quello di un fabbricato di riferimento. Insieme al decreto Ape saranno approvati domani dalla Conferenza unificata anche gli schemi di relazione tecnica di progetto, necessari per applicare le nuove regole

LA SICILIA RIAPRE IL CONDONO NELLE ZONE A INEDIFICABILITÀ RELATIVA

Via libera in Sicilia alle domande di condono edilizio nelle aree a inedificabilità relativa. È questo l'effetto della Circolare n° 4/2015 emessa lo scorso 10 giugno. L'assessore regionale del Territorio e dell'Ambiente, Maurizio Croce, sblocca, di fatto, le istanze di condono, presentate in Sicilia nel 2003, in seguito all'emanazione della Legge n° 326 del governo Berlusconi. La circolare emanata chiarisce i dubbi interpretativi e indica i limiti della legge. Iter travagliato per l'applicazione della legge sul condono in Sicilia. Situazione che si discosta da quella esistente nel resto dell'Italia. I deputati dell'ARS nel 2003 recepirono solo i termini di prestazione delle domande e non tutta la norma. Di lì l'incertezza sull'applicazione della legge, che portò a un lungo stop delle domande presentate. Già nel 2014, l'allora assessore Lo Bello, con la Circolare n° 2 stabiliva che il divieto di condono riguardava solo le zone a inedificabilità assoluta. Circolare poi però revocata con la nota prot. 2894 del 2014 dell'assessore Sgarlata.

La Circolare 4/2015 revoca ora la nota a distanza di un anno. Il condono anche in questo caso è riferito espressamente a zone sottoposte a vincolo relativo e non a quelle soggette a vincolo di inedificabilità assoluta, per le quali non è mai stata messa in discussione l'inedificabilità. Il condono sarà quindi possibile, non in automatico, ma soltanto nel caso in cui ricorrano le condizioni previste dalla normativa vigente riguardo le ragioni di tutela che hanno determinato l'imposizione del vincolo stesso.



Contattaci

GIU' LE MANI DALLA CASA

proprietari
spremuti come limoni

STOP
alla tassazione sulla casa

Unisciti
al nostro movimento



GIU' LE MANI DALLA CASA

per info: telefono 02/ 33105242 - e-mail: info@confappi.it

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
 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, n° 48
 27100 - PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 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 G. Corazzin, 3
 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

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35

MARCHE

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

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 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 V ia XXIX Maggio, n° 65
 21100 VARESE Via Rainoldi, n° 5
 27100 PAVIA Via Sant'Ennodio, n° 18
 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 G. Corazzin, n° 3
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

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

TOSCANA

50127 FIRENZE Via G. dei Marignolli, n° 62/C

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 - Via Livello, 24; **CORSICO** - Via Garibaldi, 52/A; **LODI** - Via
 Bassiano, 19; **PAVIA** - Via Sant'Ennodio, 18; **SARONNO** - Via San
 Pietro, 36; **MONZA** - Via San Pio X, 2; **CREMA** - Via Santa Chiara,
 9



CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

- **CORSO FRONTALE CONFAPPI MILANO**

Costo €. 400,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015, per chi non sia già iscritto alla FNA

- **CORSO UNIVERSITARIO ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI**

Organizzato da FNA-Federamministratori di Milano e da Università degli Studi E-Campus, con rilascio di attestato universitario (costo €. 200,00, oltre IVA, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2015).

Esami presso l'Università E-Campus

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

- **SEMINARI FRONTALI DI 3 ORE CAD.**

5 sessioni di 3 ore cad. tenute da FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad.

- **SEMINARI UNIVERSITARI ON LINE DI AGGIORNAMENTO**

Organizzati da FNA-Federamministratori con l'Università E-Campus, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 250,00. Per il riconoscimento dei crediti formativi, è necessario rispondere positivamente ad appositi questionari.

Per informazioni:

CONFAPPI-FNA Sede Nazionale
Via Ruggero di Lauria, n° 9 - 20149 Milano
Telefono 02/ 33105242 fax. 02/ 316641
e-mail: segreteria@confappi.it - segreteria@fna.it
www.confappi.it - www.fna.it