

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: Aspettando la legge di bilancio	1
Ripetitori per cellulari	2
Condominio super e orizzontale: le regole sono identiche	3
Liti in condominio c'è la mediazione	4
Il negozio partecipa alle spese per il portone	5
Spese di pulizia delle scale	5
Universitari in affitto, contratti agevolati per singoli o gruppi	6
Innovazioni, cambi del canone di locazione	7
La mansarda può sopraelevare	8
Con i certificati di stabilità volontari il check up diventa globale	9

Notiziario Utile

10

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



EDITORIALE: ASPETTANDO LA LEGGE DI BILANCIO

Nel caotico panorama dell'economia italiana, molti nodi sono rimandati. Per ora nessun ricorso a procedimenti europei d'infrazione contro l'Italia per debito eccessivo, nessuna indicazione precisa sull'importo della "manovra raccomandata" per il 2018, ma la necessaria correzione del deficit strutturale, il rilancio degli investimenti, la lotta alla evasione e una maggiore spinta alle politiche di sviluppo. Il tutto passa per varo delle necessarie riforme strutturali.

Le sfide che si preannunciano per l'anno prossimo sono ardue: per non aumentare l'IVA di 3 punti, con il massimo al 25%, vanno trovati circa 15 miliardi al fine di sterilizzare le clausole di salvaguardia sottoscritte a suo tempo dal governo italiano; un'altra decina di miliardi occorrono per la ricostruzione delle case, delle strade, dei ponti distrutti dai recenti terremoti.

Altri miliardi servono per il lavoro. La crescita prevista in Italia è bassa ma a fronte di un PIL che fatica a centrare l'obiettivo dell'uno per cento, le entrate tributarie (tasse) sono aumentate del 3,3% per cui i contribuenti italiani hanno sborsato 451,5 miliardi tra imposte dirette, indirette, entrate da accertamenti, controlli e giochi.

In tale quadro, i proprietari di abitazioni, chiedono il varo di programmi politici ed economici di lungo respiro che sappiano far uscire l'Italia dalla lunga fase di recessione e di crescita zero virgola. Il che vale anche nel campo immobiliare e della proprietà edilizia.

O ci si muove o continueremo a essere il fanalino di coda dell'Europa.

*Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI*



www.confappi.it - info@confappi.it

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

RIPETITORI PER CELLULARI

Affittare il tetto condominiale a un'azienda di telefonia e installare un ripetitore per cellulari può rivelarsi redditizio. Approvare questo intervento, però, è tutt'altro che facile, anche perché il Codice civile e la giurisprudenza la pensano diversamente.

La legge

La norma di riferimento è il decreto legislativo 2 settembre 2002, n. 198 "Disposizioni volte ad accelerare la realizzazione delle infrastrutture di telecomunicazioni strategiche per la modernizzazione e lo sviluppo del Paese", che all'articolo 4 prevede che «(...) l'installazione di torri, di tralicci, di impianti radio-trasmittenti, di ripetitori di servizi di telecomunicazione, di stazioni radio base per reti di telecomunicazioni mobili Gsm/Umts (...) viene autorizzata dagli enti locali, previo accertamento, da parte delle Arpa ovvero dall'organismo indicato dalla regione, della compatibilità del progetto con i limiti di esposizione, i valori di attenzione e gli obiettivi di qualità, stabiliti uniformemente a livello nazionale». Per quanto riguarda il condominio, gli articoli di riferimento del Codice civile sono il 1120, dedicato alle "Innovazioni" e il 1136, che disciplina le maggioranze utili per l'approvazione delle delibere assembleari.

Il decreto legislativo 1 agosto 2003, n. 259 ha, invece, introdotto il Codice delle comunicazioni elettroniche, norma che regola i servizi e il mercato di telecomunicazioni e radiocomunicazioni.

Il tetto di un edificio, così come il lastrico solare, a meno che il regolamento condominiale contrattuale non disponga diversamente, sono parti comuni dello stabile e appartengono a tutti i condòmini. In molti casi si tratta di spazi inutilizzati, la cui unica funzione è quella di garantire la copertura dell'edificio. Con la diffusione capillare dei sistemi di telefonia mobile, soprattutto gli stabili più alti sono diventati appetibili per le azien-

de del settore, disposte a pagare cifre considerevoli per installare in cima al tetto i loro ripetitori. Somme di cui possono beneficiare i condòmini proprietari, con la ripartizione che avviene in proporzione ai millesimi di proprietà. Prima, però, l'intervento deve essere approvato dall'assemblea di condominio e non è detto che il percorso sia agevole. Nel corso degli anni, infatti, le disposizioni del Codice civile, che considera "innovazione" l'installazione di un ripetitore, si sono scontrate con le pronunce di tribunali e Cassazione che, anche per una serie di questioni legate agli effetti sulla salute delle onde elettromagnetiche, tendono a rendere più difficile l'approvazione della delibera.

Quale maggioranza per deliberare l'intervento?

Il Codice civile non fornisce una definizione per le innovazioni, mentre per la Corte di Cassazione (sentenza 26 maggio 2006, n. 12654) esse sono «(...) le modifiche materiali o funzionali dirette al miglioramento, uso più comodo o al maggior rendimento delle parti comuni". L'installazione di un ripetitore, pur non migliorando il tetto, lo rendono più redditizio e quindi tali opere rientrano a pieno titolo fra le innovazioni. Di conseguenza, applicando l'articolo 1120 del Codice civile, «I condòmini, con la maggioranza indicata dal quinto comma dell'articolo 1136, possono disporre tutte le innovazioni dirette al miglioramento o all'uso più comodo o al maggior rendimento delle cose comuni». Il quorum al quale fa riferimento la norma corrisponde, in prima e in seconda convocazione, al voto favorevole della maggioranza degli intervenuti in assemblea, che rappresentino almeno i 2/3 del valore complessivo dell'edificio. Se per il Codice civile non vi sono dubbi sulla natura dell'intervento, negli ultimi anni la giurisprudenza, tribunali di merito e Cassazione, ha più volte ribadito come per il

via libera al ripetitore sia necessaria l'unanimità dei consensi, rendendone di fatto più difficile l'installazione.

Già negli anni Novanta la Suprema Corte (sentenza 3865/1993) aveva affermato come fosse necessaria l'unanimità, in quanto l'installazione dell'antenna costituirebbe un diritto di servitù sul fondo comune (tetto o lastrico solare), per il quale, a norma dell'articolo 1108 del Codice civile (in tema di comunione, ma applicabile anche al condominio) è appunto richiesta l'unanimità. Negli anni a seguire prima il tribunale di Milano (sentenza 12663/2002) e dopo quello di Genova (sentenza 1385/2006) hanno confermato l'orientamento della Cassazione, aggiungendo che l'installazione di una stazione radio può trasformare la destinazione funzionale di una parte del bene condominiale e ridurre, anche per un solo condòmino, l'utilizzo e il godimento della parte stessa. In mezzo a queste ultime due sentenze c'è l'ordinanza del Tribunale di Bologna (4633/2005) secondo cui l'unanimità dei consensi è necessaria, oltre che per i motivi espressi dalle sentenze precedenti, per il «(...) pericolo di deprezzamento dell'immobile conseguente all'incertezza oggettiva ed alla diffusa diffidenza soggettiva circa le conseguenze derivanti da una persistente esposizione alle onde elettromagnetiche prodotte dalla stazione radio-base per telefonia cellulare». Nel motivare la loro decisione i giudici felsinei citano gli studi scientifici di settore che «(...) non sono in grado di escludere con assoluta certezza che le onde elettromagnetiche, soprattutto in caso di prolungata esposizione ad esse, provochino effetti nocivi per la salute di coloro che (...) risiedono nelle immediate vicinanze della fonte irradiante». E quindi, in conclusione «(...) la netta percezione del rischio (...) ha indubbi riflessi negativi sul valore di scambio dell'immobile in caso di sua compravendita».

In definitiva, nel caso in cui un'azienda di telefonia proponga l'installazione del ripetitore al condominio, occorrerà valutare con attenzione le caratteristiche dell'impianto, fermo restando che solo il voto unanime in assemblea sancisce l'avvio definitivo dell'opera.

Il ruolo di Comune e Arpa

L'autorizzazione per l'installazione dei ripetitori, in base alle regole fissate dal Codice delle comunicazioni elettroniche, è di competenza dei Comuni, mentre il controllo e la vigilanza sugli impianti è affidata all'Arpa, l'Agenzia regionale per la protezione ambientale. Le verifiche riguardano soprattutto le emissioni elettromagnetiche, che devono rientrare entro certi limiti per non arrecare danno alla salute delle persone. L'Arpa, in particolare, esegue dei calcoli basati sull'utilizzo di modelli di previsione e comunica i risultati all'ente territoriale che dà il via libera all'installazione. Un ultimo aspetto, altrettanto importante, riguarda il coinvolgimento degli edifici vicini. Le emissioni delle antenne, infatti, possono propagarsi con un'intensità maggiore in determinate direzioni e, al contrario, essere più deboli nell'edificio in cui sono installate. Ciò significa che un'abitazione più vicina a una sorgente può essere sottoposta a un campo minore rispetto a una più lontana.

Canone, durata e dichiarazione dei redditi

La durata del contratto sottoscritto tra il condominio e il gestore telefonico ha solitamente una durata di 9-12 anni e, in media, prevede un canone annuo pari a 10-15 mila euro. Riguardo alla durata, qualora sia pari a superiore a 9 anni, in fase di approvazione della delibera assembleare sarà sempre necessaria l'unanimità dei consensi. Per quanto riguarda i redditi percepiti dai condòmini (in base ai rispettivi millesimi di proprietà) essi vanno inseriti nella dichiarazione alla voce "redditi diversi".

Silvio Rezzonico

CONDOMINIO SUPER E ORIZZONTALE: LE REGOLE SONO IDENTICHE

Quando più unità immobiliari o più edifici tra loro indipendenti condividono almeno una delle parti comuni previste dall'articolo 1117 del Codice civile, a meno che gli atti di acquisto o il regolamento contrattuale lo vietino, è sempre possibile costituire un supercondominio o, allo stesso modo, quello che negli anni è stato definito condominio orizzontale. Con l'entrata in vigore della legge di riforma 220/2012 – mettendo fine all'annoso dibattito sull'eventualità o meno di applicare la disciplina della comunione – le due tipologie sono state equiparate al condominio "classico" e per entrambe valgono le stesse norme civilistiche.

Riguardo al condominio orizzontale, già con la sentenza 18 aprile 2005, n. 8066, la Cassazione aveva stabilito che «in considerazione del rapporto di accessoria necessaria che lega le parti comuni dell'edificio elencate in via esemplificativa – se il contrario non risulta dal titolo – dall'articolo 1117 del Codice civile alle proprietà singole, delle quali le prime rendono possibile l'esistenza stessa o l'uso, la nozione di condominio in senso proprio è configurabile non solo nell'ipotesi di fabbricati che si estendono in senso verticale ma anche nel caso di costruzioni adiacenti orizzontalmente (come in particolare le cosiddette "case a schiera")», ma in quanto siano dotate delle strutture portanti e degli impianti essenziali indicati dal citato articolo 1117». Qualche anno dopo la Suprema corte (con la sentenza 14 novembre 2012, n. 19939) ha precisato che a proposito di supercondominio «s'intende la fattispecie legale che si riferisce ad una pluralità di edifici, costituiti o meno in distinti condomini, ma compresi in una più ampia organizzazione condominiale, legati tra loro dall'esistenza di talune cose, impianti e servizi comuni (quali il viale d'accesso, le zone verdi, l'impianto di illuminazione, la guardiola del portiere, il servizio di portierato eccetera) in rapporto di accessoria con fabbricati». E, ancora, che «ai fini della costituzione di

un supercondominio, non è necessaria né la manifestazione di volontà dell'originario costruttore, né quella di tutti i proprietari delle unità immobiliari di ciascun condominio, essendo sufficiente... che i singoli edifici abbiano materialmente in comune alcuni impianti o servizi, ricompresi nell'ambito di applicazione dell'articolo 1117 del Codice civile».

Si tenga, presente che quando il numero complessivo dei partecipanti al supercondominio è inferiore a sessanta, ogni partecipante ha la facoltà di intervenire direttamente alla "superassemblea" o può comunque scegliere di farsi rappresentare da un delegato. Nel caso in cui, invece, i partecipanti siano più di sessanta, a norma dell'articolo 67 delle disposizioni di attuazione del Codice civile, «ciascun condòmino deve designare, con la maggioranza di cui all'articolo 1136, quinto comma, del Codice, il proprietario rappresentante all'assemblea per la gestione delle parti comuni a più condòmini e per la nomina dell'amministratore».

Il rappresentante, nominato con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti in assemblea e almeno i due terzi del valore dell'edificio, può anche essere esterno all'organizzazione condominiale e risponde al resto dei condòmini secondo le regole del mandato. Tale figura ha quindi una funzione di raccordo tra i singoli condòmini e il supercondominio ed è tenuta ad aggiornare costantemente l'amministratore di condominio su eventuali decisioni prese dalla sovrastruttura. Qualora l'assemblea del singolo condominio non riesca a nominare un rappresentante, ogni singolo partecipante può chiedere l'intervento dell'autorità giudiziaria.

Arianna Cornelli

LITI IN CONDOMINIO C'E' LA MEDIAZIONE

A norma dell'art. 71-quater delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile "per controversie in materia di condominio (...) si intendono quelle derivanti dalla violazione o dall'errata applicazione delle disposizioni del libro III, titolo VII, capo II, del codice e degli articoli da 61 a 72 delle presenti disposizioni per l'attuazione del Codice".

Un lungo elenco che dà luogo a una quantità enorme di contenziosi, che intasano gli uffici e rendono biblici i tempi d'attesa.

Così, per snellire il lavoro dei tribunali, il legislatore ha previsto la mediazione obbligatoria, un passaggio preliminare che punta a ripristinare il dialogo tra le parti, affinché le stesse trovino un accordo ed evitino di presentarsi dinanzi al giudice, con notevole risparmio di tempo e anche di denaro.

Assoggettate alla mediazione obbligatoria sono, tra le altre, le controversie condominiali riguardanti le sopraelevazioni, il regolamento di condominio, il mandato dell'amministratore, la ripartizione delle spese, la revisione delle tabelle millesimali.

COME FUNZIONA

Il soggetto che vuole agire in giudizio deve presentare un'istanza a un organismo di mediazione che si trovi nella circoscrizione del tribunale nel quale è sito il condominio.

L'organismo individua il mediatore (un professionista abilitato) che ha il compito di mettere d'accordo le parti, affinché raggiungano un'intesa amichevole. L'attività di mediazione deve essere svolta obbligatoriamente presso enti pubblici o privati iscritti al Registro degli organismi di mediazione, tenuto dal Ministro della Giustizia. Entro 30 giorni dal deposito dell'istanza, il mediatore fissa un primo incontro (gratuito) tra le parti, esponendo loro il funzionamento dell'istituto e chiedendo ai rispettivi legali (obbligati insieme alle parti a essere presenti) di esprimersi sulla volontà di procedere all'accordo. Qualora una delle parti escluda ogni forma di accordo, il procedimento si ritiene concluso e la causa finisce in tribunale.

Al contrario, la mediazione va avanti.

A questo punto possono verificarsi due scenari. Il primo, ideale, è che l'intesa venga raggiunta al primo appuntamento.

In tal caso, il mediatore redige un verbale che prova l'intesa e che, una volta sottoscritto

diviene titolo esecutivo e assume l'efficacia di una sentenza.

Se, invece, per decidere serve più tempo, il mediatore avanza una proposta conciliativa, chiedendo alle parti di rispondere per iscritto entro 7 giorni.

Qualora non pervenga risposta, la proposta si ritiene rifiutata. L'iter della mediazione, soprattutto quando l'oggetto del contendere è complesso, può richiedere più incontri, anche separati, con le parti. In ogni caso, come disposto dalla legge, il procedimento non può protrarsi oltre i 3 mesi.

RAPPRESENTANZA AUTOMATICA E DELEGATA DELL'AMMINISTRATORE

In caso di lite tra condomino/i e condominio sulle attribuzioni dell'amministratore (art. 1130 c.c.), questi è legittimato a presentarsi dinanzi al mediatore, in qualità di rappresentante del condominio, senza l'assenso dell'assemblea. In tutti gli altri casi, come disposto dall'art. 71-quater delle Disposizioni di attuazione del Codice Civile, l'amministratore è legittimato a partecipare, "(...) previa delibera assembleare da assumere con la maggioranza di cui all'art. 1136, secondo comma, del codice". Si intende: in prima e seconda convocazione, il voto favorevole della maggioranza degli intervenuti che rappresentino almeno la metà del valore dell'edificio. Serve tale approvazione dell'assemblea (di regola con la stessa maggioranza di cui sopra) anche per l'accordo raggiunto sulle liti che non riguardano le attribuzioni dell'amministratore. Qualora ciò non avvenga, si ritiene "non accettato".

ALTRE DUE FORME DI CONCILIAZIONE

Oltre alla mediazione, esistono altri istituti che si pongono l'obiettivo di risolvere le liti condominiali, evitando l'intervento del giudice. Il primo è la "negoziata assistita", definita dal D.L. 132/2014 "un accordo mediante il quale le parti convergono di cooperare in buona fede e con lealtà, per risolvere in via amichevole la controversia tramite l'assistenza di avvocati iscritti all'albo". Uno o più avvocati, detti "negoziatori", assistono le parti in causa, cercando di trovare un accordo che accontenti tutti. La negoziazione è obbligatoria solo per le liti che prevedono un

risarcimento del danno da circolazione di veicoli e natanti e per le domande di pagamento, a qualsiasi titolo, di somme fino a 50mila euro. L'iter è analogo a quello della mediazione, con una durata massima di 3 mesi, prorogabili di 30 giorni su richiesta di entrambe le parti. L'eventuale decisione condivisa, controfirmata dalle parti, anche in questo caso equivale a una sentenza. Una novità introdotta dal D.L. 132/2014 è "l'arbitrato forense" che, secondo le intenzioni del legislatore, dovrebbe contribuire a smaltire l'arretrato giudiziario. L'istituto trova applicazione nelle cause civili in primo e in secondo grado, con le parti che possono richiedere di promuovere un procedimento arbitrale, secondo le regole sull'arbitrato contenute nel Libro Quarto del Codice Civile. Restano escluse dal meccanismo di mediazione le cause di diritti indisponibili, di previdenza e assistenza sociale. Il giudice, una volta ricevuta la richiesta e verificate le condizioni di procedibilità, trasmette il fascicolo al Consiglio dell'Ordine circondariale forense per la nomina di un collegio arbitrale, composto da soggetti iscritti all'albo del circondario da almeno 3 anni. La decisione degli arbitri, il cosiddetto "lodo arbitrale" ha gli stessi effetti della sentenza ed è quindi vincolante per le parti in contenzioso.

Enrico Fenoglio



**UNITI E
NUMEROSI
PER
CONTARE**

IL NEGOZIO PARTECIPA ALLE SPESE PER IL PORTONE

Il portone d'ingresso rappresenta il principale punto d'accesso allo stabile e ha la funzione di mettere in comunicazione le persone che vi abitano con l'esterno. L'articolo 1117 del Codice civile lo inserisce fra le parti comuni dell'edificio e, di conseguenza, salvo che un regolamento condominiale contrattuale non disponga diversamente, tutti i proprietari delle unità immobiliari sono tenuti a contribuire, in proporzione ai millesimi di proprietà in loro possesso, alle spese necessarie per il mantenimento e il suo corretto funzionamento. Così, qualora sia necessario un intervento di manutenzione, ristrutturazione o la completa sostituzione del portone, l'assemblea di condominio è chiamata ad approvare la delibera con un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio. Se il guasto al portone automatizzato rischia di mettere a repentaglio la salute dei residenti, l'amministratore, che per l'articolo 1130, comma 1, numero 4) del Codice civile è tenuto a «compiere gli atti conservativi relativi alle parti comuni dell'edificio» può «scavalcare» l'assemblea e affidare di sua iniziativa l'incarico a un'impresa specializzata. L'articolo 1135, comma 2, prevede infatti che questi «(...) non può ordinare lavori di manutenzione straordinaria, salvo che rivestano carattere urgente, ma in questo caso deve riferirne nella prima assemblea». Se non vi sono dubbi sull'iniziativa dell'amministratore, è più complicato capire il meccanismo di ripartizione delle spese. Nel caso in oggetto, il proprietario del locale commerciale è chiamato a contribuire alla spesa di riparazione del portone, pur dichiarando di non farne mai uso. L'articolo 1123 del Codice civile, che disciplina la ripartizione delle spese delle parti comuni, pur affermando che le stesse «(...) sono sostenute dai condòmini in misura proporzionale al valore

della proprietà di ciascuno» dispone che «se si tratta di cose destinate a servire i condòmini in misura diversa, le spese sono ripartite in proporzione dell'uso che ciascuno può farne». È evidente che i proprietari delle unità immobiliari utilizzino il portone «in misura diversa» rispetto al proprietario del negozio, che accede ai suoi locali da un altro ingresso e, di conseguenza, quest'ultimo dovrebbe essere esentato dal pagamento delle spese. Ma non è così. Sul punto, in passato la Cassazione (16 ottobre 1956, n. 3644) ha chiarito come «(...) i portoni d'ingresso devono ritenersi dei beni comuni a tutti i condòmini ai sensi dell'art. 1117 cod.civ. indipendentemente dal loro utilizzo e quindi tale presunzione vale per i condòmini la cui proprietà esclusiva è servita da ingresso indipendente». Qualche anno dopo la Suprema Corte (sentenza 15 novembre 1977, n.4986) ha ribadito che «(...) il portone d'ingresso dell'edificio costituisce proprietà comune tra tutti i condòmini, pertanto, la relativa spesa di manutenzione e ricostruzione spetta a ciascun condomino in proporzione ai millesimi di proprietà». In seguito, la Corte d'appello di Milano (sentenza 3 luglio 1992, Arch. locazioni 1993, 309) ha specificato che «(...) anche i proprietari di unità aventi accesso autonomo dalla strada debbono concorrere alle spese di manutenzione inerenti all'androne ed alle scale (nella specie: portone, moquette e passatoia dell'ingresso, nonché illuminazione dei servizi comuni) in quanto costituiscono elementi necessari per la configurazione stessa del fabbricato ed in quanto rappresentano strumenti indispensabili per il godimento e la conservazione delle strutture di copertura, cui tutti i condòmini sono tenuti, per la salvaguardia della proprietà individuale e per la sicurezza dei terzi»

Nicola Crispino

SPESE DI PULIZIA DELLE SCALE

In assenza di regolamento contrattuale, per la pulizia delle scale - ma il principio può valere anche per la loro illuminazione - un primo possibile criterio di ripartizione, seguendo l'art. 1124, prevede che tali spese siano divise fra tutti i condòmini, per metà in base ai millesimi di proprietà e per metà in base all'altezza del piano in cui si trova l'immobile.

La giurisprudenza prevalente, però, non ritiene corretto mettere sullo stesso piano le spese di pulizia delle scale e quelle relative alla loro conservazione e sostituzione, posto che le prime attengono solo alla manutenzione e al funzionamento delle scale.

Di conseguenza, i criteri di riparto delle spese di pulizia riguardano la sola manutenzione ordinaria e, in teoria, potrebbero essere modificati anche con una delibera votata a maggioranza semplice. L'assemblea può quindi applicare criteri «particolari» per suddividere le spese, a prescindere da quelli dettati in materia di manutenzione e ricostruzione contenuti nell'art. 1124 (e sempre che un regolamento contrattuale non disponga diversamente). E' quel che avviene in molti condomini, dove l'assemblea approva le cosiddette tabelle millesimali d'uso e/o delle scale, redatte da tecnici abilitati e pensate solo per ripartire le spese ordinarie delle scale o, in altri casi, dell'ascensore.

Un orientamento giurisprudenziale più recente prevede, invece, che le spese siano suddivise soltanto in base al criterio dell'altezza del piano. La sentenza in questione, molto controversa, è la 432 del 12 gennaio 2007 della Cass., secondo cui la ripartizione va fatta solo in misura proporzionale all'altezza di ciascun piano, a prescindere dai millesimi di proprietà.

Francesco Contartese

UNIVERSITARI IN AFFITTO, CONTRATTI AGEVOLATI PER SINGOLI O GRUPPI

Il mercato degli affitti per studenti, si tratti di stanze o singoli appartamenti, è da tempo in forte espansione. E nelle 14 città più popolate dai fuori sede i canoni risultano in aumento del 4% rispetto all'anno scorso (e del 9% nell'ultimo triennio, dati Immobiliare.it). Per favorire le locazioni e arginare gli affitti "in nero", è stato introdotto il contratto per studenti universitari, che prevede benefici sia per il locatore che per il conduttore. In particolare, l'articolo 5 della legge 431/1998 stabilisce che «per soddisfare le esigenze abitative di studenti universitari (...) è facoltà dei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati, eventualmente d'intesa con comuni limitrofi, promuovere specifici accordi locali per la definizione (...) di contratti-tipo relativi alla locazione di immobili ad uso abitativo per studenti universitari. Agli accordi partecipano, oltre alle organizzazioni di cui al comma 3 dell'articolo 2 (associazioni dei proprietari e sindacati degli inquilini, ndr), le aziende per il diritto allo studio e le associazioni degli studenti, nonché cooperative ed enti non lucrativi operanti nel settore». Il decreto ministeriale 30 dicembre 2002, all'articolo 3 – di recente aggiornato dal Dm 16 gennaio 2017, numero 110175 (non ancora recepito dagli accordi locali) – ha specificato come «nei comuni sede di università o di corsi universitari distaccati e di specializzazione nonché nei comuni limitrofi e qualora il conduttore sia iscritto ad un corso di laurea o di perfezionamento ovvero di specializzazione (fra cui master e dottorati, ndr) in un comune diverso da quello di residenza, possono essere stipulati contratti per studenti universitari di durata – precisata negli allegati tipi di contratto – da sei mesi a tre anni (rinnovabili alla prima scadenza, salvo disdetta del conduttore)». Questi contratti sono stipulabili dal singolo studente, da gruppi di universitari, o dalle aziende per il diritto allo studio.

Modello e canone. Il modello "base" di contratto - che riporta i dati del locatore e del conduttore, l'indirizzo dell'immobile, i millesimi di proprietà, le informazioni

sulla sicurezza degli impianti e il certificato di collaudo e certificazione energetica - è quello contenuto nell'allegato E del Dm 30 dicembre 2002, reperibile sul sito del ministero delle Infrastrutture. Nella pratica occorre però fare ricorso al modello previsto dall'accordo locale siglato tra le associazioni di categoria dei proprietari e i sindacati degli inquilini (nel caso in questione, quello depositato presso il Comune di Bologna il 23 giugno 2014). All'interno del contratto – che dev'essere registrato dal locatore, a cui l'inquilino rimborsa metà della quota versata – è necessario specificare il corso di studi e l'università cui è iscritto lo studente, così come tutte le informazioni sul canone da pagare secondo le modalità pattuite (bonifico, assegno, contanti, eccetera). L'importo annuo, suddiviso in rate mensili, può variare in base alle condizioni dell'alloggio e alla presenza di arredi, ma senza naturalmente eccedere quello stabilito dall'accordo locale. Si può prevedere (anche se non è obbligatorio) un deposito cauzionale, che il proprietario restituirà al termine della locazione; potendone trattenere l'intera somma, o una parte, qualora l'immobile risulti danneggiato per incuria.

Durata e recesso. Un passaggio fondamentale riguarda la durata del contratto, che può variare da un minimo di sei mesi a un massimo di tre anni. Alla prima scadenza il contratto si rinnova automaticamente per un uguale periodo, salvo che l'inquilino non comunichi la disdetta, almeno tre mesi prima della data di scadenza. Disdetta che – sempre alla prima scadenza – non può invece essere avanzata dal locatore.

Per quanto riguarda il recesso anticipato, il conduttore può avvalersi di tale opzione "per gravi motivi" (ad esempio una malattia, o l'improvviso decesso di un parente che lo costringe a tornare nella propria città di origine e lasciare momentaneamente l'università, eccetera). Anche in tale ipotesi, è comunque tenuto a inviare una raccomandata al proprietario, con minimo tre mesi di anticipo. Nel caso in cui il contratto sia stato firmato da un gruppo di

studenti e uno di essi lasci la stanza, l'importo complessivo del canone rimane invariato. Di conseguenza, gli inquilini rimasti pagheranno un affitto maggiore, almeno fino a quando non troveranno il sostituto.

Sublocazioni e regole. È vietata la sublocazione o la concessione in comodato (cioè gratuita) della casa o della stanza, se non è opportunamente previsto da un patto scritto fra le parti. È invece generalmente consentita la breve e occasionale ospitalità a titolo gratuito (utile anche quando i genitori vanno a trovare i propri figli). Ad ogni modo, il conduttore deve sempre usare l'immobile "con la diligenza del buon padre di famiglia"; l'articolo 10 del contratto tipo dedicato agli studenti prevede, inoltre, che egli osservi le disposizioni del regolamento condominiale e si faccia carico delle spese relative alla manutenzione ordinaria. I costi di eventuali riparazioni straordinarie spettano invece al proprietario. In linea generale, per la ripartizione degli oneri accessori tra locatore e conduttore, si applicano i criteri contenuti nell'allegato G al Dm 30 dicembre 2002. Mentre le spese di consumo e di fornitura per i servizi di riscaldamento, raffrescamento e condizionamento dell'immobile, sono interamente a carico dell'inquilino-studente.

Detrazioni fiscali. L'altro motivo che rende appetibile questo contratto sono le agevolazioni fiscali. Gli studenti o i loro genitori possono ottenere una detrazione Irpef del 19% su una spesa massima di 2.633 euro: il requisito è che l'ateneo disti almeno 100 chilometri dalla residenza dello studente e che l'immobile locato si trovi nella città sede dell'università o in un comune limitrofo.

Altre agevolazioni fiscali sono previste per i proprietari: deduzione extra del 30% per chi resta alla tassazione ordinaria o cedolare secca al 10% (si veda l'articolo a fianco), oltre allo sconto del 25% su Imu e Tasi.

Matteo Rezzonico

INNOVAZIONI, CAMBI DEL CANONE DI LOCAZIONE

DOMANDA

Vivo in un appartamento in affitto e, tra qualche mese, cominceranno i lavori per l'installazione di un nuovo ascensore. Il proprietario dell'immobile mi ha contattato spiegandomi che il canone di locazione potrebbe subire un aumento dovuto al nuovo servizio di cui io e gli altri condomini potremmo liberamente usufruire. Ho spiegato al locatore che non ho intenzione di pagare alcuna integrazione, ma lui insiste affermando che tale soluzione è prevista dalla legge. Come stanno veramente le cose?

RISPOSTA

In caso di installazione di un nuovo ascensore in un edificio condominiale, il proprietario dell'immobile non può richiedere all'inquilino un'integrazione del canone d'affitto in corso, a meno che tale possibilità non sia prevista nel contratto di locazione libero stipulato tra le parti. In tutti gli altri casi, ad esempio in presenza di un contratto di locazione concordato, non è possibile inserire alcuna clausola.

La richiesta di aumento del canone di locazione in caso di lavori straordinari o - come in questo caso - conseguente all'installazione di un ascensore, è piuttosto frequente. Molti proprietari, infatti, si rifanno ancora alla legge 392/78 sull'equo canone, che in effetti all'art. 23, in caso di "importanti e improrogabili opere necessarie o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità", prevedeva come il locatore potesse chiedere al conduttore un'integrazione del canone "con un aumento non superiore all'interesse legale sul capitale impiegato nelle opere e nei lavori effettuati, dedotte le indennità e i contributi di ogni natura che il locatore abbia percepito o che successivamente venga a percepire per le opere eseguite".

L'articolo in questione si riferiva alle sole riparazioni straordinarie, ma l'integrazione del canone nella prassi era richiesta anche a seguito di interventi che "arricchivano" lo stabile, migliorando la vita di chi vi abitava, come ad esempio l'installazione di un nuovo ascensore.

Nel 1998 la legge sull'equo canone è stata in gran parte abrogata e sostituita dalla legge 431/1998. Quest'ultima, all'art. 13, stabilisce come sia nulla "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

Al proprietario dell'immobile non resta, quindi, che rispettare gli accordi e mantenere invariato il canone pattuito al momento della sottoscrizione del contratto. Alla scadenza naturale dell'accordo, sarà poi libero di rimodulare i termini economici.

Occorre tuttavia tener presente che l'installazione dell'ascensore in condominio rientra nel novero delle innovazioni gravose o voluttuarie contemplate dall'art. 1121 del Codice civile, secondo cui «qualora l'innovazione importi una spesa molto gravosa o abbia carattere voluttuario rispetto alle particolari condizioni e all'importanza dell'edificio, e consista in opere, impianti o manufatti suscettibili di utilizzazione separata, i condomini che non intendono trarne vantaggio sono esonerati da qualsiasi contributo nella spesa. Se l'utilizzazione separata non è possibile, l'innovazione non è consentita, salvo che la maggioranza dei condomini che l'ha deliberata o accettata intenda sopportarne integralmente la spesa (...)». Ciò significa che il condomino locatore, verificata l'impossibilità di chiedere un'integrazione del canone d'affitto al conduttore, può decidere di non partecipare alla spesa. In tal caso sia lui che l'inquilino non potranno utilizzare l'ascensore, ferma restando la possibilità

di ripensarci in futuro. Lo stesso art. 1121 prevede, infatti, che «(...) i condomini e i loro eredi o aventi causa possono tuttavia, in qualunque tempo, partecipare ai vantaggi dell'innovazione, contribuendo nelle spese di esecuzione e di manutenzione dell'opera».

Nel caso in cui, invece, il proprietario partecipi alla spesa per la costruzione dell'ascensore, l'inquilino potrà beneficiare dell'innovazione, contribuendo alle spese in base a quanto disposto nell'allegato G del decreto ministeriale 20 dicembre 2002. Quest'ultimo documento prevede che i costi degli interventi che rientrano nella manutenzione ordinaria, comprese le piccole riparazioni, sono a carico del conduttore, così come i costi relativi ai consumi di energia elettrica per forza motrice e illuminazione del vano ascensore e le spese per ispezioni e collaudi. Restano, invece, a carico del locatore gli interventi di manutenzione straordinaria degli impianti e l'adeguamento alle nuove disposizioni di legge, salvo pattuizioni contrattuali diverse, tenuto conto della derogabilità delle disposizioni sugli oneri di spesa nella locazione, a seguito della Legge 431/98.

Ines Durante



PICCOLO PROPRIETARIO
CONDOMINO PER IL TUO CONDOMINIO
RIVOLGITI AGLI AMMINISTRATORI
FNA - Federamministratori

**AMMINISTRATORI
CON LE CARTE IN REGOLA**



IL CONDOMINO PUO' SOPRAELEVARE LA MANSARDA

L'articolo 1127 del C.C., "Costruzione sopra l'ultimo piano dell'edificio", dispone che «Il proprietario dell'ultimo piano dell'edificio può elevare nuovi piani o nuove fabbriche, salvo che risulti altrimenti dal titolo. La stessa facoltà spetta a chi è proprietario esclusivo del lastrico solare. La sopraelevazione non è ammessa se le condizioni statiche dell'edificio non la consentono. I condomini possono altresì opporsi alla sopraelevazione, se questa pregiudica l'aspetto architettonico dell'edificio ovvero diminuisce notevolmente l'aria o la luce dei piani sottostanti. Chi fa la sopraelevazione deve corrispondere agli altri condomini un'indennità pari al valore attuale dell'area da occuparsi con la nuova fabbrica, diviso per il numero dei piani, ivi compreso quello da edificare, e detratto l'importo della quota a lui spettante. Egli è inoltre tenuto a ricostruire il lastrico solare di cui tutti o parte dei condomini avevano il diritto di usare».

Chi abita all'ultimo piano di un edificio condominiale - a meno che il titolo o l'eventuale regolamento contrattuale non lo vietino - ha il diritto di elevare uno o più piani e, di fatto, aumentare la metratura della propria abitazione o creare degli alloggi indipendenti, che successivamente possono essere venduti ottenendo un profitto. L'intervento non deve, però, alterare la stabilità e l'aspetto architettonico dell'edificio ed è facoltà di ogni condomino opporsi all'opera qualora vengano meno entrambe le condizioni. Ciò avviene, ad esempio, nel caso in cui la nuova struttura determini una notevole diminuzione dell'aria e della luce per i piani sottostanti. Nell'eseguire la sopraelevazione è possibile intervenire sulle parti comuni ed effettuare delle modifiche: allungare la rampa di scale, utilizzare i muri perimetrali o demolire e ricostruire il tetto. Ogni operazione deve essere eseguita facendo attenzione a non pregiudicare la struttura esistente e i diritti d'uso degli altri residenti sulle parti condivise. Il condomino che sopraeleva non necessita del voto dell'assemblea, ma è tenuto ad avvisare l'amministratore sull'entità dei lavori. Quest'ultimo informerà il resto dei condomini, anche in merito a eventuali disagi momentanei dovuti alla presenza del cantiere. Prima di avviare i lavori, a seconda dei regolamenti comunali, occorre il permesso di costruire (o altro titolo abilitativo a seconda del tipo di intervento), oltre alla verifica dell'idoneità statica dell'edificio, che deve poter supportare senza rischi l'ampliamento. La giurisprudenza ha chiarito come è sempre vie-

tato l'intervento che mette a repentaglio la stabilità dell'edificio, anche se chi lo effettua si impegna ad eseguire opere di rafforzamento e consolidamento. Per quanto concerne i costi, infine, essi sono esclusivamente a carico del condomino che gode della sopraelevazione. Spetterà a lui pagare le spese per la demolizione e la ricostruzione del tetto spiovente o del lastrico solare, anche se non è da escludere, qualora la vecchia copertura sia in cattivo stato di conservazione, che i restanti condomini proprietari possano contribuire in parte alla spesa (tenuto conto del vantaggio che il "nuovo" tetto comporta).

Indennità di sopraelevazione

In linea di massima, dal punto di vista economico, sopraelevare conviene. Occorre però considerare che chi esegue l'intervento, oltre a sostenere delle spese rilevanti (muratura, impianti, ecc.), è tenuto a corrispondere un'indennità agli altri condomini proprietari, il cui importo equivale al valore dell'area occupata dalla nuova costruzione, diviso per il numero dei piani (compreso il nuovo, ma escludendo le cantine) e detratto il costo della quota spettante al titolare della sopraelevazione. Il pagamento dell'indennità è una questione "privata" tra condomini e non coinvolge il condominio.

Il caso del sottotetto

La sopraelevazione può riguardare anche il sottotetto, ma prima di stabilire se il proprietario dell'alloggio all'ultimo piano abbia il diritto di eseguire l'ampliamento occorre verificare a chi appartenga il sottotetto. Per prima cosa è necessario verificare se gli atti notarili e il regolamento contrattuale si esprimano sull'assetto proprietario del tetto. In assenza di alcuna disposizione, qualora lo spazio abbia la sola funzione di coibentazione termica, esso appartiene al condomino dell'ultimo piano il quale, attraverso una sopraelevazione, è libero di trasformarlo in spazio abitabile. In caso contrario, vale a dire se il locale è "agibile" oppure ospita impianti comuni, la proprietà è di tutti i condomini. Una volta accertata la proprietà del sottotetto, il condomino proprietario può avviare i lavori senza altre autorizzazioni dell'assemblea di condominio, ma prestando attenzione a non arrecare danni alle parti comuni.

Sopraelevazione e millesimi di proprietà

La sopraelevazione può comportare un aumento di superfici e di volumetria e, di conseguenza, dei millesimi in possesso del condomino che usufruisce dei nuovi spazi. Una volta termi-

nato l'intervento è quindi, in linea di massima, necessario modificare le tabelle millesimali, che in condominio regolano la ripartizione delle spese inerenti le parti comuni. Salvo eventuali contenziosi, per procedere con la modifica può occorrere il consenso di tutti i condomini proprietari. È invece sufficiente un numero di voti che rappresenti la maggioranza degli intervenuti e almeno la metà del valore dell'edificio, quando sia alterato per più di un quinto il valore proporzionale dell'unità immobiliare anche di un solo condomino. Il costo per la modifica è esclusivamente a carico di chi ha sopraelevato.

Sopraelevazione in edificio storico

La sopraelevazione è più complicata se l'edificio oggetto dell'intervento ha un interesse storico o artistico ed è quindi vincolato dalle soprintendenze come bene culturale. In ogni caso, anche ottenendo il nulla osta, per realizzare l'opera può essere necessario attenersi a rigide disposizioni, ad esempio, sui materiali da utilizzare ma, soprattutto, sullo stile da riprodurre, che non deve discostarsi da quello esistente, riproponendo se necessario anche eventuali motivi ornamentali.

E ricavare una terrazza a tasca nel tetto?: è possibile ma attenzione all'intervento

Una volta terminata la sopraelevazione, il proprietario del nuovo volume può pensare di ricavare uno spazio aperto, la cosiddetta "terrazza a tasca", eliminando una porzione di tetto. L'intervento in generale è possibile, ma essendo il tetto una parte comune dell'edificio, è soggetto a limiti. Come disposto dall'articolo 1102 del Codice civile «Ciascun partecipante può servirsi della cosa comune, purché non ne alteri la destinazione e non impedisca agli altri partecipanti di farne parimenti uso secondo il loro diritto. A tal fine può apportare a proprie spese le modificazioni necessarie per il miglior godimento della cosa». Ciò significa che l'apertura è fattibile, ma solo a patto che la funzione di copertura del tetto resti immutata e non crei disagi agli altri condomini. Questi ultimi, ad esempio, devono potere continuare a utilizzare la copertura per posizionare antenne televisive, pannelli fotovoltaici etc.

Flavio Chiodini

www.casaconsum.it



associazione consumatori a tutela del bene casa
riconosciuta dal D.G.R. Lombardia IX/1152/2010

CON I CERTIFICATI DI STABILITÀ VOLONTARI IL CHECK UP DIVENTA GLOBALE

In attesa di vedere se e quale seguito avrà la proposta per rendere obbligatoria la certificazione di stabilità degli edifici – avanzata dal ministro delle Infrastrutture Graziano Delrio e contestata dalla proprietà edilizia – si diffondono in Italia i protocolli di sostenibilità per gli immobili su base volontaria.

Strumenti che sono attivi da almeno dieci anni e in crescita negli ultimi tempi, che servono a garantire le performance di un fabbricato (residenziale, ma anche del terziario) sulla base di un ventaglio di criteri molto più ampio di quello definito dalla norma nazionale e che hanno rappresentato e rappresentano uno stimolo importante per diffondere la cultura dell'eco-compatibilità in edilizia, oltre che per aprire nuovi mercati.

I costi

Ottenere uno di questi sigilli comporta un costo sia in termini di maggiore investimento nella progettazione/costruzione, sia per il rilascio della targa green. In genere le cifre sono calcolate in proporzione alla superficie da certificare e alla complessità tecnica dell'immobile.

Allo stesso modo, costa anche per i progettisti formarsi per rispondere alle necessità di chi vuole affrontare un percorso di validazione.

I numeri

Sono tre, in particolare, i protocolli di sostenibilità volontari più diffusi nel nostro Paese: CasaClima, Leed e Passivhaus. A questi, si aggiunge il protocollo Itaca, strumento di valutazione sviluppato dall'omonimo istituto con la collaborazione tecnico-scientifica di Ite-Cnr e dell'organizzazione no profit iISBE Italia, che più che un sigillo volontario è lo standard di riferimento per gli immobili realizzati a partire da bandi e contribuzioni pubbliche. Quattro modelli, con differenze sostanziali. CasaClima, con oltre 13mila case certificate, guarda soprattutto al residenziale ed è diventato un simbolo di qualità, anche al Sud Italia. Passivhaus arriva dalla Germania e, con numeri ancora ridotti, ma

in crescita rappresenta un'alternativa al primo. Leed è il leader incontrastato per la grande taglia (soprattutto terziaria): ottenerlo significa esporre un marchio che ha valore in tutto il mondo. Non a caso fra i progetti che hanno ottenuto il sigillo ci sono le sedi di Zara e Baxter a Roma, Vodafone, Morgan Stanley, Gucci a Milano, Italcementi a Bergamo, Unipol a Bologna, il grattacielo di Intesa San Paolo a Torino e la sede di Bottega Veneta a Vicenza. Infine Itaca, sviluppato da un gruppo interregionale della Pa, rappresenta il punto di riferimento pubblico. È stato adottato (e declinato) da 12 regioni e dalla provincia di Trento.

Cosa attestano

Se la certificazione energetica nazionale si basa soprattutto sull'osservazione delle prestazioni di un edificio in termini di risparmio energetico, i protocolli volontari spostano il proprio focus sul complesso dell'edificio.

CasaClima, ad esempio, ne valuta prima di tutto l'efficienza dell'involucro: il principio da cui è sempre partito lo standard (che poi si è sviluppato anche su altri aspetti e con protocolli paralleli a quello base) è che ridurre alla fonte la richiesta di energia sia il migliore modo per abbassare i consumi.

Sulla performance dell'edificio è incentrato anche Passivhaus, che prevede - quale elemento essenziale per conseguire il sigillo - il cosiddetto Blower door test o test di tenuta all'aria. Il sistema di rating Leed - già nella sua versione base - valuta l'impatto ambientale di un fabbricato considerando una pluralità di dimensioni: non solo l'efficienza energetica, ma anche la scelta del sito di costruzione, la gestione efficiente dell'acqua, i materiali impiegati negli edifici, lo smaltimento dei rifiuti, il comfort e la salubrità degli spazi interni.

Così anche l'italiano Itaca: il protocollo pesa la sostenibilità dell'edificio in funzione di un ventaglio ampio di fattori ed è basato sullo strumento di valutazione internazionale SBTool.

Chi li rilascia

A seconda del protocollo, il rilascio è centralizzato o locale. Il primo schema (quello che, sulla carta, permette un controllo più capillare) è il modello scelto ad esempio da CasaClima.

Ma lo stesso fa Leed: il sigillo - qualsiasi sia il Paese - arriva dagli Stati Uniti.

La differenza è che nel primo caso, l'agenzia di Bolzano si avvale di una rete capillare di professionisti abilitati sul territorio. Nel secondo, Leed ha un comitato italiano e una rete di professionisti e aziende che si riconoscono nel marchio e lo promuovono, ma non hanno dovuto seguire corsi o superare esami ad hoc.

Nel caso di Passivhaus sono direttamente i certificatori accreditati che firmano il documento: deve essere però conforme agli output richiesti dal software di calcolo Phpp, distribuito in Italia dall'istituto Zephir Passivhaus Italia.

Le altre esperienze

L'ultimo in ordine di tempo - tra quelli che si sono affacciati sul mercato italiano - si chiama Well building standard ed è un sistema nato, nell'emisfero Leed, per misurare la salubrità dell'ambiente, attraverso l'analisi della qualità di aria, acqua, alimentazione, luce, comfort e condizione psico-fisica degli abitanti.

Il più visionario è il Living building challenge, che punta alla costruzione di case capaci di rigenerarsi come alberi, sfruttando le sole risorse presenti sul sito in cui sono costruite.

Altri rispondono allo sviluppo in Italia di esperienze attive all'esterno: come l'inglese Breeam, il francese Hqe o lo svizzero Minergie. A necessità di comparto: come Arca per le case in legno.

O a iniziative di professionisti, attivi nel settore della sostenibilità: è il caso degli standard Phi (Passive house institute Italia) o da Activhouse Italia.

Maria Chiara Voci

NOTIZIARIO UTILE



UNA NORMA INCREDIBILE IN PIENO ANNO 2017, NUOVA GRADUAZIONE PREFETTIZIA DEGLI SLOGGI

Si riporta di seguito l'art. 11 del Decreto Legge, 20 febbraio 2017, n. 14: «Il Prefetto, nella determinazione delle modalità esecutive di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria concernenti occupazioni arbitrarie di immobili, nell'esercizio delle funzioni di cui all'art. 13 della Legge 1° aprile 1981, n. 121, impartisce, sentito il comitato provinciale per l'ordine e la sicurezza pubblica, disposizioni per prevenire, in relazione al numero degli immobili da sgomberare, il pericolo di possibili turbative per l'ordine e la sicurezza pubblica e per assicurare il concorso della Forza Pubblica all'esecuzione di provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria concernenti i medesimi immobili.

Le disposizioni di cui al comma 1 definiscono l'impiego della Forza Pubblica per l'esecuzione dei necessari interventi, secondo criteri di priorità che "ferma restando la tutela dei nuclei familiari in situazioni di disagio economico e sociale" tengono conto della situazione dell'ordine e della sicurezza pubblica negli ambiti territoriali interessati, dei possibili rischi per l'incolumità e la salute pubblica, dei diritti dei soggetti proprietari degli immobili, nonché dei livelli assistenziali che "devono essere in ogni caso garantiti" agli aventi diritto dalle regioni e dagli enti locali.

"All'art. 5 del Decreto-Legge 28 marzo 2014, n. 47, convertito, con modificazioni, dalla Legge 23 maggio 2014, n. 80, dopo il comma 1-ter è aggiunto il seguente: "1-quater. Il sindaco, in presenza di persone minorenni o meritevoli di tutela, può dare disposizioni in deroga a quanto previsto ai commi 1 e 1-bis, a tutela delle condizioni igienico-sanitarie"».

Nonostante i ripetuti moniti della Corte Costituzionale, all'interno della graduazione di soggio per gli abusivi, la nuova legge ha fatto rientrare le procedure di sfratto - anche per morosità - penalizzando ancora una volta i proprietari.

Dovremo ancora ricorrere alla Corte Costituzionale?

RICARICA DI AUTO ELETTRICHE IN CONDOMINIO

La norma che disciplina l'installazione, in condominio, di colonnine per la ricarica di auto elettriche è stata oggetto di modifiche con riguardo alle maggioranze necessarie per approvare tali interventi. E' il caso quindi di fare il punto della situazione.

La norma in questione è l'art. 17-quinquies, D.L. n. 83 del 22/06/2012 (così come convertito dalla L. n. 134 del 07.08.2012), che, a seguito delle novità recate dal D.Lgs. n. 257 del 16.12.2016, stabilisce ora, al secondo comma, che "le opere edilizie per l'installazione delle infrastrutture di ricarica elettrica dei veicoli in edifici in condominio sono approvate dall'assemblea di condominio, in prima o in seconda convocazione, con le maggioranze previste dall'art. 1136, primo, secondo e terzo comma, del codice civile".

La previgente formulazione richiedeva, invece, per l'approvazione in parola - anche in seconda convocazione - il quorum deliberativo di cui al secondo comma del citato art. 1136.

LE COMPETENZE CONDOMINIALI DEL GIUDICE DI PACE

E' stato pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale - in attuazione della Legge n. 57 del 28/04/2016 - il D.Lgs. n. 116 del 13/07/2017 di riforma organica della magistratura onoraria, che prevede, per quanto di interesse, l'attribuzione di tutte "le cause in materia di condominio" (come definite ai sensi dell'art. 71-quater disp. att. c.c.), nonché dei procedimenti di volontaria giurisdizione concernenti la stessa materia, alla competenza del giudice di pace, ma solo a partire dal 31/10/2025.

Le nuove competenze del G.d.P., doverosamente osteggiate dai proprietari di casa e da tutti gli operatori del settore, rischiano di precipitare in contenzioso condominiale in un gorgo pericoloso, caratterizzato da diletterismo e approssimazione.

CONTRATTI AGEVOLATI, CONTENUTI INDEROGABILI

Per Cass. n. 27022 del 2016, "in tema di locazione immobiliare, deve qualificarsi contratto agevolato, previsto dall'art. 2, comma 3, della L. n. 431 del 1998, quello ad uso abitativo non transitorio che rispetti, non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale, il tipo di contratto di cui all'art. 4-bis della medesima legge e l'accordo contrattuale definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative, tale qualificazione (ed i conseguenti benefici fiscali) venendo meno - con conseguente applicazione della disciplina ordinaria - se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale, apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi, preconstituito nel modello concordato, ferme, peraltro, restando le clausole così pattuite".

LASTRICO SOLARE AD USO ESCLUSIVO E DANNI ALL'UNITA' IMMOBILIARE SOTTOSTANTE

In tema di condominio negli edifici, qualora l'uso del lastrico solare (o della terrazza a livello) non sia comune a tutti i condomini, dei danni da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario, o l'utente esclusivo, quale custode del bene ai sensi dell'art. 2051 c.c., sia il condominio in forza degli obblighi inerenti l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni incombenti sull'amministratore ex art. 1130, comma 1, n. 4 c.c., nonché sull'assemblea dei condomini ex art. 1135, comma 1, n. 4, c.c., tenuta a provvedere alle opere di manutenzione straordinaria; il concorso di tali responsabilità va di norma risolto, salva la rigorosa prova contraria della specifica imputabilità soggettiva del danno, secondo i criteri di cui all'art. 1126 c.c., che pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico (o della terrazza) e per i restanti due terzi a carico del condominio (Cass. 10/05/2016, n. 9449).

TRIBUNALE DI PADOVA, LE CONSEGUENZE DELLA MANCATA FREQUENZA AI CORSI DI FORMAZIONE PER AMMINISTRATORI

La mancata frequentazione del corso di formazione periodica "rende illegittima la nomina dell'amministratore di condominio nel senso che l'amministratore non potrà assumere incarichi per l'anno successivo e che la sua nomina è nulla" (Tribunale di Padova, sentenza n. 818 del 24 marzo 2017).

CONVOCAZIONE ASSEMBLEA ACCERTAMENTI NECESSARI

"In tema di condominio negli edifici, la convocazione dell'assemblea, ove non eseguita dai singoli condomini, può essere effettuata dall'amministratore, titolare del relativo potere, ex art. 66 disp. att. c.c., ovvero da un terzo che operi quale suo delegato, secondo il meccanismo della rappresentanza volontaria" (nella specie, la Suprema Corte, ha cassato l'impugnata sentenza, che aveva escluso la validità della convocazione dell'assemblea ad opera del socio accomandante della società amministratrice dello stabile, senza tuttavia verificare se detta convocazione, eseguita mediante l'utilizzo di carta intestata di detta società ed apposizione, ad opera dell'accomandante, della propria sigla sulla relativa ragione sociale, fosse o meno imputabile alla società amministratrice (Cass. n. 335/17).

EREDI DELL'USUFRUTTUARIO LOCATORE, DIRITTI

"In tema di locazione immobiliare, la morte dell'originario usufruttuario locatore del bene, determina la trasmissione della titolarità del rapporto locatizio agli eredi, con possibilità, per essi, di esercitare i diritti e le azioni che derivano dal contratto, senza che il conduttore possa contestarne la legittimazione per il solo fatto che sia venuto meno il diritto reale di godimento" (Cassazione n. 14834/16).

DECRETO INGIUNTIVO IN MANCANZA DELLA RIPARTIZIONE DELLE SPESE

La delibera di approvazione del "preventivo" delle spese straordinarie costituisce prova scritta idonea per ottenere decreto ingiuntivo pur in mancanza dello stato di ripartizione di tali spese, necessario al solo fine di ottenere la clausola di provvisoria esecuzione del provvedimento ai sensi dell'art. 63 disp. att. c.c. (Cass. 28.04.2017, n. 10621)

RICHIESTA DI CHIARIMENTI DI ARPE-CONFAPPI-UPPI AL MINISTERO DELLA GIUSTIZIA CIRCA GLI ADEMPIMENTI SULLA SICUREZZA DELLE PARTI COMUNI DEGLI EDIFICI CONDOMINIALI

Si legge nella lettera di ARPE, CONFAPPI e UPPI, al Ministero della Giustizia, al Ministero delle infrastrutture e al Ministero dell'Ambiente: "Premesso che la successiva modifica del D.L. 145/13, convertito nella L. 9/14, ha introdotto l'obbligo dell'Amministratore di curare l'inserimento nel registro anagrafico di "ogni dato relativo alle condizioni di sicurezza delle parti comuni dell'edificio"; che l'aggiunta di dette ultime cinque parole ha, dunque, eliminato la possibilità che il legislatore potesse riferirsi alle singole unità immobiliari; che essendo state avanzate da più parti perplessità sulla chiara interpretazione della norma ed in particolare sui termini "ogni dato", su iniziativa degli scriventi, si è tenuta il 15 giugno 2017 a Roma nella Sala del Tempio Adriano della Camera di Commercio, Piazza di Pietra, la Tavola Rotonda sulla "Sicurezza dell'Edificio e responsabilità dell'amministratore: interpretazione dell'art. 1130, comma 1, n. 6, c.c. alla luce della nuova normativa"; che è emersa in quella sede l'opportunità di chiarire la portata interpretativa della riforma del 2014, anche in considerazione del fatto che il Registro dell'Anagrafe condominiale è uno dei documenti obbligatori che devono essere tenuti in regola dall'amministratore pena la sua revoca, costituendo la mancata o non corretta tenuta una "grave irregolarità". Tutto ciò premesso, le sottoscritte Organizzazioni di categoria maggiormente rappresentative dei proprietari immobiliari e degli amministratori di condominio invitano i Ministeri competenti, destinatari della presente, a voler cortesemente e sollecitamente provvedere a fornire una interpretazione esplicativa tramite una circolare ministeriale con le dovute indicazioni per la corretta applicazione della citata nuova norma di cui all'art. 1130, comma 1, n. 6 c.c., come introdotta dalla L. 9/2014". La risposta non è ancora intervenuta.

RIMOSSA LA TETTOIA A MENO DI TRE METRI

Per il Tribunale di Roma, sentenza 6 marzo 2017, n. 4479, va demolita la tettoia permanente che dista meno di tre metri dal fondo del vicino che vieta al proprietario il diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta "in appiombò" fino alla base dell'edificio.

Il Giudice capitolino ha condannato una condomina a rimuovere una tettoia in legno copertura in pvc, posizionata a 1,40 metri dal fondo del vicino. L'art. 907 del codice civile dispone, infatti, che "quando si è acquistato il diritto di avere vedute dirette verso il fondo vicino, il proprietario di questo non può fabbricare a distanza minore di tre metri".

SCARICO A PARETE, PER IL TAR LOMBARDIA SI PUO'

Il punto di partenza sono la legge 90/2013 ed il successivo Dlgs 102/2014, n. 102, che quattro anni fa hanno ridisegnato le regole per lo scarico a parete dei generatori di calore a gas (modificando l'articolo 5 del Dpr 412/93) e hanno introdotto importanti eccezioni per chi, abitando in un palazzo suddiviso in più unità immobiliari e in presenza di una canna fumaria collettiva non più a norma, non abbia la possibilità di convogliare in sicurezza i fumi sul tetto. Il principio è stato fatto proprio da una recente sentenza del Tar di Milano (01808/2017) : un pronunciamento che mette un punto fermo ed è destinato, per questo, a fare "storia" nel mondo degli installatori e degli amministratori di condominio.

Il caso è quello del proprietario di un appartamento che - dovendo sostituire una vecchia caldaia installata su una canna fumaria collettiva e avendo verificato che quest'ultima non era più idonea - ha chiesto al condominio di procedere ad effettuare i dovuti lavori di adeguamento. In assenza, tuttavia, di riscontri concreti, il proprietario ha deciso di scollegarsi dalla canna fumaria generale, installando nel rispetto della normativa in vigore una caldaia tipo C a condensazione e a bassi NOx con scarico a parete.

A fronte di questa situazione e anche a seguito delle contestazioni sollevate da parte di altri condòmini (in particolare del proprietario dell'alloggio ubicato sopra a quello in cui era avvenuta l'installazione del sistema) è intervenuto il Comune di Gallarate. E ha emesso un'ordinanza per vietare lo scarico a parete.

Tale atto è stato, però, annullato dal Tribunale amministrativo regionale di Milano. Che non solo ha accolto il ricorso del proprietario della caldaia con scarico a parete per «Violazione e falsa applicazione dell'art. 5 del DPR n. 412 del 26 agosto 1993» e per «eccesso di potere per travisamento dei presupposti di fatto e di diritto e per motivazione illogica, carente e contraddittoria», ma ha anche condannato il Comune e il condominio al pagamento delle spese processuali e alle spese accessorie. Il principio affermato nella sentenza del Tar altro non è che la riaffermazione di una norma del Dlgs 102/2014 già fissata in questi termini, ma che qualcuno si ostinava a ignorare.

LA TENSOSTRUTTURA SUL TERRAZZO

La realizzazione di una tensostruttura su un terrazzo è soggetta al preventivo rilascio del permesso di costruire?

Secondo il Consiglio di Stato, 28 giugno 2017, n. 3172, "la struttura in esame non configura né un aumento del volume e della superficie coperta, né la creazione o modificazione di un organismo edilizio, né l'alterazione del prospetto o della sagoma dell'edificio cui è connessa, in ragione della sua inidoneità a modificare la destinazione d'uso degli spazi esterni interessati, della sua facile e completa rimuovibilità, dell'assenza di tamponature verticali e della facile rimuovibilità della copertura orizzontale (addirittura retraibile a mezzo di motore elettrico). La stessa deve, invece, qualificarsi alla stregua di arredo esterno, di riparo e protezione, funzionale alla migliore fruizione temporanea dello spazio esterno all'appartamento cui accede, in quanto tale riconducibile agli interventi manutentivi non subordinati ad alcun titolo abilitativo, ai sensi dell'art. 6, comma 1, DPR n. 380 del 2001".

LOCAZIONE DI IMMOBILE ABUSIVO

Il carattere abusivo di una costruzione, concretandosi in un'illeceità dell'opera, può costituire fonte di responsabilità dell'autore nei confronti dello Stato, ma non comporta l'invalidità del contratto di locazione della costruzione stipulato da privati. E ciò dal momento che si tratta di rapporti distinti e regolati ciascuno da proprie norme, venendo a riverberare la condizione giuridica predetta sulla qualità del bene immobile e non anche sull'eseguibilità della prestazione del locatore, avente ad oggetto la concessione del pieno e continuato godimento del bene (Cass. n. 9558 del 13.04.2017).

CONFAPPI, NO AL FASCICOLO DEL FABBRICATO

Per Confappi (Confederazione della Piccola Proprietà Immobiliare), il Fascicolo del fabbricato, così com'è stato pensato fino ad oggi, «Non è affatto utile, al contrario rappresenta l'ennesima spesa a carico dei proprietari». Lo ha detto il presidente di Silvio Rezzonico, dopo il dibattito sul Fascicolo del fabbricato, in seguito al crollo della palazzina a Torre Annunziata, in Campania, che ha causato otto vittime. "In questi ultimi giorni - ha proseguito Rezzonico - anche il ministro Delrio ha parlato di istituire l'obbligo di un certificato di stabilità - e non del fascicolo del fabbricato che - potrebbe anche essere una buona idea, ma a patto che sia una cosa seria e mirata".

LOCAZIONE SENZA APE, IL CONTRATTO E' COMUNQUE VALIDO

Contratto di locazione senza Ape? L'accordo è comunque valido. La mancanza dell'attestato di prestazione energetica non comporta la nullità del contratto di locazione. È quanto deciso dal Tribunale di Milano con la sentenza 11 maggio 2017, n. 5308. Per il Tribunale meneghino, l'articolo 15, comma 9, del Dlgs 192/2005 prevede che il proprietario che non doti, in caso di nuovo contratto di locazione, l'immobile di un attestato di prestazione energetica, ai sensi dell'articolo 6, comma 2, del decreto in questione, è esposto ad una sanzione amministrativa non inferiore a 300 euro e non superiore a 1.800 euro". Ma non è però contemplata dalla legge l'invalidità del contratto nel caso di mancato adempimento da parte del proprietario dell'obbligo di cui all'articolo 6, comma 2, dello stesso decreto.

APPROVATO IL NUOVO MODELLO UNICO PER LA RICHIESTA DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Ai moduli standardizzati (CILA, SCIA e SCIA alternativa al permesso di costruire, CIL per opere dirette a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee, Comunicazione di fine lavori), operativi in tutte le Regioni dal 30 giugno, si aggiunge ora anche il modello unico per il permesso di costruire. Con l'accordo del 6 luglio, la Conferenza Unificata Stato/Regioni, infatti ha approvato il nuovo modello unico per la richiesta del PdC, aggiornato rispetto allo schema licenziato tra il 2014 e il 2015 per tenere conto delle novità introdotte dal D.Lgs. 126/2016 e dal D.Lgs. 222/2016. Si tratta di aggiustamenti formali e non sostanziali. Le Regioni avevano tempo fino al 30 settembre per adottarlo e adeguarlo alle specifiche normative regionali; i Comuni invece avevano l'obbligo di pubblicare i moduli unici e standardizzati sui siti istituzionali entro il 20 ottobre scorso. Previste sanzioni per chi non si adegua.

QUANDO I CANONI DEI CONTRATTI TRANSITORI SONO LIBERI

Nei contratti di locazione di natura transitoria, nei Comuni nei quali siano stati sottoscritti accordi disciplinati dall'art. 2, del D.M. 16 gennaio 2017, i canoni sono liberamente contrattati da locatore e conduttore in due casi: qualora l'immobile locato si trovi in un Comune avente popolazione inferiore a 10.000 abitanti; qualora la durata del canone sia pari o inferiore a trenta giorni.

VERIDICITA' O FALSITA' DEL VERBALE DI ASSEMBLEA

Per Cassazione, sent. n. 23903 del 23 novembre 2016, "il verbale di un'assemblea condominiale, ha natura di scrittura privata, sicché l'eventuale falso ideologico in esso non integra né il delitto di cui all'art. 485 c.p., né altre ipotesi di falso documentale punibile. Pertanto, il valore di prova legale del verbale di assemblea condominiale, munito di sottoscrizione del presidente e del segretario, è limitato alla provenienza delle dichiarazioni dai sottoscrittori e non si estende al contenuto della scrittura e, per impugnare la veridicità di quanto risulta dal verbale, non occorre che sia proposta querela di falso, potendosi, invece, far ricorso ad ogni mezzo di prova".

ROGITI GARANTITI DAL CONTO DEPOSITO PRESSO IL NOTAIO

Al riparo da ipoteche "tardive" e vendite doppie. Contro le brutte sorprese, la compravendita immobiliare può diventare più sicura con il conto di deposito. Questo l'obiettivo delle nuove norme (commi 63 e seguenti della legge sulla concorrenza, la 124 del 2017) che consentono all'acquirente di chiedere al notaio di trattenere il prezzo fino a che il contratto non è trascritto nei Registri immobiliari.

NUOVO REGIME DEI CAMBI D'USO

L'art. 65-bis, D.L. 50/2017, ha modificato l'art. 3, comma 1, lettera "c" del Testo unico. La nuova formulazione specifica che tra gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono compresi anche quelli che consentono il mutamento delle destinazioni d'uso, purché compatibili con gli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio e conformi alle previsioni dello strumento urbanistico generale dei piani attuativi.

TAVOLA ROTONDA PRESSO "IL SOLE 24 ORE"

I Presidenti delle associazioni degli amministratori tra cui FNA-Federamministratori, hanno analizzato i risultati del sondaggio realizzato dallo studio Schena in collaborazione con il Sole 24 Ore sulla professione. Sono prevalse, tra tutte, tre considerazioni: la prima, sulla necessità di rinunciare all'idea di un Albo professionale, ormai superato e bloccato dalle norme Ue (nel sondaggio emergeva ancora una forte richiesta degli amministratori); la seconda, sull'opportunità che i condomini verifichino con reale attenzione la frequenza dei corsi di formazione obbligatori da parte dell'amministratore; e la terza, più generale, di "formare" i condomini stessi, mettendoli in grado di capire la differenza tra un professionista serio e un apprendista stregone, premiando il primo anche da punto di vista dell'onorario.

ABITARE NEL RISPARMIO CONVEGNO CASAConsum A MILANO



Da sinistra: Silvio Rezzonico, Massimo Anderson, Matteo Rezzonico, Enrico Fenoglio

Venerdì 20 ottobre, a partire dalle 13.30 all'Hotel Enterprise di Milano si è tenuto un Convegno dal titolo "Abitare nel risparmio", inteso a fornire utili informazioni a chi acquista, affitta e gestisce un'abitazione.

Nel Convegno sono stati esaminati i temi del risparmio nelle compravendite e nella gestione delle unità immobiliari, dal rent to buy al leasing immobiliare, al risparmio energetico, alla prevenzione sismica, fino all'acquisto degli elettrodomestici e alla gestione del condominio. L'incontro, a partecipazione libera, è stato organizzato da Casaconsum Lombardia, in collaborazione con Fna, Confap, Federproprietà e Fimaa.



La sala

RIUNIONE A ROMA DEL COORDINAMENTO DEI PROPRIETARI IMMOBILIARI

Si è tenuta a Roma lo scorso 25 settembre la riunione del Coordinamento dei Proprietari Immobiliari (FEDERPROPRIETA', CONFAPPI, UPPI, MOVIMENTO PER DIFESA DELLA CASA) che ha preso in esame i provvedimenti di legge di iniziativa governativa. Si legge nel documento approvato:

«Il Coordinamento ritiene che per la ripresa economica occorre assolutamente abbattere le tasse e balzelli con particolare riferimento a quelle sulla casa. In particolare è stato deciso di contrastare tutte le iniziative volte ad aggravare ulteriormente la posizione economica e fiscale dei proprietari di immobili da sempre oggetto di inique imposizioni.

I proprietari non si accontenteranno delle rituali promesse elettorali né, tantomeno, delle elargizioni senza valido titolo tipiche del periodo preelettorale.

Né, inoltre, saranno tollerate eventuali pretestuose richieste relative a patrimoniali od altro, quali si stanno prospettando, da parte della C.E.

Su questo punto si richiede espressamente l'impegno del Governo e dei partiti tenuto conto che sulle "problematiche della casa" non si sono avuti da anni interventi da parte dei Ministeri competenti, che costantemente tralasciano di trattare questo argomento.

Per quanto riguarda la prevenzione si ritiene urgente che il Governo chiarisca i contenuti dell'anagrafe dinamica del fabbricato con relativa defiscalizzazione.

Il Coordinamento ritiene indispensabile la presenza delle Organizzazioni di Categoria maggiormente rappresentative nelle componenti Commissioni istituzionali al fine di partecipare attivamente con un contributo competente alla emanazione dei relativi provvedimenti che riguardano principalmente i proprietari di casa».



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
 26825 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4
 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
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23

PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19

TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, 3
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n. 8
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9

LAZIO

00198 - ROMA Via Aniene, 10 P.zza Fiume

MARCHE

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

UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

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
 65015 - MONTESILVANO Via Livenza, n° 7

PUGLIA

70122 - BARI Via Beata Elia di San Clemente, 220

SICILIA

90138 - PALERMO Via Houel, n° 24
 98100 - MESSINA Via Dei Mille, n° 89/bis

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 Valle Venosta, n° 4
 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

LIGURIA

19125 LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

TRIVENETO

31100 TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3
 33057 PALMANOVA-Udine Via Trieste, n° 7

EMILIA ROMAGNA

41014 MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, n° 12

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, n° 9

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 59

RHO - Via Livello, n° 24

CORSICO - Via Garibaldi, n° 52/A

LODI-MAIRAGO - Piazzetta Marconi, n° 3

PAVIA - Viale Sardegna, n° 98

VARESE-SARONNO - Via Sampietro, n° 36

MONZA - Via San Pio X, n° 2

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23

**CORSI E SEMINARI
FRONTALI E ON-LINE
PER AMMINISTRATORI CONDOMINIALI**

CORSI BASE

CORSO FRONTALE FNA-CONFAPPI MILANO

Costo €. 400,00 (oltre il costo del libro di testo obbligatorio), comprensivo della quota associativa all'Elenco Speciale FNA 2016-2017, per chi non sia già iscritto alla FNA. Il corso può essere anche intensivo – distribuito in 8 o più giorni, oltre alle esercitazioni – con rilascio di attestato, previo esame orale finale.

CORSO BASE ON LINE FNA-FEDERAMMINISTRATORI

Corso base di formazione on-line per Amministratori di Condominio (72 ore), organizzato da FNA-Federamministratori, con rilascio di attestato a seguito del superamento di un esame orale finale. Costo: €. 100,00 oltre ad €. 100,00 per l'iscrizione annuale al Registro FNA e oltre ad €. 25,00 per il libro di testo obbligatorio.

**SEMINARI
DI AGGIORNAMENTO**

SEMINARI FRONTALI

5 sessioni di 3 ore cad. tenute dalla FNA-Federamministratori di Milano, al prezzo di €. 50,00 cad. uno (€. 60,00 per non associati) con obbligo di risposta ai questionari finali.

SEMINARI ON LINE

Organizzati da FNA - Federamministratori, per 5 sessioni di 3 ore cad. al prezzo complessivo di €. 350,00 (€. 400,00 per i non associati alla FNA). Per il riconoscimento dei crediti formativi e il rilascio dell'attestato, è necessario rispondere agli appositi questionari finali.

RECUPERO SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

Il costo complessivo per le 5 sessioni: €. 400,00 (€. 350,00 per gli Associati FNA) e di €. 80,00 (€. 70,00 per gli associati FNA), per ciascuna lezione. Alternativamente e alle stesse condizioni, con la maggiorazione di €. 20,00 per spese, possono essere richieste le dispense cartacee di tutti i seminari o di qualcuno di essi.