

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: Rinviare l'obbligo di installare le termovalvole <i>(Silvio Rezzonico)</i>	1
Recupero dei sottotetti <i>(s.r.)</i>	2
Per i grandi lavori è necessario creare un fondo speciale <i>(Arianna Cornelli)</i>	4
La Class Action per i consumatori <i>(Matteo Rezzonico)</i>	6
Validità decennale dell'attestato energetico <i>(Enrico Fenoglio)</i>	7
Fideiussione a garanzia dei canoni <i>(m.r.)</i>	8
Nuovo contratto termico <i>(Flavio Chiodini)</i>	9
La raccolta differenziata punto per punto <i>(Mauro Bolla)</i>	10
Nuova convenzione per i contratti concordati <i>(m.r.)</i>	11
Notiziario Utile	12



EDITORIALE: RINVIARE L'OBBLIGO DI INSTALLARE LE TERMOVALVOLE

Conto alla rovescia per l'adozione nei condomini dei nuovi sistemi di contabilizzazione del calore. Il prossimo 31 dicembre scade infatti il termine imposto dal D.Lgs. n. 102/2014 e i condomini inadempienti rischiano pesanti sanzioni pecuniarie. Si calcola che nelle maggiori città italiane il 17% delle famiglie risiede in edifici costruiti prima del 1950, mentre il 60% di esse vive in immobili costruiti tra il 1950 e il 1989. I proprietari di casa sono costretti a sostenere un ulteriore balzello sotto forma dell'obbligo, entro il 31 dicembre, e pena sanzioni sino a 2.500 euro per unità immobiliare, di installare le valvole termostatiche per la contabilizzazione del calore. Senza entrare nel merito dei molteplici dubbi circa la legittimità della norma spesso in contrasto con le leggi regionali, appare evidente l'inopportunità di costringere i cittadini in un lasso di tempo così breve a sostenere ingenti spese in un momento così critico. E' bene precisare che l'obbligo di installare le valvole termostatiche riguarda i soli condomini con riscaldamento centralizzato (quindi non chi possiede una caldaia a riscal-

damento autonomo). La Confappi ha ritenuto di schierarsi in difesa e a tutela dei proprietari insieme al Coordinamento ARPE - Federproprietà e UPPI e di chiedere un rinvio della scadenza del 31 dicembre 2016. Il rinvio può tra l'altro favorire una ulteriore riflessione del Governo sulla absurdità della previsione transitoria di cui all'art. 9, quinto comma, del D.Lgs. 102/2014, secondo cui in assenza di sottocontatori, termovalvole e in caso di inapplicabilità della norma UNI 10200, la ripartizione delle spese, volontarie e involontarie dovrebbe farsi - per la prima stagione invernale successiva alla legge - in base ai millesimi di proprietà. Nulla di più iniquo, ove si tenga conto dei regolamenti condominiali e della prassi mai contrastata dalla giurisprudenza per la quale, il riparto delle spese di riscaldamento deve essere fatto secondo il criterio misto cubatura/superficie radiante. E ciò a tacere dell'ulteriore balzello e dei costi imposti ai proprietari, in un momento di grave crisi economica.

Silvio Rezzonico
(Presidente Nazionale Confappi)

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

www.confappi.it - info@confappi.it
20149 Milano, Via Ruggero di Lauria, n° 9 - Telef. 02/ 33105242

RECUPERO DEI SOTTOTETTI



Nell'intento originario, le leggi sul recupero dei sottotetti, emanate dalle diverse Regioni d'Italia a partire dagli anni Novanta, si proponevano di mettere un freno alla tendenza dell'edilizia di consumare nuovo suolo per realizzare unità abitative.

Con il tempo e con la grave crisi economica degli ultimi anni, il recupero del sottotetto a fini abitativi per molte persone si è trasformato in un'opportunità di guadagno e le amministrazioni territoriali, in termini differenti, hanno rivisto e corretto i provvedimenti in materia, cercando di regolarizzare gli interventi ed evitare la comparsa selvaggia di nuovi volumi non in linea con gli standard di sicurezza e abitabilità.

Oggi, più che in passato, recuperare un sottotetto si è trasformato in una forma di investimento per le famiglie italiane.

Ma anche le normative sono evolute e sono diventate più severe.

E chiedono qualità. I parametri richiesti, ad esempio, in termini di altezze minime e medie e di luce e aria da garantire ai locali sono stringenti.

Al contrario, sotto l'aspetto dei requisiti energetici c'è ancora poca attenzione nelle legislazioni locali, che spesso però si rifanno alle normative nazionali (nel frattempo aggiornate).

Per recuperare un sottotetto, inoltre, anche se spesso viene dato per scontato, è necessario non solo fare i conti con la legge regionale e statale, ma anche con il proprio condominio e con un orientamento civilistico, mirato a considerare il volume come spazio comune (mentre, in precedenza, era più spesso considerato come

pertinenza dell'alloggio sito all'ultimo piano).

Quali parametri

Parlare di sottotetto abitabile significa anche fare i conti con alcuni parametri imprescindibili, fra cui le altezze, il ricambio d'aria e l'illuminazione del volume oggetto dell'intervento. Ogni regione (o provincia autonoma) ha fissato i propri requisiti determinando un quadro nazionale variegato. Alcune amministrazioni, ad esempio, hanno varato leggi ad hoc per regolamentare la materia, altre hanno invece inserito le indicazioni all'interno di provvedimenti legislativi più ampi.

L'altezza

Il parametro da prendere subito in considerazione è l'altezza.

Le misure che interessano ai fini della verifica dell'abitabilità sono normalmente due: l'altezza minima e quella media, che in alcune regioni è ponderale.

Nello specifico, l'altezza minima è la distanza verticale tra il piano di calpestio e il punto dell'intradosso della copertura che segna il limite della superficie abitabile.

L'altezza media, invece, è intesa come la distanza tra il pavimento e il piano virtuale orizzontale mediano, cioè posto tra il punto più alto e quello più basso delle falde di copertura.

C'è poi l'altezza media ponderale, data dal rapporto tra il volume dello spazio abitabile e la relativa superficie. Infine, ma solo in casi sporadici, insieme alla minima è richiesta l'altezza massima, vale a dire la distanza verticale tra il pavimento e il punto più alto del sottotetto.

Il primo passo per verificare l'abitabilità è quindi procedere con le misurazioni richieste dalle normative regionali.

Rilevare l'altezza minima e quella massima è semplice: basta munirsi di un metro o di strumenti più precisi come il distanziometro laser per ottenere in poco tempo dati precisi. Più complesso misurare l'altezza media e la media ponderale, che richiedono l'intervento di un tecnico qualificato.

La seconda, prescritta da più regioni, si

calcola dividendo il volume abitabile del sottotetto per la superficie corrispondente espressa in metri quadri.

Può succedere che alcuni sottotetti presentino pareti di altezze non omogenee: in questo caso si calcola l'altezza media ponderale di ogni singola parete, data dal rapporto tra la superficie e la rispettiva larghezza.

Quando si ha a che fare con soffitti a volta, invece, per misurare l'altezza media dei locali si esegue una media aritmetica tra l'altezza del piano di imposta (il punto da cui si sviluppa la volta) e quella del colmo (il punto più alto della volta) misurata dal pavimento con una tolleranza fino al 5%.

Aria e luce

Altrettanto indispensabile per garantire l'abitabilità del sottotetto è il rapporto aeroilluminante, calcolato tra la superficie del pavimento e quella delle finestre.

Il valore oscilla da un minimo di 1/32 a un massimo di 1/8, che rappresenta la misura di riferimento e può variare a seconda di dove è ubicato il sottotetto: nei centri storici o nei comuni montani, ad esempio, sono dichiarati abitabili sottotetti meno luminosi rispetto ad altri ubicati in altre zone della città.

Dettaglio tecnico

Entrando nel dettaglio, l'altezza media richiesta (compresa quella ponderale) è solitamente 2,40 metri, anche se ci sono enti più esigenti come la Provincia autonoma di Trento (2,70 metri) o regioni, come Lazio e Friuli Venezia Giulia, che tollerano valori inferiori (1,90 metri).

Lo stesso discorso vale per l'altezza minima, che nella maggior parte dei casi non è inferiore a 1,50 metri, anche se in alcuni casi sono consentiti valori più bassi (1,20 metri in Friuli Venezia Giulia e Umbria) o maggiori (1,80 metri in Emilia Romagna e Veneto).

In quasi tutte le regioni, gli spazi del sottotetto che hanno misure inferiori a quelle consentite devono essere chiusi "mediante opere murarie o arredi fissi" e destinati a ospitare guardaroba o ripostiglio.

Questi locali accessori o di servizio possono quindi avere misure inferiori rispetto a quelle richieste per il resto del sottotetto: in media 20 centimetri in meno. Più tolleranza è prevista anche per gli edifici costruiti in comuni montani o comunque sopra determinate altitudini. In Abruzzo, ad esempio, nelle località che superano quota 1000 metri è sufficiente un'altezza media di 2,20 metri, a fronte dei 2,40 metri richiesti nelle aree al di sotto di quell'altitudine.

Per il raggiungimento delle misure richieste alcune regioni (poco meno della metà), seppur con determinate limitazioni, permettono di alzare l'altezza del colmo. Nel Lazio, ad esempio, l'intervento è possibile ma non deve comportare un aumento superiore al 20% della volumetria del sottotetto esistente.

Nelle Marche, invece, si può sopraelevare, ma sono esclusi gli edifici ubicati nei centri storici. Più facile rientrare nei parametri abbassando il solaio, ma anche in questo caso è necessario fare attenzione ad alcuni aspetti. Nelle Marche, devono essere rispettati i requisiti minimi di abitabilità o agibilità dei locali sottostanti e le norme sismiche, mentre la Sicilia precisa come il recupero volumetrico sia consentito anche con la realizzazione di nuovi solai o la sostituzione dei solai esistenti.

Il mosaico regionale permane anche in tema di rapporto aeroilluminante, il cui valore oscilla tra 1/8 (Abruzzo, Campania, Lombardia, Piemonte, Provincia Autonoma di Trento, Puglia, Sardegna, Sicilia e Valle d'Aosta) e 1/6 (Emilia Romagna, Lazio e Liguria, Toscana, Umbria e Veneto). Addirittura 1/32 in Valle d'Aosta, anche se il rapporto è riferito soltanto ai sottotetti dei centri storici. Quasi tutti gli enti, infine, per raggiungere i valori richiesti permettono l'apertura di finestre, lucernai, abbaini e terrazze, sempre rispettando i requisiti strutturali e funzionali dell'edificio.

DA SOFFITTA A RESIDENZA: tra i requisiti c'è l'incremento dell'efficienza energetica

Ma rendere abitabile un sottotetto richiede anche il rispetto di alcuni requisiti in materia di sostenibilità ambientale. Quasi

tutte le Regioni, seppure con qualche differenza, impongono a chi compie l'opera di attenersi alle prescrizioni riportate nei vari regolamenti, se presenti, e nella normativa nazionale vigente. E' il caso, ad esempio, di Marche, Molise, Liguria, Puglia, Piemonte, Sicilia, Lazio ed Emilia Romagna. Il Lazio, in particolare, rimanda al rispetto di ben precisi articoli della Legge Regionale n. 6 del 27 maggio 2008 e promuove il ricorso a fonti energetiche rinnovabili e al recupero delle tradizioni costruttive biosostenibili, mentre l'Emilia Romagna, al fine di conseguire il miglioramento del comportamento termico del sottotetto - seppure in deroga - ammette l'ispessimento verso l'esterno delle falde di copertura.

Ci sono poi le Regioni che estendono il contenimento dei consumi all'interno dell'involucro edilizio, non limitandosi al solo sottotetto. Ciò accade in Abruzzo, Lombardia e Umbria. In concreto, nel caso di un'abitazione privata, il proprietario dovrà prevedere, alla sostituzione di tutti i serramenti o alla coibentazione mediante sistema a cappotto di tutte le pareti disperdenti verso l'esterno, in modo tale da raggiungere le prestazioni energetiche disposte per legge.

La Toscana, che fa parte del gruppo di regioni che si adeguano alle prescrizioni nazionali, esclude dall'obbligo di riduzione dei consumi gli interventi di recupero relativi ai sottotetti già conformi alla Legge 9 gennaio 1991, n. 10, mentre la Lombardia lascia ai Comuni la facoltà di scontare gli oneri di urbanizzazione, se il recupero dei volumi a fini abitativi è connesso a opere in bioedilizia o volte al risparmio energetico.

Un'altra soluzione è quella scelta dalla provincia autonoma di Bolzano, che premia con un apposito "bonus energia" chi raggiunge, a cantiere concluso, almeno una classe energetica CasaClima C.

Alcune amministrazioni locali hanno affrontato con maggiore specificità il tema del risparmio energetico e l'ottimizzazione dei consumi, concedendo poche "aperture" a chi non rispetta determinati parametri.

Nel gruppo rientra la Calabria dove, in

caso di mancata rispondenza alla normativa sul rendimento energetico o se le imprese coinvolte non operano nell'osservanza della legge in vigore, non può essere rilasciata l'agibilità del locale. Inoltre, in presenza di coperture con elementi vetrati orizzontali o inclinati è necessario dotare questi ultimi di schermature solari mobili ad hoc, al fine di regolare gli apporti di calore per irraggiamento solare.

L'intervento consente di ottenere una riduzione della quota di energia fornita dal sole nei mesi estivi e massimizzarne gli effetti scaldanti nel periodo invernale. Le unità abitative oggetto di recupero a fini abitativi devono raggiungere, in Calabria, almeno la classe B. La Sardegna stabilisce che vengano adottate soluzioni ottimali per diminuire la quantità di energia necessaria a raffrescare e riscaldare la porzione oggetto di intervento, mediante l'utilizzo di componenti edilizi dalle prestazioni migliorate. Inoltre, è promosso l'utilizzo di materiali ecologici, ma per certificare un intervento in bioedilizia il computo metrico deve essere composto da prodotti "green" per almeno il 50%.

In Basilicata, Campania, Friuli Venezia Giulia, Trento, Valle d'Aosta e Veneto, prive di specifiche indicazioni, è sufficiente il rispetto della normativa in campo energetico nazionale e regionale.

Il punto di riferimento è la Legge 90 del 2013 e i decreti attuativi del 26 giugno 2015, che - operativi dal 1° ottobre 2015 - fissano requisiti minimi da rispettare, variabili a seconda della tipologia di intervento e della percentuale di superficie disperdente coinvolta. Anche se su scala regionale il recupero dei sottotetti va considerato un intervento di ristrutturazione edilizia, a livello nazionale il decreto attuativo dei requisiti minimi lo assimila agli interventi di ampliamento di edifici esistenti.

Di qui un'ulteriore distinzione: nel caso in cui il sottotetto non sia già servito da un impianto termico, ma se ne debba installare uno ex novo, la parte da recuperare è equiparata ad una nuova costruzione, con parametri ancora più restrittivi rispetto agli interventi di ristrutturazione.

s.r.

PER I GRANDI LAVORI E' NECESSARIO CREARE UN FONDO SPECIALE RISPOSTA A DUE QUESITI



Sono proprietaria a Roma di un appartamento che ho messo in vendita. Lo scorso settembre è stato deliberato in assemblea un fondo cassa per futuri interventi di ristrutturazione del fabbricato. I lavori, ad oggi, non sono ancora stati deliberati e non è stato scelto alcun preventivo. In considerazione della vendita imminente, devo pagare il fondo cassa o le spese che verranno sostenute in futuro per la ristrutturazione andranno in capo al futuro proprietario?

R. Secondo la Corte di Cassazione (3 dicembre 2010, n. 24654) e il Tribunale di Milano (12 gennaio 2016, n. 27), in caso di vendita di un'unità immobiliare in condominio, nel quale siano stati deliberati i lavori di manutenzione straordinaria, ristrutturazione o innovazioni sulle parti comuni, salvo diversi accordi tra le parti, i relativi costi sono a carico di chi era proprietario dell'immobile «al momento della delibera assembleare che abbia disposto l'esecuzione di detti interventi». Tale delibera deve, però, approvare gli interventi in via definitiva, con l'affidamento dell'appalto e l'individuazione del piano di riparto. Alla stregua di tale giurisprudenza, consegue che fin quando non definisce la cessione dell'appartamento, la proprietaria è l'unica interlocutrice del condominio e in base a ciò è tenuta a pagare le restanti quote del fondo cassa deliberato dall'assemblea. Ogni intervento di ristrutturazione è quindi a carico dell'attuale proprietaria per i ratei maturati prima dell'eventuale atto notarile di compravendita, mentre la residua quota sarà addebitata al futuro acquirente e in seguito rimborsata al venditore, solo a condizione che la delibera definitiva di approvazione dei lavori sia intervenuta prima dell'atto di compravendita. La proprietaria dell'unità immobiliare, nel caso in cui i lavori non siano approvati ed eseguiti, avrà comunque diritto al rimborso dei ratei versati. Tra l'altro, per

l'art. 63, ultimo comma, disp. att. c.c., chi cede diritti su unità immobiliari resta obbligato solidalmente con l'avente causa per i contributi maturati fino al momento in cui è trasmessa all'amministratore copia autentica del titolo che determina il trasferimento del diritto. La costituzione del fondo cassa "speciale" in condominio è prevista dall'art. 1135, punto 4), del Codice civile, secondo cui "(...) l'assemblea dei condomini provvede (...) alle opere di manutenzione straordinaria e alle innovazioni, costituendo obbligatoriamente un fondo speciale di importo pari all'ammontare dei lavori".

L'obbligo è una delle novità introdotte dalla legge di riforma 220/2012, al fine di garantire la realizzazione di opere di grande entità per le quali, in molti casi, risulta complicato reperire i fondi necessari. In questo modo, almeno nelle intenzioni del legislatore, mettendo da parte preventivamente l'intera somma da destinare alla ditta appaltatrice, si sarebbe favorito l'avvio dei lavori e, al tempo stesso, evitate future morosità. In pratica, però, a causa dell'oggettiva difficoltà nel reperire "l'importo pari all'ammontare dei lavori", si rischia di non poter procedere con il cantiere, in attesa che tutti i condomini versino la loro quota. Anche per questo motivo l'art. 1, comma 9, della legge 9/2014 ha stabilito che «se i lavori devono essere eseguiti in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione del loro progressivo stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli pagamenti dovuti». In termini generali, il fondo cassa condominiale è un fondo vincolato, nel senso che deve essere dedicato esclusivamente agli interventi di manutenzione straordinaria e finalizzato a una spesa precisa e mai generica. Il Tribunale di Milano (13 luglio 1995) a tal proposito ha specificato che «non può configurarsi come un versamento al buio da parte dei condomini» e quindi, affinché la sua costituzione possa ritenersi legittima, è necessario che siano contemporaneamente deliberate, nel modo più dettagliato possibile, le spese e le opere per le quali esso dovrà essere utilizzato. In particolare, è compito dell'amministratore rispettarne scrupolosamente la destinazione, inserendo nel preventivo annuale le quote di

accantonamento dovute per il nuovo esercizio e, nel rendiconto annuale, l'entità delle somme accantonate, specificandone l'utilizzo. La Cassazione si è più volte opposta alla costituzione di fondi speciali "preventivi", da utilizzare per lavori futuri. Se da un lato ciò consentirebbe ai condomini di accantonare poco a poco le somme senza esborsi traumatici, dall'altro, deve operare il principio secondo cui i fondi condominiali devono avere durata provvisoria ed essere direttamente legati alla provata necessità di costituirli per adempiere a precise delibere assembleari. Allo stesso modo, una delibera assembleare che approvasse le opere di manutenzione straordinaria e di innovazione senza la copertura del fondo speciale dovrebbe ritenersi quantomeno annullabile.

Per quanto riguarda l'approvazione della delibera che costituisce il fondo, è necessario il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Nella delibera, qualora il fondo sia costituito in diverse soluzioni, è necessario indicare le scadenze dei pagamenti relativi ai condomini proprietari, che contribuiranno in base ai millesimi in loro possesso.

Tuttavia, per la realizzazione di interventi non ancora specificati in dettaglio, come disposto da diverse sentenze della Cassazione (Cassazione 9 febbraio 1995, n. 1455; Cassazione 21 ottobre 1975, n. 3463 e Cassazione 29 gennaio 1974, n. 244), se al compimento dell'opera la stessa risulti maggiormente utile ad alcuni condomini rispetto agli altri, la ripartizione provvisoria deve essere fatta con il criterio dell'uso diverso o dell'uso separato (art. 1123 c.c.). In caso di mancata costituzione del fondo per l'esecuzione di lavori necessari - dovuta al non raggiungimento del quorum - ogni condomino può rivolgersi al giudice, come previsto dall'art. 1105, comma 4, c.c. Va da sé che, dall'obbligo di costituzione del fondo restano esclusi tutti quei lavori straordinari, che rivestono il carattere dell'urgenza, quali gli interventi di messa in sicurezza delle parti comuni, che competono all'amministratore, a norma dell'art. 1135, secondo comma, c.c., salvo l'obbligo di riferirne all'assemblea.

L'amministratore del condominio in cui abito ha convocato un'assemblea straordinaria inserendo tra i punti all'ordine del giorno la costituzione di un fondo cassa speciale, finalizzato a coprire le quote non versate da due condomini morosi, che non hanno pagato il riscaldamento centralizzato. Secondo quanto riferito dall'amministratore è necessario, in tempi brevi, saldare il debito con il fornitore del servizio, che altrimenti potrebbe interrompere l'erogazione del gas. Qual è il quorum necessario per deliberare a favore del fondo cassa? E in che modo noi condomini adempienti possiamo recuperare le somme anticipate ai morosi?

R. A differenza del fondo cassa per i lavori straordinari, la cui costituzione obbligatoria per legge è deliberata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio, per la creazione del cosiddetto fondo cassa morosi, che serve a "coprire" le quote non versate dai condomini che usufruiscono di servizi comuni, è necessario il voto unanime dei condomini proprietari.

Prima dell'entrata in vigore della legge di riforma del condominio 220/2012, sulla scia di alcuni pronunciamenti della Corte di Cassazione, nei casi di effettiva urgenza, anche per deliberare a favore del fondo morosi era sufficiente la maggioranza prevista dall'art. 1136, comma 2, del Codice civile. Sulla questione i giudici ermellini (Cassazione 5 novembre 2001, n. 13631) avevano osservato che "(...) in mancanza di diversa convenzione adottata all'unanimità quale espressione dell'autonomia negoziale, la ripartizione delle spese condominiali deve necessariamente aver luogo secondo i criteri di proporzionalità fissati nell'art. 1123 del Codice civile e, pertanto, non è consentito all'assemblea condominiale, deliberando a maggioranza, di ripartire tra i condomini non morosi il debito delle quote condominiali dei condomini morosi e tuttavia, in ipotesi d'effettiva improrogabile urgenza di trarre aliunde le somme necessarie, come nel caso d'aggressione in executivis da parte di creditori del condominio, può ritenersi consentita una deliberazione assembleare con la quale, similmente a quanto avviene in un rapporto di mutuo, si tenda a sopperire all'inadempimento del condomino moroso con la costituzione d'un fondo cassa ad hoc

tendente ad evitare danni ben più gravi nei confronti dei condomini tutti, esposti, dal vincolo di solidarietà passiva operante ab externo, alle azioni dei terzi".

Con l'avvento della riforma, che in tema di morosità ha accresciuto i poteri dell'amministratore, l'unanimità è tornata a essere l'unica via per approvare il fondo morosi. L'art. 63 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile prevede, infatti, che "i creditori non possono agire nei confronti degli obbligati in regola con i pagamenti, se non dopo l'escussione degli altri condomini".

Ciò significa, con riferimento al caso in oggetto, che in prima battuta l'azienda erogatrice del gas dovrà rivolgersi ai due condomini morosi e, soltanto se il tentativo non andasse a buon fine, all'intero condominio. L'amministratore ha sei mesi di tempo, che decorrono dalla chiusura annuale dell'esercizio, per agire nei confronti dei condomini inadempienti e, senza l'autorizzazione dell'assemblea, può ottenere nei loro confronti un decreto ingiuntivo immediatamente esecutivo. È necessario a tal fine produrre al Giudice il verbale dell'assemblea condominiale con le delibere di approvazione del bilancio consuntivo o preventivo e di eventuali spese straordinarie; i prospetti di ripartizione e delle spese nonché le eventuali diffide inviate dall'amministratore al condomino moroso. Nel frattempo sono i condomini "in regola" a pagare le loro quote e per quanto concerne il riscaldamento centralizzato, la ripartizione è effettuata in proporzione ai rispettivi millesimi calore.

Sempre l'amministratore, in caso di mora nel pagamento dei contributi che si sia protratta per un semestre, può sospendere il condomino moroso dalla fruizione dei servizi comuni suscettibili di godimento separato, ma soltanto se la conformazione dell'impianto permette il distacco.

L'interruzione non può riguardare i servizi essenziali, vale a dire quelli la cui mancanza possa pregiudicare il diritto costituzionale alla tutela della salute, sancito dall'art. 32 della Costituzione.

Arianna Cornelli



**PER OGNI
INFORMAZIONE
SUI CORSI DI
FORMAZIONE
DEGLI
AMMINISTRATORI
E SUI CORSI
CONFAPPI
PER REVISORI
CONDOMINIALI**

**Telefonare a
FNA-CONFAPPI
02/ 33105242
o consultare
www.confappi.it
www.fna.it**



LA CLASS ACTION PER I CONSUMATORI

Dopo mille polemiche, slittamenti e proroghe anche della sua entrata in vigore - 1° gennaio 2010 - la class action disciplinata dalla Legge 23 luglio 2009, n. 99, è ormai una realtà per la tutela dei diritti del consumatore ed uno strumento specifico per il risarcimento dei danni da contratti di massa.

Obiettivo precipuo dell'azione è la tutela dei diritti contrattuali omogenei di una pluralità di cittadini utenti, accomunati dall'aver per esempio accettato accordi conclusi attraverso modelli di formulari identici.

L'azione è anche finalizzata a tutelare i diritti dei consumatori omogenei del medesimo prodotto immesso sul mercato dalla stessa impresa, relativamente ai difetti di fabbricazione dei prodotti. L'azione di classe riguarda comunque una parte limitata di diritti collettivi che devono avere carattere di omogeneità, mentre il danno da risarcire può avere natura contrattuale o extracontrattuale e può essere promossa a tutela degli interessi collettivi dei consumatori e degli utenti, con richiesta al Tribunale competente dell'accertamento della responsabilità e la condanna al risarcimento del danno e alle restituzioni. Si tenga presente che l'azione prevede anche il cosiddetto opt-in, come condizione indispensabile per una estensione degli effetti del giudicato a qualsiasi interessato all'azione non intervenuto in causa. La class action tutela anche gli utenti nei confronti della Pubblica Amministrazione.

I singoli utenti e le associazioni dei consumatori possono dunque promuovere ricorsi alla Giustizia Amministrativa per chiedere agli uffici pubblici, non un risarcimento in denaro, ma di rimediare ai disservizi, garantendo prestazioni coerenti con gli standard di qualità.

Con la precisazione che l'azione contro la Pubblica Amministrazione è prevista in quattro ipotesi tassative: a) violazione di termini; b) mancata emanazione di atti amministrativi generali obbligatori non aventi contenuto normativo, da emanarsi obbligatoriamente entro e non oltre un termine di legge o di regolamento; c) violazione degli obblighi contenuti nelle Carte dei servizi; d) violazione degli standard qualitativi ed economici.

Quest'ultima azione collettiva contro la Pubblica Amministrazione ha sicuramente mancato l'obiettivo troppo ambizioso, di eliminare radicalmente l'inefficienza di parecchi comparti della nostra burocrazia e tuttavia si è rivelata uno strumento innovativo e originale, idoneo a fornire la protezione dell'interesse dei cittadini ad una amministrazione efficiente, in precedenza non azionabile con le tutele tradizionali.

Occorre ora che la class action conquisti nuovi spazi, sia pure a piccoli passi, per una piena, incisiva ed effettiva tutela del consumatore, per il tramite delle proprie associazioni.

Matteo Rezzonico

GENTILE LETTORE

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.

CORSI E SEMINARI FRONTALI E ON-LINE PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

Costo €. 400,00, comprensivo della quota associativa Elenco Speciale FNA 2016-2017, per chi non sia già iscritto alla FNA. Il corso può essere anche intensivo e distribuito in 8 giorni, oltre alle esercitazioni, con rilascio di attestato previo esame finale.

CORSO ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Corso di formazione iniziale degli Amministratori di Condominio (72 ore), organizzato da FNA-Federamministratori, con rilascio di attestato a seguito di superamento dell'esame finale. Costo: €. 300,00 oltre il costo del libro di testo.

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. uno. Obbligo di risposta scritta ai questionari.

SEMINARI ON LINE DI AGGIORNAMENTO

Organizzati da FNA - Federamministratori, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 300,00. Per il riconoscimento dei crediti formativi, è necessario rispondere agli appositi questionari.

VALIDITA' DECENNALE DELL'ATTESTATO ENERGETICO

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 però abrogate dall'art. 35, comma 2-bis, del D.L. 25 giugno 2008, n° 112, 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 rimaneva comunque fermo l'obbligo di dotare l'immobile della certificazione energetica, con la conseguenza che la violazione dell'obbligo – anche se non invalidava l'atto di trasferimento – poteva essere fonte di responsabilità contrattuale o extracontrattuale del venditore verso l'acquirente o del locatore verso il conduttore. Trattandosi di obbligo previsto da una disposizione legislativa, l'acquirente aveva infatti il diritto di sapere 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, dell'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 frettolosamente sopravvenuto il D.L. 04/06/2013, n° 63, che ha introdotto un nuo-

vo strumento documentale conforme alla Direttiva Europea 2010/31/UE e sancito l'obbligo di consegna o messa a disposizione dell'attestato di rendimento energetico – da parte del proprietario o del 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.

Si riportano per comodità i commi 2, 3 e 3-bis, del novellato articolo 6, D.Lgs. 192/2005, che recitano: «2. Nel caso di vendita di trasferimento di immobili a titolo gratuito o di nuova locazione di edifici o unità immobiliari' ove l'edificio o l'unità non ne sia già dotato, il proprietario è tenuto a produrre l'attestato di prestazione energetica di cui al comma 1. In tutti i casi, il proprietario deve rendere disponibile l'attestato di prestazione energetica al potenziale acquirente o al nuovo locatario all'avvio delle rispettive trattative e consegnarlo alla fine delle medesime; in caso di vendita o locazione di un edificio prima della sua costruzione, il venditore o locatore fornisce evidenza della futura prestazione energetica dell'edificio e produce l'attestato di prestazione energetica entro quindi giorni dalla richiesta di rilascio del certificato di agibilità. 3. Nei contratti di vendita, negli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o nei nuovi contratti di locazione di edifici o di singole unità immobiliari è inserita apposita clausola con la quale l'acquirente o il conduttore danno atto di aver ricevuto le informazioni e la documentazione, comprensiva dell'attestato, in ordine alla attestazione della prestazione energetica degli edifici ... 3-bis. A decorrere dalla data di entrata in vigore del decreto di adeguamento di cui al comma 12, l'attestato di prestazione energetica deve essere allegato al contratto di vendita, agli atti di trasferimento di immobili a titolo gratuito o ai nuovi contratti di locazione, pena la nullità degli stessi contratti».

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 dotazione 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 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.

Quanto all'applicabilità delle normative regionali in materia, occorre tener conto 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.

Enrico Fenoglio

FIDEIUSSIONE A GARANZIA DEI CANONI



Il preoccupante aumento della morosità nel pagamento dei canoni ha indotto i locatori a ricorrere sempre più spesso all'istituto della fideiussione, con l'insorgere di nuove problematiche, via via affrontate dalla giurisprudenza.

Come è noto, l'art. 1938 c.c. dispone che «la fideiussione può essere prestata anche per un'obbligazione condizionale o futura con la previsione, in quest'ultimo caso, dell'importo massimo garantito». Senonché, nella generalità dei casi, le parti non indicano nel contratto di fideiussione l'importo massimo garantito, sicché si è chiesto se in tal caso la fideiussione debba ritenersi invalida o inefficace. In tema, Cass. 13 febbraio 2009, n. 3525, ha puntualizzato che laddove sia stata stipulata una fideiussione a garanzia dei canoni di locazione sussiste una serie di indici certi ed inopinabili mediante i quali è possibile precisare esattamente la prestazione dovuta in obbligazione. E così, nell'oggetto della fideiussione omnibus sono presenti indici di determinabilità dell'impegno assunto dal fideiussore attraverso il riferimento del contenuto del contratto principale. Per mezzo di tali indici, il terzo promittente, allorché si impegna nei confronti del creditore, può rendersi conto dell'importo complessivo dell'esposizione debitoria (nella specie, i canoni del contratto di locazione erano predeterminati e l'oggetto del contratto di garanzia era di conseguenza determinabile *per relationem* con riferimento al negozio principale). Conseguentemente, la mancata indicazione specifica nel contratto dell'importo massimo garantito deve ritenersi assolutamente determinabile e tale da far produrre al

contratto gli effetti suoi propri. Nel caso poi in cui la fideiussione bancaria a prima richiesta sia di importo pari a quello di un anno di locazione, si rende necessario il rinnovo annuale della fideiussione, in modo da garantire costantemente, per tutta la durata del contratto di locazione, la corrispondenza tra il canone di locazione di quell'anno e l'importo della fideiussione (Trib. Milano 4 gennaio 2008, n. 12934).

Il negozio fideiussorio può in ogni caso avere carattere unilaterale ed essere valido ed efficace nonostante la sottoscrizione di una sola parte (Cass. 9 marzo 1995, n. 2747). Fermo restando che la clausola, con la quale il fideiussore rinuncia ad eccepire l'invalidità dell'obbligazione principale, deve ritenersi valida ed efficace, in quanto la disposizione dell'art. 1945 c.c. - che non tutela un interesse di ordine pubblico ma un interesse di natura privata - può essere derogata dalle parti, in applicazione del principio di autonomia contrattuale (Cass. 17 luglio 2002, n. 10400). Deve tenersi conto anche del disposto di cui all'art. 1956 c.c., per il quale «il fideiussore per un'obbligazione futura è liberato se il creditore, senza speciale autorizzazione del fideiussore, ha fatto credito al terzo, pur conoscendo che le condizioni patrimoniali di questo erano divenute tali da rendere notevolmente più difficile il soddisfacimento del credito». In base alla norma richiamata e con riferimento all'obbligazione di pagamento del canone di locazione, che matura dopo la conclusione del contratto e la presenza di una fideiussione con cadenza mensile, una volta che si determini la morosità e che alla morosità il locatore possa reagire chiedendo la risoluzione del contratto, è giustificata l'applicazione dell'art. 1956 c.c., nel senso che il locatore è tenuto a riferire al garante della morosità del conduttore, sì da farsi autorizzare ad attendere il pagamento e sostanzialmente a fare credito al conduttore, con la garanzia del fideiussore. In caso di rifiuto, si dovrà

agire per la risoluzione ed il rilascio, così limitando l'esposizione del fideiussore sino al momento in cui il locatore non riesca ad affittare ad altri.

Occorre comunque che, a norma dell'art. 1956 c.c., il creditore, entro sei mesi, abbia proposto le sue istanze contro il debitore e le abbia con diligenza coltivate, dovendosi in mancanza ritenere la liberazione del fideiussore, per le obbligazioni scadute.

La disposizione si applica anche nel caso in cui il fideiussore abbia espressamente limitato la sua fideiussione allo stesso termine dell'obbligazione principale: in questo caso, però, l'istanza contro il debitore deve essere proposta entro due mesi, con la conseguenza che essa se proposta contro il debitore, interrompe la prescrizione anche nei confronti del fideiussore.

Si tenga presente che, per Cassazione, Sezioni Unite, 18/02/2010, n° 3947, l'inserimento nel contratto di fideiussione di una clausola di pagamento "a prima richiesta e senza eccezioni", vale di per sé a qualificare il negozio come contratto autonomo di garanzia, in quanto incompatibile con il principio di accessorialità che caratterizza il contratto di fideiussione, salvo che sussista un'evidente discrasia rispetto all'intero contenuto della convenzione negoziale.

Ne consegue che, in difetto di diversa previsione dei contraenti, alla specie non si applica la norma dell'art. 1597 c.c. sull'onere del creditore garantito, di far valere tempestivamente le sue ragioni nei confronti del debitore principale, poiché tale disposizione - collegata al carattere accessorio della obbligazione fideiussoria - instaura un collegamento necessario e ineludibile tra la scadenza della obbligazione di garanzia e quella della obbligazione principale e come tale rientra tra quelle su cui si fonda l'accessorialità del vincolo fideiussorio per ciò solo inapplicabile ad una obbligazione di garanzia autonoma.

m.r.

NUOVO CONTRATTO TERMICO

Il nuovo conto termico, in vigore dal 31 maggio 2016, è più generoso - a parità di intervento - rispetto alla scorsa versione dell'incentivo. Si tratta di un assunto che non può essere generalizzato (esistono singoli casi in cui è vero il contrario), ma che emerge come linea generale in un raffronto tra il prima e il dopo.

La quota percentuale che - restando solo nel mercato dei privati - può ottenere chi sostituisce impianti di climatizzazione o per la produzione di acqua calda sanitaria con altri di nuova generazione, alimentati a fonte rinnovabile, è oggi in media più alta rispetto a quanto avveniva in passato. La novità è di importanza sostanziale e, per una serie di opere, fa crescere l'appeal del conto termico quale alternativa all'ecobonus del 65% (cioè alle detrazioni Irpef della spesa sostenuta per interventi di efficienza energetica, spalmate in dieci rate annue e legate alla capienza fiscale del contribuente). Anche se c'è da tener conto di altri fattori.

E' vero infatti che il conto termico consente un ritorno più rapido dell'incentivo, perché il rimborso viene erogato (su conto corrente) in 2 o 5 annualità (con prima rata a due mesi dall'approvazione della domanda di contributo) oppure in un'unica soluzione quando la cifra spettante non supera i 5 mila euro. Ma, d'altra parte, con l'ecobonus si può prevedere (prima dell'esecuzione dei lavori) l'esatto importo del contributo cui si avrà diritto. Informazione per la quale, nel caso del conto termico (dove la domanda va presentata e viene validata solo a lavori conclusi), occorre rivolgersi a un tecnico che applichi algoritmi e, quando previsto, anche i coefficienti premianti per l'intervento.

Il calcolo del contributo

Per avere una stima della convenienza del conto termico, è però possibile basarsi su una serie di casi tipo: da cui

emerge che, a parità di investimento, la versione rivista dal D.M. 16 febbraio 2016 è più vantaggiosa della precedente (si vedano gli esempi in grafica).

Per chi cambia una caldaia con un sistema a biomasse, i coefficienti riferiti alle emissioni (i cosiddetti Ce che registrano l'efficienza rispetto alle emissioni di particolato e anidride carbonica) sono stati modificati non solo riguardo ai parametri di riferimento, ma anche riguardo alle soglie che danno diritto a un "premio" sull'incentivo (in totale, i livelli sono tre: 1, 1.2 e 1.5).

Così, anche i coefficienti di valorizzazione per le pompe di calore (euro/KWt) sono stati incrementati di quasi il 140% per cento.

Tanto che, nell'ipotesi di una casa in Molise, la sostituzione di un generatore a Gpl con una pompa di calore, per una spesa di 9.874 euro, ottiene un rimborso di 4.100 euro, il 41,5% circa del totale. Con il vecchio meccanismo, a pari prestazioni, l'incentivo sarebbe stato invece di 2.050 euro (20,7%).

Premio all'efficienza

Pur se è difficile generalizzare, il conto termico - rispetto all'ecobonus - tende a premiare di più chi più investe sull'efficienza e sulla qualità della tecnologia. Ad esempio, per gli apparecchi che producono energia da fonte rinnovabile, gli algoritmi considerano non solo la potenza dell'impianto e la sua efficienza, ma anche le ore di funzionamento stimate in relazione alle zone climatiche in cui viene installato. Inoltre, nel caso dei generatori a biomasse, l'incentivo definito dall'algoritmo può essere aumentato fino al 50% in funzione dei coefficienti "premiati".

A parità di potenza, riceve maggior sostegno un impianto ubicato in una zona climatica più fredda, dove si prevede un maggior impiego. E per le pompe di calore viene valutato il coefficiente di pre-

stazione della macchina, cioè il suo rendimento. Ci sono poi alcuni interventi, quali l'installazione dei pannelli solari termici, che sono incentivati - se producono di più e a parità di superficie installata - con percentuali molto alte (in rapporto, oltretutto, a una spesa ormai contenuta, vista l'evoluzione del mercato). Anche su opere come la sostituzione di una caldaia con un sistema a biomasse o in pompa di calore è possibile, a fronte di una scelta efficiente, raggiungere un'elevata quota di rimborso in relazione alla spesa sostenuta.

Flavio Chiodini



Condòmini

Ricorrete
agli amministratori
iscritti al
Registro Nazionale
Amministratori
FNA
Federamministratori

AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA



LA RACCOLTA DIFFERENZIATA PUNTO PER PUNTO



Il primo provvedimento legislativo a favore della raccolta differenziata risale al 1975, quando una direttiva CEE la 75/442, all'art. 3, specificava che gli Stati membri erano tenuti ad adottare misure appropriate per promuovere il recupero dei rifiuti mediante riciclo, reimpiego, riutilizzo o ogni altra azione intesa a ottenere materie prime secondarie. Da allora l'Europa ha fatto passi da gigante e oggi ogni singolo Paese membro ha la sua normativa di riferimento in materia di rifiuti.

In Italia è il Decreto Legge 3 aprile 2006, n. 152 a regolamentare la raccolta differenziata.

La tutela e il rispetto dell'ambiente passato anche attraverso un corretto e intelligente conferimento dei rifiuti urbani. Tramite la raccolta differenziata, la comunità riduce gli sprechi e favorisce il riutilizzo di materiali che, altrimenti, finirebbero in discarica. Un sistema virtuoso che da qualche anno coinvolge anche i condomini. Così, sempre più di frequente, nei cortili degli edifici sono stati collocati i cassonetti dedicati agli specifici materiali, messi a disposizione di proprietari e inquilini dalle società che hanno in appalto la gestione dei rifiuti. La prima fornitura è in genere gratuita, mentre i contenitori supplementari vanno pagati.

Ma dipende dal Comune. I centri più piccoli e alcune zone delle grandi città possono usufruire del servizio "porta a porta": la raccolta dei rifiuti a domicilio (in orari e giorni prestabiliti). I controlli

da parte della polizia municipale avvengono sempre sul luogo, prima del ritiro. Dove il servizio a domicilio non è attivo, l'amministratore di condominio può comunque chiedere al Comune i contenitori da posizione in cortile.

Il ruolo dell'assemblea e dell'amministratore

E' l'assemblea di condominio, attraverso una delibera approvata con il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti (che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio), a regolare la posizione dei bidoni (nel cortile o in altro luogo del condominio stesso). In mancanza di una delibera, il posto dove collocare i cassonetti può essere deciso dall'amministratore che, a norma dell'art. 1130 del Codice Civile, disciplina l'uso delle cose comuni (come il cortile) e la fruizione dei servizi nell'interesse comune, "in modo che ne sia assicurato il miglior godimento a ciascuno dei condomini". L'amministratore ha però l'obbligo di informare i condomini sulle norme per l'utilizzo e la cura dei contenitori e sul fatto che è sempre necessario trovare un posto adeguato in condominio per sistemare i cassonetti (il giudice si è espresso: "è intollerabile che i rifiuti vengano ammassati in aree non idonee allo scopo").

Le sanzioni: variano da 25 a 500 euro

Che in un condominio vi sia il "porta a porta" o, più semplicemente, in presenza di contenitori per la raccolta differenziata, l'errato conferimento dei rifiuti è sempre punito con una sanzione, il cui importo varia a seconda del Comune di riferimento.

Non è consentito, per esempio, gettare le bottiglie di plastica nei contenitori dedicati al vetro o alla carta, così come nel porta a porta un condomino non può utilizzare i contenitori del vicino per eliminare i propri rifiuti.

A multare sono gli agenti di polizia municipale, che recapitano il verbale non al singolo, ma all'intero condominio (rappresentato dall'amministratore), unico responsabile verso il Comune.

A sua volta, l'amministratore mette la multa a bilancio e, a meno che non si riesca a risalire al responsabile, il pagamento della contravvenzione è ripartito tra tutti i condomini proprietari.

Nel caso di alloggio in affitto, il locatore può "girare" la quota da pagare al conduttore, ma solo se previsto nel contratto di locazione.

Obbligo di legge e senso civico

E' all'art. 3 che il D.L. 52 del 03/04/2006 definisce quella differenziata come "la raccolta idonea, secondo criteri di economicità, efficacia, trasparenza ed efficienza, a raggruppare i rifiuti urbani in frazioni merceologiche omogenee, al momento della raccolta o, per la frazione organica umida, anche al momento del trattamento, nonché a raggruppare i rifiuti di imballaggio separatamente dagli altri".

Il TAR Piemonte: il condominio non può opporsi ai cassonetti del porta a porta

Il condominio non può opporsi al gestore del servizio pubblico di raccolta dei rifiuti che ha imposto allo stabile la sistemazione dei cassonetti del "porta a porta" all'interno del cortile condominiale, nonché l'obbligo di esporre i bidoni sulla via pubblica per le operazioni di raccolta, nei giorni e negli orari prestabiliti. E' quanto ha deciso il TAR del Piemonte (sentenza 10 luglio 2015, n. 1169) rigettando così il ricorso di un condominio che si era opposto alla presenza dei contenitori in cortili. Il Tribunale amministrativo ha inoltre precisato tramite la sentenza che, nel caso in questione, l'internalizzazione dei cassonetti non costituisce "intralcio o ostacolo al passaggio nelle stesse

fabbricati, al normale accesso sul suolo pubblico o ad altre aree private". E poco importa che i cassonetti sottraggano spazio ai posti adibiti a parcheggio. Per il giudice infatti "si tratta di meri interessi privati destinati a recedere a fronte all'interesse pubblico e alla corretta realizzazione dei sistemi di raccolta dei rifiuti porta a porta".

Gli obblighi dell'amministratore

A norma dell'art. 1130 c.c., sulle "attribuzioni dell'amministratore", questi deve eseguire le deliberazioni dell'assemblea, disciplinare l'uso delle cose comuni, riscuotere i contributi ed erogare le spese, compiere gli atti conservativi, eseguire gli adempimenti fiscali, curare la tenuta del registro di anagrafe condominiale, curare la tenuta del registro dei verbali delle assemblee, conservare tutta la documentazione, fornire attestazione relativa allo stato dei pagamenti, redigere il rendiconto condominiale annuale della gestione.

Comuni ricicloni (www.ricicloni.it)

E' un'iniziativa di Legambiente che premia comunità locali, amministratori e cittadini che hanno ottenuto i migliori risultati nella gestione dei rifiuti: raccolte differenziate avviate a riciclaggio, acquisti di beni, opere e servizi che abbiano valorizzato i materiali recuperati da raccolta differenziata. Le classifiche sono stilate su base regionale.

Vengono definiti i vincitori assoluti per tre categorie: comuni sotto i 10.000 abitanti, comuni sopra i 10.000 abitanti e comuni capoluogo.

Mauro Bolla

NUOVA CONVENZIONE PER I CONTRATTI CONCORDATI

Nuova convenzione (seguirà anche un nuovo decreto ministeriale perché abbia forza normativa) per gli affitti concordati.

Dopo 18 anni le associazioni e sindacati di proprietà e inquilinato fra cui CONFAPPI, si sono ritrovati davanti al Vice Ministro delle Infrastrutture, Riccardo Nencini, per siglare l'accordo. "Abbiamo chiuso, con un po' di ritardo, una convenzione rimasta nel cassetto" ha dichiarato Nencini al Convegno organizzato a Roma dall'ARPE.

La convenzione registra alcuni aspetti positivi.

Il primo è l'assunzione di responsabilità delle associazioni e sindacati che attesteranno la rispondenza del contratto di locazione ai contenuti della convenzione. Resta la facoltatività dell'intervento delle associazioni, che devono essere coinvolte a richiesta delle parti che formano il contratto di locazione.

Altro aspetto rilevante è la definizione dei Comuni in cui è possibile fare accordi territoriali (quelli che fissano le fasce dei canoni) e, quindi, firmare contratti per canoni concordati. Mentre prima ci si doveva limitare ai Comuni con "tensione abitativa", il cui elenco era un mistero da anni, ora sarà possibile siglare contratti a canone concordato dovunque, grazie al fatto che le norme convenzionali sono applicabili sì nei Comuni dove sia stato fatto un accordo territoriale (presupposto necessario per fare contratti "concordati") ma anche, dice la convenzione, "a quelli sottoscritti negli altri Comuni". Quindi, adesso, anche nei Comuni privi di "tensione abitativa" diventa possibile fare gli accordi territoriali e, quindi, stipulare contratti concordati.

Un regime particolare viene poi individuato per i contratti "transitori", i cui canoni sono gli stessi dei contratti con-

cordati con durata 3 anni + 2. I canoni di locazione (aumentati sino al 20% rispetto ai canoni concordati del 3+2) potranno essere definiti solo nei Comuni con oltre 10mila abitanti. I contratti per studenti, infine, sono estesi anche a chi segue master, dottorati, specializzazioni o perfezionamenti. Sembra quindi escluso l'Erasmus, che non rientra in questa casistica dato che gli studenti Erasmus restano iscritti alla facoltà di provenienza.

m.r.

**PICCOLO
PROPRIETARIO
PER IL TUO
CONDOMINIO
RIVOLGITI
AGLI
AMMINISTRATORI
FNA
Federamministratori**

**AMMINISTRATORI
CON LE CARTE
IN REGOLA**



NOTIZIARIO UTILE



CONFAPPI PARTECIPA AL TAVOLO TECNICO PER I TERREMOTATI

Si è tenuta a Roma il giorno 24.10.2016, sotto la direzione del Prof. Giovanni Azzone, la prima riunione di “Casa Italia”, istituita dalla presidenza del Consiglio per la definizione di un progetto volto a rendere meno devastante il rischio sismico in Italia.

Alla riunione, cui erano presenti un gran numero di sigle, in rappresentanza di pressoché tutte le organizzazioni economiche e produttive nazionali, era presente anche CONFAPPI.

Per quest’ultima, il tavolo tecnico deve essere il più ricco possibile e deve definire da subito i presupposti scientifici per l’avvio di un valido progetto antisismico.

FASCICOLO DEL FABBRICATO: UTILE, A PATTO CHE NON SIA UN DOPPIONE

Il tragico terremoto di fine agosto ha riaperto, in Italia, la discussione circa l’opportunità (o meno) di dotare gli edifici del cosiddetto “fascicolo del fabbricato”, una sorta di carta d’identità di ciascun edificio che ne contiene e mappa tutte le caratteristiche tecniche (progettuali, strutturali e impiantistiche) e che, per questo, è anche in grado di metterne in luce punti di forza e debolezza.

Lo strumento, già proposto nel passato, si è arenato fra tentativi di istituirlo e pronunce della Corte Costituzionale, in un annoso dibattito che ha puntato il dito sull’ennesimo adempimento di natura patrimoniale, che grava sulle tasche di chi è proprietario di un immobile.

Rispetto al tema, la Confappi-Fna ritiene che, ben calibrato, il fascicolo del fabbricato possa essere uno strumento di prevenzione utile, a patto che davvero sia orientato a contenere informazioni nuove sull’edificio, ne riguardino le caratteristiche costruttive e strutturali, e non si trasformi in un duplicato di dati che, sono già in possesso della Pubblica Amministrazione.

Per ciò che riguarda l’istituzione del fascicolo, la CONFAPPI è anche convinta che il documento debba essere introdotto per legge dello Stato e non essere affidato all’iniziativa delle singole amministrazioni locali.

25 OTTOBRE 2016 CONDominio DAY - SOLE 24 ORE

Professionisti del condominio e proprietari hanno avuto una giornata tutta per loro, organizzata dal Quotidiano Condominio del Sole 24 Ore (il giornale online dedicato ai professionisti del settore), l’occasione per tutti i lettori (con un’attenzione speciale ad amministratori, avvocati, tecnici e imprese) per fare quesiti agli esperti del Quotidiano Condominio e a quelli delle Associazioni di categoria.

La giornata, è stata organizzata in collaborazione con le associazioni della proprietà e degli amministratori condominiali e di categoria tra cui Confappi-FNA.

Un nutrito plotone di esperti, quindi, è stato messo a disposizione per rispondere.

Per gli esperti di FNA-CONFAPPI, sono intervenuti i componenti della Commissione Legale: Mauro Bolla, Angelo Carminucci, Francesca Cerretti, Francesco Contartese, Rosella Guerini Rocco, Gabriele Lenzi, Matteo Rezzonico, Silvio Rezzonico.

MODIFICA DELLA LEGGE BANCARIA E DIVIETO DI ANATOCISMO

I titolari di conti bancari sono chiamati a scegliere se consentire o no all’addebito in conto, degli interessi passivi maturati nell’anno: la scelta è molto delicata posto che gli interessi addebitati in conto diventano capitale e producono interessi anatocistici. Questo il nuovo regime dell’art. 120 del Testo Unico bancario (D.Lgs. 385/1993), modificato dall’art. 17-bis, lettera “b”, del Decreto Legge 18/2016.

I correntisti avranno due mesi di tempo dalla comunicazione che riceveranno dalla banca per esprimere la loro volontà, ove rifiutassero l’addebito in conto degli interessi. La decorrenza è stabilita dalla delibera del Comitato interministeriale per il credito e il risparmio (CICR) del 3 agosto 2016 (pubblicata sulla Gazzetta Ufficiale n. 212 del 10 settembre 2016), che all’art. 5 descrive l’agenda dell’operazione.

E’ in ogni caso riaffermato il principio generale per cui gli interessi debitori maturati non possono produrre interessi, salvo quelli di mora.

RINVIARE L'OBLIGO DELLA CONTABILIZZAZIONE TERMICA

Rinvia l'obbligo di installare sistemi di termoregolazione in condominio. E' la proposta che arriva dal Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (Arpe, Federproprietà, Confappi, Uppi), in accordo con le associazioni degli amministratori.

Secondo i promotori della richiesta, "nella drammatica situazione economica in cui versa il Paese, gli italiani proprietari di casa sono costretti a sostenere un ulteriore balzello sotto forma dell'obbligo— entro il 31 dicembre—e pena sanzioni sino a 2.500 euro per unità immobiliare, di installare le valvole termostatiche per la contabilizzazione del calore. Senza entrare nel merito dei dubbi circa la legittimità anche costituzionale di tale imposizione, appare evidente l'inopportunità di costringere i cittadini in un lasso di tempo così breve a sostenere ingenti spese in un momento già critico.

Il Coordinamento ha tenuto il 27 ottobre alle 11,00, presso l'Hotel Nazionale in Piazza Montecitorio, a Roma, una conferenza stampa alla quale sono stati invitati i parlamentari, i rappresentanti delle associazioni di amministratori di condominio, dei proprietari immobiliari e degli ordini professionali interessati al provvedimento.

CASACONSUMPROPRIETA' IN LOMBARDIA

Casaconsum Lombardia, a parte la Sede Regionale del capoluogo lombardo, è presente – per il tramite delle Sedi CONFAPPI – in sei province della Lombardia: Pavia, Varese, Monza, Lodi, Cremona ed è in procinto di aprire le nuove Sedi di Brescia e di Bergamo.

L'Associazione è riconosciuta dalla Regione Lombardia ed è presente, con un proprio componente, nel CRCU (Comitato Regionale Consumatori Utenti).

A parte l'attività di routine resa per il tramite dei propri sportelli – che forniscono assistenza e consulenza particolarmente in materia di tutela della proprietà e dei servizi alla casa – Casaconsum, in partenariato con altre associazioni consumeristiche, ha progettato e partecipato a diverse campagne a favore degli utenti tra cui, da ultimo quella sul "New buy" (Nuovi acquisti).

AGEVOLAZIONI FISCALI PER LA PRIMA CASA

Chi compra la cosiddetta "prima casa" gode di aliquote fiscali ridotte: 2% di registro o 4% di IVA. La prima casa è quella posta nel Comune di residenza o dove ci si trasferirà entro diciotto mesi, non di determinate categorie catastali e comunque non di lusso, a condizione che l'acquirente non sia titolare anche pro-quota di diritti su altre abitazioni acquistate con le medesime agevolazioni o, nel medesimo Comune, altre case in proprietà, usufrutto, uso e abitazione. Nel caso di coniugi (o, com'è possibile da qualche mese), di membri di un'unione civile, se compra un soggetto in regime di comunione legale dei beni, automaticamente acquista anche il suo coniuge con le agevolazioni ma se uno dei due non ha i requisiti, esse saranno applicate solo all'altro.

LA FNA AL SAIE DI BOLOGNA

All'interno dell'importante Fiera del SAIE di Bologna, patrocinata da Italia Casa, si è tenuto il primo Congresso Europeo sull'efficienza energetica, in previsione dell'obiettivo 20-20.20.

Alla manifestazione che si è svolta dal 19 al 22 ottobre u.s., hanno partecipato anche FNA e CONFAPPI, con un proprio stand molto apprezzato dai visitatori.

Al Congresso ha preso la parola anche l'Avv. Prof. Silvio Rezzonico, Vice Presidente FNA, che ha illustrato la disciplina del D.Lgs. 102/2014 e delle sue ricadute in ambito condominiale.

SCIA E' CONTESTABILE SOLO ENTRO 30 GIORNI

Nuovi limiti per l'impugnazione della SCIA in edilizia. Alla luce dei nuovi dettami normativi la documentazione della SCIA può essere contestata entro 30 giorni. Solo per motivi di interesse pubblico il termine per agire in autotutela—da parte della Pubblica Amministrazione - è di 18 mesi. Questo è quanto si legge nella sentenza del TAR Marche del 7 ottobre 2016, n. 546 in merito alle tempistiche per l'impugnativa della segnalazione certificata di inizio attività.

PRESTITI VITALIZI IPOTECARI AMPI

Il prestito vitalizio è uno speciale finanziamento bancario e delle finanziarie dedicato a chi ha più di 60 anni, con possibilità di ricevere il prestito a tranches mensili e rimborso integrale in unica soluzione alla morte del soggetto debitore oppure anche prima del decesso se la casa viene venduta o ipotecata o di riduzione significativa del valore dell'immobile. La restituzione in unica soluzione non è l'unica opzione. La legge prevede rimborsi rateali. Le banche sono comunque garantite da ipoteca di primo grado. Se entro un anno il finanziamento non è restituito dagli eredi o dal debitore, la casa viene venduta al prezzo di mercato e il ricavato viene usato per il rimborso del credito. La Legge 44/2015 ha rinviato la disciplina di dettaglio al DM 226/2015. Ora gli ulteriori chiarimenti. Il contratto di prestito vitalizio deve essere firmato anche dal compagno dell'unione civile, che può prendere la residenza nella casa senza far estinguere il prestito. La banca, per recuperare il credito, dopo la morte del beneficiario, può vendere la casa senza necessità di autorizzazione degli eredi. Alle unioni civili si applicano tutte le previsioni della legge e del decreto ministeriale applicabili ai coniugi. Quindi non è possibile per la banca chiedere il rimborso quando, dopo la stipula del finanziamento, prenda la residenza nell'immobile il compagno dell'unione civile, il quale stipulerà il contratto di finanziamento. In caso di separazione, il rapporto coniugale non è ancora cessato. Pertanto il soggetto finanziato, anche se legalmente separato, risulta ancora coniugato fino all'intervento di divorzio. Ai fini dell'obbligo di cointestazione del finanziamento rileva sia il rapporto di coniugio che il fatto che nell'immobile risiedono entrambi i coniugi.

IL MANIFESTO DI CONFCOMMERCIO PROFESSIONI

Si è tenuto a Roma il 12 Ottobre u.s., presso la Sede di Confcommercio, un importante Convegno organizzato per il lancio di Confcommercio Professioni, con un proprio Manifesto programmatico. Alla manifestazione era presente un consistente parterre di autorità, dal Presidente Ferruccio Sangalli all'ex Ministro Sacconi, oltre a diversi parlamentari del PD e di Forza Italia.

L'illustrazione del Manifesto è stata curata dall'On. Anna Rita Fioroni, che ha illustrato i traguardi che dovranno essere raggiunti dalle professioni non ordinistiche ormai equiparate dalla legislazione europea alle p.m.i. e agli altri soggetti economici.

Alla manifestazione era presente anche una delegazione della FNA - affiliata a Confcommercio - composta da Silvio Rezzonico, Enrico Fenoglio, Arianna Cornelli e Francesco Contartese.

LA FNA AL CONVEGNO DELL'ANIE SUGLI ASCENSORI

Si è tenuto il 26 ottobre u.s. presso la Sede del Sole 24 Ore, un Convegno dell'Anie (Federazione Nazionale Imprese Elettrotecniche ed Elettroniche) sul tema della sicurezza degli ascensori ante 1999, dopo l'ultimo provvedimento del Ministero Sviluppo Economico. Era presente per la FNA - che ha tra l'altro sponsorizzato il Convegno - il Vice Presidente FNA, Silvio Rezzonico, che si è intrattenuto sul livello di sicurezza degli ascensori italiani, indicando una serie di dispositivi che potrebbero essere adottati da subito, in termini di normative volontarie, per scongiurare gli infortuni tuttora ricorrenti con costi sociali non indifferenti.

VERSO LA CEDOLARE SECCA ANCHE SUI NEGOZI

Il Coordinamento della Proprietà prende atto con soddisfazione che in Commissione finanze della Camera, presentata da diversi partiti, tra cui il PD e Scelta Civica, primo firmatario l'On. Pietro Laffranco, è stata approvata la risoluzione che prevede l'estensione del regime tributario della cedolare secca alle locazioni ad uso diverso da quello abitativo. La proposta era stata lanciata a Roma il 6 aprile 2016, dal Coordinamento dei Proprietari Immobiliari (ARPE-Federproprietà - CONFAPPI - Uppi).

UN DISEGNO DI LEGGE PER IL REGISTRO DELLE OPPOSIZIONI

Il "Registro delle opposizioni", istituito per tutelare coloro che non vogliono essere disturbati dalle telefonate delle società di telemarketing - in qualsiasi orario del giorno e della notte - non funziona a dovere. Hanno provato a porre rimedio a tale fastidio, con un disegno di legge, alcuni senatori del Gruppo parlamentare dei Conservatori e riformisti, ad iniziative della Presidente Bonfrisco. L'attuale disciplina, prevede che i cittadini possano essere iscritti nel Registro pubblico delle opposizioni, al fine di non ricevere telefonate da parte di operatori per fini pubblicitari o di vendita diretta, ovvero per il compimento di ricerche di mercato o di comunicazione commerciale. L'obiettivo della proposta di legge è quello di rendere più incisivo lo strumento del Registro e, pertanto, dispone che sia un diritto del cittadino iscriversi, con una semplice richiesta, il proprio numero di telefono, sia fisso o mobile, al Registro pubblico delle opposizioni, indipendentemente dal fatto che il numero telefonico sia o meno presente negli elenchi pubblici degli abbonati.

RIMBORSO CANONE RAI

L'Agenzia delle Entrate con provvedimento protocollo numero 125604/2016 del 02.08.2016, ha definito le modalità di presentazione dell'istanza di rimborso del canone di abbonamento alla televisione per uso privato (pagato a seguito di addebito nelle fatture emesse dalle imprese elettriche ma non dovuto). E' possibile presentare la domanda di rimborso, se il contribuente ha pagato il canone tramite addebito sulle fatture di energia elettrica e lo stesso o un altro componente della famiglia anagrafica abbia versato il canone anche con modalità diverse dall'addebito. La richiesta di rimborso è ammissibile quando il contribuente abbia pagato il canone inserito nelle fatture di energia elettrica e detto canone risulti corrisposto anche mediante addebito sulle fatture relative a un'utenza elettrica intestata ad altro componente della famiglia anagrafica. L'istanza può essere presentata telematicamente tramite un'apposita applicazione web disponibile, dal 15.09.2016, sul sito della stessa Agenzia. In alternativa, la richiesta di rimborso può essere presentata con raccomandata (da inviare a: Agenzia delle entrate, Direzione Provinciale 1 di Torino, Ufficio di Torino 1, S.A.T. - Sportello abbonamenti TV - Casella Postale 22 - 10121 Torino).

L'interessato può chiedere il rimborso nel caso in cui egli stesso o un altro componente della sua famiglia anagrafica sia in possesso dei requisiti di esenzione e sia stata presentata l'apposita dichiarazione sostitutiva.

Sono esenti i contribuenti ultrasessantacinquenni con reddito complessivo familiare non superiore a 6.713,98 euro.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO SENZA IRAP

Va accolta la richiesta di rimborso Irap presentata dal componente di uno studio associato relativamente all'Irap versata sui compensi percepiti per incarichi di controllo ed amministrazione ricoperti in società ed enti, fatturati nell'ambito della posizione personale, priva di dipendenti e di beni strumentali di rilievo. Questo il principio affermato dall'ordinanza 19327/2016 della Cassazione depositata lo scorso 29 settembre. Il principio può essere esteso anche ad altre attività, come ad esempio quella di amministratore di condominio o di arbitro, svolte, in autonomia dai singoli componenti di una associazione professionale, che, anche sulla base delle risposte del Ministero dell'Economia del 6 ottobre 2016 (si veda "Il Sole 24 Ore" del 7 ottobre 2016), è chiamata a versare l'Irap sui compensi percepiti.

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, 48
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9

PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188

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

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10
(Piazza Fiume)

MARCHE

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

CAMPANIA

80133 - NAPOLI Via Calata San Marco, 13
 81100 - CASERTA Via Roma, n° 143

ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San
Clemente, 220

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

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 Sardegna, n° 98
 27058 VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

PIEMONTE

10151 TORINO Via Pianezza, n° 123
 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

41014 CASTELVETRO DI MODENA Via Montefiorino, n° 12

TOSCANA

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

LAZIO

00198 ROMA Via Aniene, n° 10 (Piazza Fiume)

CAMPANIA

80133 NAPOLI Via Calata San Marco, n° 13
 81100 CASERTA Via Roma, n° 143

PUGLIA

71100 FOGGIA Via Zuretti, n° 11

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI Via Verdi, n° 45

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 - Viale Sardegna, n° 98;

SARONNO - Via San Pietro, 36;

MONZA - Via San Pio X, 2;

CREMA - Via Santa Chiara, 9

Silvio Rezzonico

COME DIVENTARE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

CORSO BASE IN CONFORMITÀ AL D.M. n. 140/2014

- › 24 Lezioni teoriche › 8 Esercitazioni pratiche
- › Formule e documenti › 24 Quiz di autovalutazione



SU CD ROM
› PRONTUARIO
NORMATIVO
› FORMULARIO
› DOCUMENTAZIONE

esami&professioni


MAGGIOLI
EDITORE