

IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

SUPPLEMENTO BIMESTRALE DE "IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA" - AUT. TRIBUNALE DI MILANO 209/87
DIRETTORE RESPONSABILE MAURO SUMA - DIRETTORE EDITORIALE SILVIO REZZONICO

SOMMARIO

Editoriale: verso la nuova legge di bilancio	1
La cedolare secca per i contratti concordati	2
Il recupero dei sottotetti a fini abitativi	4
Casa in affitto: chi paga le spese tra inquilino e proprietario?	6
Immobile occupato abusivamente: condannato il Ministero dell'Interno	7
L'amministratore di condominio gestisce bonifici e certificazioni	8
Balconi e terrazzi, guida alle spese e ai rapporti con il condominio	9
Edifici condominiali e gravi difetti di costruzione	10

Notiziario Utile

11

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



VERSO LA NUOVA LEGGE DI BILANCIO

Le perplessità e i dubbi sulla politica del Governo gialloverde sono di ordine economico. Bruxelles chiede che l'Italia faccia una manovra aggiuntiva di circa dieci miliardi per gli scostamenti al pareggio di bilancio verificatesi nel 2017, dopo che l'Ue ha concesso ai governi Renzi e Gentiloni il massimo di flessibilità possibile (circa trenta miliardi dal 2015 al 2018). Il Governo dovrà dunque accompagnare gli intendimenti programmatici con l'indicazione del percorso di rientro del debito e la reperibilità delle coperture finanziarie dei provvedimenti, sulla base dell'art. 81 della Costituzione.

Un cammino complesso per il governo, che ha ereditato dal Ministro Padoan un debito pubblico di 2.302 miliardi di euro e tante vertenze di lavoro (dall'Ilva ad Al-maviva) che evidenziano una disoccupazione generale stabile intorno all'11,2% e

un lavoro sempre più precario per i giovani e le donne.

Senza pessimismo e senza preconcetti, le associazioni dei professionisti (diminuisce anche il lavoro autonomo e indipendente e scarseggiano i medici), ma anche le associazioni dei proprietari di case, tra cui CONFAPPI, seguiranno con attenzione lo svolgimento dell'azione di governo, che deve peraltro mirare all'interesse generale degli italiani, attraverso doverose riforme. Gli italiani sono più poveri di dieci anni fa, cioè dall'inizio della grande crisi mondiale del 2008. Certo è che è stato un grave errore strategico del Governo, come CONFAPPI ha sottolineato in un proprio comunicato stampa, aver ignorato il problema della casa, delle costruzioni e del Mezzogiorno.

Occorre ora che il Parlamento intervenga con risolutezza.

Silvio Rezzonico
Presidente Nazionale CONFAPPI

www.confappi.it - info@confappi.it

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

LA CEDOLARE SECCA PER I CONTRATTI CONCORDATI

Il d.m. 16 gennaio 2017 (“Criteri generali per la realizzazione degli accordi da definire in sede locale per la stipula dei contratti di locazione ad uso abitativo a canone concordato, ai sensi dell’art. 2, comma terzo, della legge 9 dicembre 1998, n. 431, nonché dei contratti di locazione transitori, dei contratti di locazione per studenti universitari, ai sensi dell’art. 5, commi primo, secondo e terzo, della stessa legge”, pubblicato sulla *Gazzetta Ufficiale* del 15 marzo 2017, n. 62) contiene le nuove regole per ciascuna tipologia di contratto e si compone di sette articoli, che disciplinano:

- i criteri per la determinazione del canone di locazione nella contrattazione territoriale (art. 1);
- i criteri per definire i canoni delle locazioni di natura transitoria e la durata degli stessi (art. 2);
- i criteri per definire i canoni delle locazioni per studenti universitari e la durata degli stessi (art. 3);
- la tabella degli oneri accessori (art. 4);
- le agevolazioni fiscali (art. 5);
- la disciplina delle commissioni di negoziazione paritetica e conciliazione stragiudiziale (art. 6);
- la decorrenza dei nuovi tipi obbligatori di contratto (art. 7).

Le regole dettate confermano, con alcune novità, quelle contenute nella convenzione allegata al decreto ministeriale 30 dicembre 2002, sostitutivo della convenzione nazionale del 1999; nel d.m. 14 luglio 2004 sulle locazioni concordate, nonché nel d.m. 10 marzo 2006 sulle locazioni transitorie e per studenti universitari.

Viene introdotta la locazione parziale, finora non esplicitamente prevista (art. 1, primo comma); l’attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all’Accordo territoriale, facoltà fin qui

posta in capo alle commissioni di conciliazione e che ora viene estesa alle organizzazioni di categoria; la nuova nozione di studente universitario; l’aggiornamento della tabella degli oneri accessori; la possibilità di Accordi integrativi nel caso dei cosiddetti “alloggi sociali” (art. 1, quinto comma); il funzionamento delle commissioni di conciliazione e, infine, la soppressione dei tipi di contratto relativi alla grande proprietà.

Resta fermo, per l’art. 4, primo comma, ultimo periodo, legge n. 431/1998 che il rispetto degli accordi «unitamente all’utilizzazione dei tipi di contratto di cui all’art. 4-bis, costituisce condizione per l’applicazione dei benefici di cui all’art. 8 della stessa legge, con la conseguenza che la mancata utilizzazione dei tipi ministeriali di contratto pregiudica l’applicazione dei benefici fiscali».

Resta anche fermo che l’adozione dei tipi di contratto previsti dal decreto ministeriale 16 gennaio 2017 è obbligatoria dalla data di deposito degli accordi territoriali, ai sensi dell’art. 1, del comma due, in base ai criteri indicati nel decreto e di cui all’art. 4, comma due, della Legge 431/98. Fino alla adozione dei nuovi accordi di cui al richiamato decreto, restano in vigore, in ogni loro parte, quelli precedenti (art. 1, quarto comma, del D.M. 16 gennaio 2017).

In tema, la Suprema Corte di Cassazione 27/12/2016, n. 27022, ha puntualizzato che le clausole indicate come obbligatorie o inderogabili nel tipo di contratto centralizzato, non possono né mancare né essere derogate dal contratto-tipo risultante dall’accordo in sede locale. E invero, il comma tre, dell’art. 2, della Legge 431/98, elenca i contenuti cui devono necessariamente attenersi i contratti ed a tale riguardo enumera “il valore del canone, la durata del contratto e le altre condizioni contrattuali”. Si legge

nella sentenza richiamata: “deve qualificarsi contratto agevolato, 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 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 vengono 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”.

Si tenga presente che nelle città in cui non sono ancora stati rinnovati gli accordi, in caso di fai-da-te non servono attestazioni, anche se spesso il Comune richiede una qualche forma di comunicazione o certificazione della congruità del canone.

Fermo restando che, in forza del D.M. 30 dicembre 2002, gli importi minimi e massimi degli accordi territoriali ante 2002 possono essere aggiornati in base agli indici Istat.



Silvio Rezzonico e Matteo Rezzonico, Manuale delle locazioni abitative e commerciali - 2017, Maggioli Editore

Locazioni per esigenze abitative ordinarie

I contratti di affitto a canone concordato ai fini di usufruire della cedolare secca sono estesi – oltre che ai Comuni ad alta densità abitativa e ai Comuni colpiti da calamità naturali in relazione alle quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza nel quinquennio precedente al 28 maggio 2014 – anche ai Comuni non ad alta densità abitativa: è infatti prevista la possibilità di stipulare contratti a canone concordato ovunque sia possibile definire accordi territoriali. In tema, l'art. 1, comma undicesimo, del decreto, dispone che *«le disposizioni del presente articolo, si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art.1, del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni»*.

Si tenga presente che – quanto ai Comuni in stato di emergenza – fino al 31/12/2017, l'aliquota del 10% della cedolare secca per i contratti di locazione “concordati” si applicava – oltre che ai contratti stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa – anche ai contratti stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza. Per identificare i territori dichiarati in stato di emergenza nei cinque anni precedenti il 28/05/2014, data di entrata in vigore della Legge n° 80/2014, sono di seguito riportati, regione per regione, gli estremi dei decreti del Presidente del Consiglio o le deliberazioni governative che, in tale periodo, determinano o prorogano lo stato di emergenza. Si tenga anche presente che il D.P.C.M. 18/12/2008 ha dichiarato lo stato di emergenza per l'intero territorio nazionale e tale condizione è stata prorogata – con alcuni D.P.C.M., specifici per le varie regioni – nel quinquennio richiesto dalla disposizione sulla cedolare secca. Tali D.P.C.M. hanno riguardato l'Abruzzo (D.P.C.M. 17 dicembre 2010); la Basilicata (D.P.C.M. 10 marzo 2011); la Calabria (D.P.C.M.

18 dicembre 2009); la Campania (D.P.C.M. 28 maggio 2009); l'Emilia Romagna (D.P.C.M. 13 gennaio 2010); il Friuli Venezia Giulia (D.P.C.M. 5 giugno 2007); il Lazio (D.P.C.M. 28 maggio 2009); la Liguria (D.P.C.M. 13 gennaio 2010); la Lombardia (D.P.C.M. 28 maggio 2009); le Marche (D.P.C.M. 22 settembre 2006); il Molise (D.P.C.M. 18 dicembre 2008 e 1 marzo 2010); il Piemonte (D.P.C.M. 30 maggio 2008); la Puglia (D.P.C.M. 13 gennaio 2004); la Sardegna (D.P.C.M. 3 settembre 2009); la Sicilia (D.P.C.M. 18 dicembre 2008 e 13 gennaio 2010); il Trentino Alto Adige (Deliberazione Giunta Provinciale di Trento 8 ottobre 2010, n. 2267); l'Umbria (D.P.C.M. 22 dicembre 2009); la Valle D'Aosta (D.P.C.M. 30 maggio 2008); il Veneto (D.P.C.M. 28 maggio 2009). Inoltre, le associazioni della proprietà e i sindacati inquilini possono assistere i contraenti e attestare la rispondenza dei contratti di locazione individuali ai contenuti degli accordi territoriali, mentre per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a discrezione delle parti, può essere richiesta l'attestazione di rispondenza del contratto individuale ai contenuti della convenzione territoriale, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Dispone sul punto l'art. 1, comma ottavo, del decreto che, *«le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali»*. L'assistenza alla stipula del contratto individuale da parte delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato – assistenza che

può essere retribuita anche secondo modalità definite dalle stesse organizzazioni – configura una presunzione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali. In sostanza, l'intervento di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo costituisce implicita attestazione di rispetto degli accordi territoriali. A norma del richiamato art. 1, comma ottavo, le modalità di assistenza e attestazione sono determinate dall'accordo territoriale fermo restando che la attestazione deve essere resa sulla base delle dichiarazioni che il soggetto richiedente dichiara circa gli elementi oggettivi concernenti la locazione. Tali dichiarazioni devono essere fornite *“a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali”*. Resta fermo che sia l'attestazione che l'assistenza consentono comunque il ricorso all'art. 6, terzo comma, del Decreto Ministeriale, 16 gennaio 2017, secondo cui la Commissione di negoziazione paritetica di conciliazione può essere adita da ciascuna parte, al fine di attestare la corrispondenza del contenuto economico e normativo del contratto agli accordi territoriali.

Si tenga presente che, per la nota del Ministero delle Infrastrutture in data 06/12/2018, l'obbligatorietà della attestazione trova spiegazione nella necessità di documentare alla Pubblica Amministrazione, sia a livello centrale che comunale, la sussistenza di tutti gli elementi atti ad accertare la conformità dei contenuti dell'accordo locale e i presupposti per accedere alle agevolazioni fiscali. Con conseguente obbligo, per i contraenti, di acquisire l'attestazione in argomento, al fine di dimostrare all'Agenzia delle Entrate - in caso di verifica fiscale - la legittimità delle agevolazioni fiscali.

Silvio Rezzonico

IL RECUPERO DEI SOTTOTETTI A FINI ABITATIVI



La L.R. Lombardia 12/2005 promuove, a determinate condizioni, il recupero a fini abitativi dei sottotetti, per limitare il consumo di suolo e favorire la messa in opera di interventi tecnologici per il contenimento dei consumi energetici. Si definiscono “sottotetti” i volumi sovrastanti l’ultimo piano degli edifici dei quali sia stato eseguito il rustico e completata la copertura. Per il recupero di ogni singola unità immobiliare, deve essere assicurata l’altezza media ponderale di m. 2,40 (ulteriormente ridotta a m. 2,10 per i comuni posti a quote superiori a 600 metri di altitudine sul livello del mare).

L’art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005 prevede che sono consentiti interventi che realizzino “nuovi volumi”, con apertura di finestre, lucernari, abbaini e terrazzi per assicurare l’osservanza dei requisiti di aeroilluminazione e per garantire il benessere degli abitanti, nonché, per gli edifici di altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico, modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente per assicurare i parametri di altezza stabiliti dall’art. 63.

Nei casi di deroga all’altezza massima, l’altezza minima abitabile non può essere superiore a 1,50 metri.

Tuttavia “all’interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione (NAF)

deve essere assicurato il rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici posti dallo strumento urbanistico; in assenza di limiti, l’altezza massima deve intendersi pari all’esistente”.

I nuclei di antica formazione (NAF) sono parti del territorio costituire da tessuti urbani che presentano caratteristiche storiche, identitarie, morfologiche e tipologiche riconoscibili dalla stratificazione dei processi della loro formazione.

La richiamata Legge Regionale, interpretata in senso restrittivo (cioè nel senso che per rispetto del limite di altezza massima deve intendersi il divieto di modifica della sagoma dell’edificio), costituisce un ulteriore limite al recupero dei sottotetti che si aggiunge alle difficoltà già presenti, di natura civilistica, connesse alla eventuale presenza di regolamenti condominiali contrattuali contenenti divieti o limiti di modificare le parti comuni, di cui agli artt. 1102, 1120, comma 4 e 1122 c.c. ecc.

IL CONCETTO DI ALTEZZA MASSIMA DEGLI EDIFICI NEI CENTRI STORICI E NEI NAF

Il nocciolo della questione sta nel comprendere cosa si intenda per rispetto dei limiti di altezza massima degli edifici. In proposito, il TAR Milano, Sez. II, nelle due sentenze (n. 3120/2014 e n. 46/2018), offre un’interpretazione piuttosto rigorosa del concetto di limite di altezza massima dell’edificio, nel senso che l’altezza esistente non può coincidere con l’altezza massima raggiunta dall’edificio nella sua parte più elevata, ma deve coincidere con l’altezza della costruzione nelle sue singole parti. Conseguentemente il recupero di un sottotetto in zona centro o in zona nuclei di antica formazione - mediante realizzazione di una nuova copertura “alla francese” - che si è risolta in una sopraelevazione

del colmo esistente fino all’apice dell’edificio, non può essere considerata legittima, perché non rispetta il limite dell’altezza massima. In altri termini, in zona centro storico o NAF, la sagoma dell’edificio e lo sviluppo altimetrico originario, non possono essere modificati per incrementare il volume (mediante: modifica degli spioventi; mediante “sfarfallamento delle falde” verso l’alto; mediante realizzazione di un tetto alla francese o a pagoda o altro).

LA POSIZIONE DEL TRIBUNALE AMMINISTRATIVO

Il Tribunale amministrativo - dando ragione all’amministrazione comunale - ha dunque respinto il ricorso dei condomini, puntualizzando che non può sostenersi che l’intervento non determini il superamento dell’altezza massima dell’edificio condominiale. Infatti la prevista sostituzione dell’attuale copertura con una nuova copertura “alla francese”, finalizzata a uniformare “due falde disallineate”, contrasta con il divieto posto dall’art. 64. In particolare, non può essere condiviso - sotto il profilo ricostruttivo della disciplina speciale - che “l’altezza dell’edificio, definita come disposto dall’art. 4.8 del PGT vigente, sia da calcolare in riferimento all’intradosso della soletta del piano sottotetto abitabile”. Per la sentenza del TAR del 2018 infatti - che sul punto ha richiamato la precedente pronuncia n. 3120 del 19 dicembre 2014, resa in una fattispecie simile, caratterizzata dall’innalzamento della falda del sottotetto fino a una quota inferiore rispetto alla porzione (asseritamente) abitabile e riguardante un progetto di recupero che era stato addirittura ritenuto autorizzabile dal punto di vista paesaggistico - la modifica dell’andamento altimetrico dell’edificio è sempre vietata in zona centro storico o

In proposito - continua il TAR Milano nella sentenza 46 del 2018 - non può invocarsi l'applicazione dell'art. 4 delle norme di attuazione del piano delle regole, quale indice di rispetto del parametro ("altezza esistente"), previsto dall'art. 64, comma 1, della L.R. 12/2005. Nell'occasione, la Sezione ha osservato come, in linea di principio, ai fini dell'interpretazione della disciplina regionale, non sia applicabile la nozione di altezza risultante dagli elaborati di piano del comune di Milano, trattandosi di definizioni che sono state dettate con specifico riferimento alle disposizioni di un PGT che non prevede l'indicazione di un'altezza massima. Ne discende che - contrariamente a quanto dedotto con il primo motivo - la portata precettiva dell'art. 64 della L.R. 12/2005 (per il quale, "in assenza di limiti, l'altezza massima deve intendersi pari all'esistente") non può essere ricavata sulla scorta delle definizioni, contenute nel piano delle regole del comune di Milano, ma deve essere ricostruita in via autonoma.

Dati i riferimenti di fondo, nella citata pronuncia si è prospettato che tale previsione si presti a due possibili opzioni interpretative.

La prima può intendersi nel senso che l'altezza esistente debba essere riferita alla quota più alta raggiunta dall'edificio in cui si colloca il sottotetto da recuperare.

La seconda può essere interpretata come volta a vietare qualunque modificazione dell'altezza dell'edificio nelle sue singole parti.

Accedendo alla prima interpretazione - sostanzialmente corrispondente alla tesi dei ricorrenti - si addiverrebbe alla conclusione che, laddove singole parti di uno stesso edificio presentino altezze diverse, le porzioni di sottotetto di quota inferiore potrebbero essere elevate fino a raggiungere l'altezza della

porzione di quota maggiore.

Accogliendo invece la seconda opzione interpretativa (cioè quella dell'amministrazione comunale), dovrebbe concludersi che qualunque modificazione dell'altezza del sottotetto da recuperare sia vietata.

Il Tribunale amministrativo ha comunque chiarito che la locuzione "altezza massima esistente" è riferita al colmo della copertura. Già il tenore letterale della disposizione induce a ritenere che l'altezza esistente non possa coincidere con l'altezza massima raggiunta dall'edificio nella sua parte più elevata, bensì con l'altezza della costruzione nelle sue singole parti, dovendosi considerare, quale canone dirimente sul piano interpretativo, che la ratio della disposizione normativa regionale risiede nella finalità di assicurare, in mancanza di specifiche disposizioni degli strumenti urbanistici, la conservazione dell'esistente, a presidio della possibile alterazione del profilo architettonico nelle zone di particolare pregio architettonico (NAF), non regolate da previsioni comunali che fissino, per tali ambiti, precise regole in merito alle altezze da rispettare.

Sulla scorta di quanto rilevato, il TAR ha concluso che il raccordo (mediante la realizzazione di una nuova copertura "alla francese") - che si è risolto in una sopraelevazione del colmo esistente fino all'apice dell'edificio, giungendo a pareggiare l'altezza dei sottotetti pressoché abitabili - è vietato.

Matteo Rezzonico

ADERISCI A
CASACONSUM Lombardia
l'Associazione dei Consumatori
a servizio degli utenti CASA

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

**SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA ISCRIVITI
AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

**Per informazioni
info@fna.it**



Silvio Rezzonico, Come diventare amministratore di condominio - 2016, Maggioli



**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**

CASA IN AFFITTO: CHI PAGA LE SPESE TRA INQUILINO E PROPRIETARIO?

In tema di locazioni, la norma di riferimento è la legge sull'equo canone n. 392 del 27 luglio 1978, parzialmente abrogata dalla Legge 431/1998. Nel Codice Civile, invece, le locazioni (comprese quelle a uso abitativo) sono disciplinate dagli articoli compresi tra il 1571 e il 1614.

Per quanto concerne le ripartizione delle spese tra inquilino e proprietario, nel contratto a canone libero, le parti possono accordarsi come meglio credono e tale patto vince sulle disposizioni generali del Codice Civile.

Nei contratti a canone concordato, al contrario, sia per le parti interne dell'immobile sia per quelle condominiali, si applicano i criteri di suddivisione recepiti negli accordi territoriali, stipulati tra le associazioni di proprietari e sindacati degli inquilini, facendo riferimento alla tabella allegata al decreto ministeriale 16 gennaio 2017.

Quando il proprietario (locatore) di un alloggio affitta il proprio immobile, stipula un contratto con l'inquilino (conduttore). E' proprio la natura di tale accordo contrattuale a regolare la ripartizione delle spese. Nei contratti a canone libero, locatore e conduttore possono accordarsi tra loro e decidere, ad esempio, che le spese ordinarie e straordinarie vadano a carico dell'inquilino o viceversa. I contratti a canone concordato, invece, prevedono un sistema rigido di ripartizione, con i costi ordinari a carico del conduttore e quelli straordinari a carico del locatore.

Il problema si pone quindi nei contratti a canone libero che non prevedono clausole, mentre in quelli a canone concordato le parti si rifanno alle regole contenute nelle tabelle allegate ai decreti ministeriali 30 dicembre 2002 e 16 gennaio 2017, che definiscono la ripartizione delle spese relative sia alle parti interne dell'appartamento che a quelle comuni.

L'art. 1575 del codice civile stabilisce

che il locatore è tenuto a consegnare al conduttore la "cosa locata in buono stato di manutenzione e a mantenerla in stato tale da servire all'uso convenuto e garantirne il pacifico godimento durante la locazione". L'articolo successivo, il 1576, entra più nel dettaglio, disponendo che "il locatore deve eseguire, durante la locazione, tutte le riparazioni necessarie, eccetto quelle di piccola manutenzione che sono a carico del conduttore".

Sulla questione della ripartizione delle spese, insomma, i contenziosi sono all'ordine del giorno, in quanto esiste un'oggettiva difficoltà nel valutare quando una spesa rientri fra quelle necessarie o, più semplicemente, sia da considerare "piccola".

Nel contratto a canone libero, le parti possono accordarsi anche per il pagamento delle spese condominiali e decidere come suddividere i costi.

In assenza di pattuizioni tra i due soggetti, vengono attribuite a carico dell'inquilino le spese ordinarie, mentre spettano al locatore quelle straordinarie.

Tra i costi straordinari destinati al proprietario, rientrano il rifacimento del lastrico solare, la tinteggiatura della facciata, la sostituzione degli impianti e, in definitiva, tutti quelli sostenuti per interventi di rilevante entità.

Le spese di pulizia delle scale, la manutenzione ordinaria dell'ascensore, i consumi di acqua ed energia elettrica per le parti comuni, e altri interventi di natura ordinaria, restano dunque a carico del conduttore. Nelle tabelle allegate ai decreti ministeriali 30 dicembre 2002 e 16 gennaio 2017, sono contenuti alcuni particolari criteri di ripartizione. Per esempio, le spese del servizio di portineria (compreso il compenso del portiere), sono al 90% a carico del conduttore e per il 10% a carico dell'inquilino.

E' bene precisare che, qualora l'inquilino non paghi la propria quota per le spese comuni, il condominio deve rivolgersi

direttamente al proprietario dell'alloggio che, dopo aver saldato il debito con il condominio, potrà rivalersi sul conduttore moroso e, nei casi più gravi, risolvere il contratto d'affitto per inadempienza.

Spese urgenti e straordinarie

Qualora l'appartamento locato necessiti di una riparazione straordinaria e urgente, il cui costo sarebbe a carico del proprietario, l'inquilino può procedere al pagamento e chiedere, successivamente, il rimborso.

L'art. 1577 del codice civile, però, precisa che in questi casi il conduttore è tenuto ad avvisare "contemporaneamente" il proprietario di tale spesa.

Infatti, potrebbe accadere che il proprietario non informato dimostri che avrebbe speso meno rivolgendosi a un altro professionista e, quindi, restituisca all'inquilino una cifra inferiore a quella effettivamente spesa.

Adeguamento del canone dopo i lavori: non prima della scadenza del contratto

Può capitare che, a seguito di un intervento straordinario riguardante l'appartamento (per esempio il rifacimento del parquet) o le parti comuni dell'edificio (per esempio l'installazione di un nuovo ascensore), il proprietario voglia aumentare il canone. Ma il locatore può rimodulare i termini economici dell'accordo soltanto alla scadenza naturale del contratto, previo consenso dell'inquilino. L'integrazione era in passato prevista dall'art. 23 della Legge 392/1978 in caso di "importanti ed improrogabili opere necessarie o comunque opere di straordinaria manutenzione di rilevante entità", ma tale norma è stata abrogata dalla Legge 431/98 che, all'art. 13, prevede la nullità di "ogni pattuizione volta a determinare un importo del canone di locazione superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato".

Enrico Fenoglio

IMMOBILE OCCUPATO ABUSIVAMENTE: CONDANNATO IL MINISTERO DELL'INTERNO

Il Tribunale di Roma con la sentenza n. 13719/2018 pubblicata il 4 luglio u.s., ha condannato, in solido fra loro, il Ministero dell'Interno e lo Stato italiano, a risarcire un proprietario, che aveva un immobile occupato abusivamente da nove anni. Il danno è stato liquidato in una ingente somma da "pagare immediatamente".

L'abusiva occupazione di immobili si realizza in tutti i casi in cui una cosa sia posseduta o detenuta da un soggetto non legittimato o, comunque, privo di qualunque titolo giustificativo. Il che accade sempre più spesso negli ultimi tempi, attraverso l'occupazione di immobili che per ragioni varie sono disabitati. L'occupazione abusiva è tra l'altro punita penalmente dall'art. 633 c.p., che tuttavia non dissuade dalle occupazioni i malintenzionati. In forza di tale norma, il proprietario dell'edificio invaso oltre alla rituale denuncia penale si rivolge all'autorità giudiziaria che dovrà emettere il provvedimento necessario per la restituzione, ma la procedura si blocca perché il Ministero dell'Interno non concede la forza pubblica per lo sgombero.

La situazione descritta si verifica anche negli sfratti, determinando situazioni di disperazione per i proprietari che non solo non ricevono il canone, ma sono obbligati ad affrontare anche le spese della procedura.

Una prima sentenza in questa materia era già stata emessa dal Tribunale di Roma, pubblicata il 14/11/2017. La sentenza concludeva una causa di risarcimento danni introdotta nel 2014 da una Società immobiliare non contro gli occupanti - azione inutile - ma contro lo Stato italiano e il Ministero dell'Interno. La società, nell'atto di citazione, aveva chiesto la condanna del Ministero a risarcire il danno subito, da determinare in misura non inferiore a euro 800,00 a mq. per le mancate ristrutturazioni e in euro 400,00 mensili per il mancato guadagno (perdita dei redditi locativi di ciascun locale). In definitiva, la società chiedeva il ristoro del suo pregiudizio patrimoniale.

Nel caso esaminato, la società riferiva di essere proprietaria di immobili siti in Roma nonché dell'attiguo albergo. Orbene, oltre trecentocinquanta persone avevano occupato arbitrariamente gli immobili, sicché la società era stata costretta a presentare immediata denuncia al locale Commissariato di Polizia. Gli occupanti avevano tra l'altro manomesso anche le centrali termoelettriche (provocando un temporaneo blackout), nonché la rete idrica e quella antincendio, eseguendo abusivi lavori di ristrutturazione.

Secondo il Giudice, il fatto illecito contestato al Ministero era per colpa di natura omissiva, poiché grava sull'Amministrazione dell'Interno l'obbligo giuridico di impedire l'altrui illecito (occupazione) ma anche di impedire una occupazione programmata, adottando in un lasso di tempo ragionevole le misure necessarie per far cessare l'occupazione o sventare il tentativo di occupazione.

L'obbligo giuridico di impedire l'evento illecito compete, infatti, ai sensi dell'art. 1, L. n. 121/1981, al Ministero dell'Interno quale responsabile dell'ordine e della sicurezza pubblica. Si tenga presente che nell'art. 159, comma 2, D.Lgs. n. 112/1998, l'ordine pubblico è definito come "... il complesso dei beni giuridici fondamentali e degli interessi pubblici primari sui quali si regge l'ordinata e civile convivenza della comunità nazionale ...". Non solo, nella norma richiamata, l'ambito della sicurezza pubblica è riferito alla sicurezza delle istituzioni, dei cittadini e dei loro beni.

Di qui la condanna per lo Stato e il Ministero dell'Interno al risarcimento dei danni.

Sulla scorta del precedente, il Tribunale di Roma, ha affrontato nuovamente la questione con la sentenza 13719/2018, depositata il 4 luglio, in cui ha affermato che un'omissione dell'attività dell'autorità amministrativa va considerata presupposto di un doveroso risarcimento. Anche per quest'ultima pronuncia, i motivi della condanna sono da imputarsi alla "mancata prevenzione dell'occupazione" e alla "mancata repressione".

Al proprietario deve essere riconosciuto un danno risarcibile per il diritto di proprietà, data l'impossibilità di disporre del bene, commisurato al suo valore locatizio, anche in forza del diritto costituzionale d'iniziativa economica, per l'impossibilità di realizzare l'investimento in programma.

Si legge nella sentenza da ultimo segnalata: "conclusivamente le Amministrazioni Centrali chiamate in giudizio hanno violato (nei tempi sopra espressi) i diritti riconosciuti alla proprietà dall'ordinamento dell'Unione europea e dall'ordinamento interno e devono essere condannate a risarcire il danno.

Il danno risarcibile in favore della proprietà, quanto al diritto di proprietà, è determinato dall'oggettiva impossibilità di disporre del bene e deve essere commisurato al valore locatizio del bene stesso mentre, quanto al diritto di iniziativa economica, è determinato dall'impossibilità di concludere positivamente l'investimento programmato e deve essere commisurato al profitto non introitato.

Conclusivamente lo Stato Italiano e il Ministero dell'Interno, fra loro in solido, devono risarcire all'attrice il danno complessivamente liquidato in euro ... oltre interessi codicistici dalla domanda al soddisfo".

Rimane ora da sperare che la sentenza faccia giurisprudenza!

Ines Durante

L'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO GESTISCE BONIFICI E CERTIFICAZIONI

Quando l'assemblea di condominio delibera uno o più interventi agevolati dalle detrazioni edilizie, è già chiaro in che modo saranno suddivise le spese per le parti comuni dell'immobile. Durante l'ultima riunione che dà il via libera ai lavori (e talvolta anche in quella precedente) si stabiliscono infatti i criteri di ripartizione dei costi e le modalità di pagamento, e si valuta al contempo la possibilità di cedere il futuro credito d'imposta alla ditta che realizza l'opera (o ad altri soggetti, con le eccezioni previste).

1. Fondo straordinario

Quando si tratta di interventi di manutenzione straordinaria o innovazioni, il Codice civile dispone che venga costituito un fondo straordinario (di importo pari al costo dei lavori), a cui i vari proprietari contribuiscono secondo i rispettivi millesimi. Se le opere sono eseguite in base a un contratto che ne prevede il pagamento graduale in funzione dello stato di avanzamento, il fondo può essere costituito in relazione ai singoli versamenti.

2. Ruolo dell'amministratore

Per ogni operazione (ristrutturazione edilizia, intervento antisismico, riqualificazione energetica, sistemazione del verde, acquisto di mobili), di norma i pagamenti sono effettuati dall'amministratore che – come ha stabilito la Cassazione (sentenza 22343/2017) – in caso di errori può rispondere della mancata fruizione del bonus, a patto che il contribuente (cioè il condomino) riesca a provare che senza l'inadempimento non ci sarebbe stato alcun danno.

3. Modalità di pagamento

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia (compreso il sismabonus) e di riqualificazione energetica, le spese vanno sempre pagate con bonifico bancario o postale, anche online, indicando la causale (con riferimento all'articolo 16-bis del Dpr 917/1986), il codice fiscale del condominio e quello di chi effettua il versamento (l'amministratore). Le spese che non è possibile saldare con bonifico (oneri di urbanizzazione, diritti per concessioni, autorizzazioni e denunce di inizio lavori, ritenute fiscali sugli onorari dei professionisti, imposte di bollo) seguono altre modalità di pagamento. Il bonus è ammesso anche se il condominio sceglie di pagare a rate, con un finanziamento: in tal caso, la società che lo eroga è tenuta a pagare il corrispettivo con le stesse modalità previste per l'amministratore e al contribuente spetta una copia della ricevuta.

4. Ripartizione del bonus

Le detrazioni spettano a ogni singolo condomino in base ai rispettivi millesimi di proprietà o secondo i «diversi criteri applicabili ai sensi degli articoli 1123 e seguenti del Codice Civile» e si riferiscono alle spese pagate dall'amministratore

entro il 31 dicembre dell'anno di riferimento. I condomini – come ha chiarito l'Agenzia delle Entrate – possono detrarre solo le quote imputate e versate al condominio prima della presentazione della dichiarazione dei redditi.

5. Certificazione delle spese

A tal proposito, l'amministratore stesso è tenuto a rilasciare a ogni condomino una certificazione che riporti, tra le altre cose, l'ammontare delle spese sostenute nell'anno di riferimento e la quota-parte millesimale imputabile ai singoli. Può accadere che nella certificazione siano indicati i dati di un solo proprietario, quando ai lavori hanno invece contribuito altri soggetti. Questi ultimi, se in possesso dei requisiti, possono fruire delle detrazioni attestando sul documento rilasciato dall'amministratore la loro partecipazione alla spesa e la percentuale di ripartizione. Anche quando a pagare è il familiare convivente, componente dell'unione civile o convivente del proprietario dell'immobile.

6. Condomini minimi

Possono beneficiare dei bonus edilizi anche i “condomini minimi” (con meno di otto proprietari), che non hanno l'obbligo di nominare un amministratore e sono sprovvisti di codice fiscale. Il pagamento va eseguito sempre con bonifico bancario o postale; e i contribuenti devono poi riportare nei modelli dichiarativi le spese sostenute indicando il codice fiscale del condomino che ha effettuato il bonifico.

7. Dati catastali e controlli

Se per la dichiarazione dei redditi ci si rivolge a un Caf o un intermediario abilitato, bisogna esibire un'autocertificazione che attesti i lavori effettuati e che indichi i dati catastali degli immobili del condominio. In sede di controllo, occorre comunque dimostrare che gli interventi sono stati eseguiti sulle parti comuni dell'edificio.

8. Bonus «verde» e mobili

Per quanto riguarda il bonus verde, anche se la legge consente pure i pagamenti con assegno o bancomat, l'amministratore salda di solito con un bonifico (ordinario). E i singoli condomini hanno diritto alla detrazione (36%) nei limiti della quota a loro imputabile. Si possono inoltre detrarre anche i costi di progettazione e manutenzione connessi ai lavori, avendo sempre cura di conservare le fatture corrisposte ai professionisti.

Infine, anche il condominio può beneficiare degli incentivi per l'acquisto di mobili ed elettrodomestici destinati agli spazi comuni (ad esempio, l'alloggio del portiere). In questo caso l'amministratore può pagare con bonifico ordinario, carta di debito o credito, ma non con assegni e contanti.

Arianna Cornelli

BALCONI E TERRAZZI, GUIDA ALLE SPESE E AI RAPPORTI CON IL CONDOMINIO



Tra le questioni che riguardano la vita in condominio, quella dell'uso e della manutenzione dei balconi e degli spazi esterni è senz'altro una delle più spinose.

Più di ciò che accade dentro la casa, infatti, è la buona gestione di un ambiente *en plein air* a richiedere una particolare attenzione verso i diritti dei terzi. E per terzi si intendono non solo i vicini di casa (cui non arrecare danno, ad esempio, installando una tenda che limiti le visuali), ma anche i cittadini in genere. Perché il modo in cui il proprietario fruisce di un balcone in uso esclusivo può incidere (e non poco) sul decoro architettonico e sulla fruizione collettiva di una città o di un centro abitato.

Non solo. La conservazione di un terrazzo o di un terrazzino (sia di piccole o grandi dimensioni) può incidere, al pari di una facciata, sui temi della sicurezza pubblica: per questo, più che per altri spazi di un edificio, l'argomento può rivelarsi delicato e originare liti e contenziosi.

Uno degli aspetti più difficili da affrontare (anche a causa di una giurisprudenza non sempre concorde) è la delimitazione dei "confini": in condominio, a volte, può essere complesso stabilire la proprietà di uno spazio e la competenza nell'esecuzione di determinati lavori e ripristini (cioè le "quote" del singolo e degli altri proprietari).

Il regolamento contrattuale

In linea generale, anche per balconi e terrazzi, il primo passo per appurare

oneri e onori è quello di verificare cosa afferma il regolamento contrattuale del palazzo, che prevale su ogni disposizione di legge.

Ad esempio, se il regolamento (che è un patto fra condòmini, di solito redatto nel momento in cui viene costruito l'immobile stesso) vieta l'installazione di tende da sole in facciata, nessun condomino potrà installarle, a meno che non si provveda a cambiare la norma. E per farlo è necessario raggiungere l'unanimità dei consensi dell'assemblea: non basta una maggioranza.

Le norme comunali

In secondo luogo, vanno consultati anche i regolamenti di Polizia urbana. I Comuni possono infatti vietare o limitare le installazioni in spazi esterni come balconi e terrazze. Frequente il caso di prescrizioni negli stabili d'epoca o in quelli inseriti nel contesto di un centro storico. La tutela del decoro architettonico o della sicurezza di terzi può, in certe situazioni, "frenare" anche la creatività di chi vuol arricchire il balcone con verde e piante.

I lavori di restyling

Per ciò che riguarda la competenza nell'eseguire lavori di restyling, a seconda della tipologia di balcone o del genere di intervento richiesto, la spesa può ricadere sul singolo proprietario o su tutti i condòmini di un palazzo.

Ampliando ancora lo sguardo, si può affermare che, quando si tratta di parti visibili all'esterno del balcone, è facile che il ripristino ricada sulla collettività (la spesa viene ripartita con i millesimi). Al contrario dei lavori eseguiti su parti non a vista: motivo per cui il rifacimento di un piano di calpestio è in genere a carico del proprietario.

Quanto alla "titolarità" dei costi, infine, il criterio è lo stesso di qualsiasi opera realizzata in un immobile in locazione: interviene l'inquilino per la manuten-

zione ordinaria e il proprietario per quella straordinaria. Spesso però la questione è tracciare un confine sulla "durabilità" di un intervento: si pensi all'installazione di tende o verande o di condizionatori.

Flavio Chiodini

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio a CONFAPPI assicurando tutta la nostra assistenza e consulenza

LA CONFAPPI E' VICINA PER OGNI NECESSITA' AGLI AMMINISTRATORI ASSOCIATI A CONFAPPI ED FNA

GENTILE LETTORE COMUNICA IL TUO INDIRIZZO DI POSTA ELETTRONICA E LA TUA PEC

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.

EDIFICI CONDOMINIALI E GRAVI DIFETTI DI COSTRUZIONE

Nel 2018, non è più accettabile che un condominio presenti gravi vizi e difetti di costruzione o di ristrutturazione senza che si individuino uno o più responsabili, a garanzia degli acquirenti (utenti e consumatori finali). In quest'ottica, il venditore – che abbia curato la costruzione e la vendita di un condominio o di un complesso edilizio – può essere chiamato a rispondere dei gravi difetti dell'opera non soltanto quando i lavori siano stati eseguiti direttamente, ma anche nell'ipotesi in cui la realizzazione dell'opera sia stata affidata ad una o più imprese terze alle quali non sia stata lasciata completa autonomia tecnica e decisionale e anche nell'ipotesi in cui sia presente un progettista/direttore dei lavori, nominato dal venditore/committente. Viceversa, l'appaltatore, (cioè l'impresa o le imprese che hanno materialmente eseguito le opere) – pur se il committente abbia esercitato una forma di controllo sulle stesse (ancorchè non assimilabile al cosiddetto “*appalto a regia*”) - e il progettista/direttore dei lavori, (che le ha progettate e seguite) possono essere anche essi chiamati a rispondere in solido con il committente/venditore, secondo gli articoli 1669 e 2055 del Codice Civile, tutte le volte in cui, con i rispettivi inadempimenti, abbiano concorso in modo efficiente a produrre il “*danno*” (cioè i gravi vizi e difetti). Questo in estrema sintesi il contenuto della complessa sentenza del Tribunale di Milano, 30 gennaio 2018, numero 974, Settima sezione Civile, G.U. Salmeri, che ha accolto la richiesta di pagamento somme avanzata da un condominio e da alcuni condòmini - a seguito prevalentemente di infiltrazioni verificatesi nello stabile (su parti comuni e di conseguenza su proprietà esclusive) - condannando il venditore/costruttore (e per esso alcuni soci), l'impresa appaltatrice che ha realizzato le opere, nonchè il direttore dei lavori/progettista, al pagamento di somme per l'eliminazione dei vizi e difetti.

Ed infatti, le infiltrazioni riscontrate su diverse parti dell'edificio - come ha osservato il giudice – sono risultate di entità tale da comportare l'applicazione dell'articolo 1669 del Codice civile, in tema di appalto, ma applicabile a determinate condizioni, anche alla vendita secondo cui «quando si tratta di edifici o di altre cose immobili destinate per loro natura a lunga durata, se, nel corso di dieci anni dal compimento, l'opera, per vizio del suolo o per difetto della costruzione, rovina in tutto o in parte, ovvero presenta evidente pericolo di rovina o gravi difetti, l'appaltatore è responsabile nei confronti del committente e dei suoi aventi causa, purchè sia fatta la denuncia entro un anno dalla scoperta. Il diritto del committente si prescrive in un anno dalla denuncia».

In proposito, il Tribunale ha ricordato che «i gravi difetti di costruzione che danno luogo alla garanzia prevista dall'art. 1669 cod. civ. non si identificano necessariamente con vizi influenti sulla staticità dell'edificio, ma possono consistere in qualsiasi alterazione che, pur riguardando soltanto una parte condominiale, incida sulla struttura e funzionalità globale dell'edificio, menandone il godimento in misura apprezzabile, come nell'ipotesi di infiltrazione d'acqua e umidità nelle murature del vano scala, causata dalla non corretta tecnica di montaggio dei pannelli di copertura» (Cassazione 84/2013). Nel caso in oggetto, il consulente tecnico d'ufficio ha accertato la presenza di infiltrazioni e cioè di alterazioni che «in modo apprezzabile riducono il godimento del bene nella sua globalità pregiudicandone la normale utilizzazione in relazione alla sua funzione economica e pratica» e sono qualificabili come “gravi difetti”.

Dei vizi risponde prima di tutto il costruttore/venditore posto che «l'azione di responsabilità per rovina e difetti di cose immobili, prevista dall'art. 1669

cod. civ., può essere esercitata anche dall'acquirente nei confronti del venditore che risulti fornito della competenza tecnica per dare direttamente, o tramite il proprio direttore dei lavori, indicazioni specifiche all'appaltatore esecutore dell'opera, gravando sul medesimo venditore l'onere di provare di non aver avuto alcun potere di direttiva o di controllo sull'impresa appaltatrice, così da superare la presunzione di addebitabilità dell'evento dannoso ad una propria condotta colposa, anche eventualmente omissiva» (Cassazione 9370/2013). Poi anche appaltatore e direttore dei lavori. Ed invero, quanto alle responsabilità singole possono incorrere nelle responsabilità previste dall'articolo 1669 del Codice civile «tutti quei soggetti che, prestando a vario titolo la loro opera nella realizzazione dell'opera, abbiano contribuito, per colpa professionale (segnatamente il progettista e/o il direttore dei lavori), alla determinazione dell'evento dannoso, costituito dall'insorgenza dei vizi in questione» (cfr. Cass. sentenza n. 17874/13). E' noto infatti che l'articolo 2055 del Codice Civile, in tema di responsabilità solidale da fatto illecito extracontrattuale, trova applicazione anche ove taluno dei coobbligati debba rispondere per responsabilità contrattuale.

Matteo Rezzonico



Silvio Rezzonico, Proprietà, diritti reali e condominio, 2017 - Giuffrè Editore

Notiziario Utile



AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO IL QUADRO AC SI ALLEGGERISCE

Adempimenti meno impegnativi per l'amministratore di condominio: con la risoluzione 67 del 20 settembre u.s., l'Agenzia delle Entrate chiarisce che non serve inserire nel quadro AC del modello Redditi (ex Unico) i dati relativi a pagamenti per lavori di recupero del patrimonio edilizio, sui quali è già stata operata dalla banca la ritenuta d'acconto dell'8 per cento. Un bel risparmio di tempo per il professionista e per i suoi consulenti.

In sostanza, afferma la risoluzione, l'art. 1, comma 2 del D.M. Finanze del 12 novembre 1998 esenta dall'obbligo di comunicare annualmente i dati relativi alle forniture di acqua, elettricità e gas, quelli dei compensi per servizi che sono stati assoggettati a ritenuta alla fonte da parte del condominio (perché già risultano dal modello 770) e tutti quelli inferiori a 258 euro (riferiti al singolo fornitore).

Infissi e caldaia dribblano i controlli Enea

Fra i lavori soggetti ai controlli normalmente chiamati di risparmio energetico "qualificato", ci sono anche la sostituzione degli infissi e delle caldaie tradizionali con quelle a condensazione, che da soli fanno la grande maggioranza degli interventi, in numero assoluto e in importi complessivi. Ma proprio con le modifiche in vigore dal 2018 queste due tipologie (ma anche altre minori), pur restando nell'ambito del risparmio energetico "qualificato", hanno visto abbassarsi l'aliquota dal 65 al 50 per cento. Di fatto, equiparata agli interventi di risparmio energetico non qualificati nell'ambito del recupero edilizio, che da sempre godono della detrazione che oggi è, appunto, del 50 per cento.

Quindi, chi effettua "acquisto e posa in opera di finestre comprensive di infissi, di schermature solari e di sostituzione di impianti di climatizzazione invernale con impianti dotati di caldaie a condensazione con efficienza almeno pari alla classe A", non ha nessuna convenienza a chiedere la detrazione del 50% (ex 65%) ma farà meglio a inserirli (art. 16-bis, comma 1 lettera h del TUIR) tra i lavori di recupero edilizio per i quali basta pagare con bonifico parlante per ottenere la stessa detrazione con un nome diverso. E così facendo, si risparmierà una bella trafila burocratica e i controlli dell'Enea.

**AMMINISTRATORE del Tuo condominio
la CONFAPPI ha apprestato per Te appositi servizi
di assistenza e consulenza
Per info
02/ 33105252 - e-mail: info@confappi.it
www.confappi.it**

RISCHIO TAGLI PER L'ECOBONUS

Nuovi limiti di spesa e maggiore burocrazia. Non ci sono buone notizie nella bozza del decreto del Ministero dello sviluppo economico sul nuovo Ecobonus, destinato a modificare lo schema attuale dell'incentivo fiscale per gli interventi di riqualificazione energetica. A preoccupare gli addetti ai lavori sono soprattutto i nuovi tetti di spesa per gli interventi agevolati, con la spesa da portare in detrazione che sarà calcolata in base al metro quadro o al kilowatt, con la conseguente riduzione del beneficio fiscale. Il taglio risulta drastico soprattutto per i serramenti e le schermature solari e la domotica, l'insieme dei dispositivi multimediali in grado di controllare da remoto gli impianti. «Se confermate, queste novità rappresenterebbero un segnale negativo per tutti - commenta il presidente di Confappi Silvio Rezzonico - per anni si è giustamente insistito sulle detrazioni fiscali, ma se si depotenziano i benefici, gli utenti saranno sempre meno convinti di eseguire lavori di riqualificazione. La situazione è preoccupante e vanno condivisi i timori degli addetti ai lavori, ad esempio chi opera nel settore dei serramenti, che già nel 2018 ha dovuto assistere a una riduzione drastica della detrazione fiscale che dal 65% è scesa al 50%». La bozza del decreto prevede, inoltre, maggiori adempimenti burocratici nella compilazione del bonifico parlante, necessario per accedere alla detrazione Irpef. Oltre a inserire nella causale del versamento la norma di riferimento, a riportare il codice fiscale del beneficiario dell'incentivo e i dati (partita Iva o codice fiscale) del destinatario del bonifico, sarà ora necessario inserire numero e data della fattura.

CEDOLARE SECCA SUI NEGOZI - CONVEGNO A ROMA DI CONFAPPI, UPPI, FEDERPROPIETA'

Dopo le pressanti richieste di CONFAPPI e delle altre organizzazioni della proprietà nella legge di bilancio il Sottosegretario al Ministero dell'Economia, Massimo Bitonci, ha annunciato che arriverà la cedolare secca per gli affitti commerciali. In questo modo anche per gli affitti commerciali si potrà avere una tassazione unica che potrà variare dal 21 al 10% per gli affitti degli immobili a canoni concordati. Queste le dichiarazioni del sottosegretario del Ministero dell'Economia, Massimo Bitonci. Sul tema della cedolare secca e della riforma delle locazioni commerciali è stato organizzato lo scorso 10 ottobre un convegno a Roma, Hotel Nazionale, Piazza di Montecitorio, a cui hanno partecipato Silvio Rezzonico, Presidente CONFAPPI, Gabriele Bruyere, Presidente UPPI e l'On. Massimo Anderson, Presidente FEDERPROPRIETA'. Al convegno è intervenuto un nutrito parterre di parlamentari.

MERCATO LUCE E GAS

Slitta al 2020 lo stop al regime di maggior tutela per gli utenti del mercato luce e gas. Dal 1° luglio 2020 l'Autorità per l'energia cesserà infatti di indicare trimestralmente i prezzi di riferimento dei mercati di elettricità e gas e tutti i consumatori passeranno sul mercato libero.

ENEA E PRATICHE DI RIQUALIFICAZIONE

Il taglio del nastro è previsto a settembre. Da questa data, sarà attivo il portale gestito dall'Enea che raccoglierà le pratiche di riqualificazione energetica che usano non l'ecobonus (per cui è già disponibile un'apposita interfaccia), bensì il bonus "semplice" del 50% per le ristrutturazioni edilizie. La domanda per accedere alla detrazione fiscale sarà semplificata: ai cittadini non sarà richiesta la produzione di asseverazioni o documenti tecnici. Dal momento in cui il sistema sarà operativo, saranno a disposizione tre mesi di tempo per mettersi in regola.

Nei giorni in cui, a livello politico, si sta ripensando l'impatto degli incentivi per chi fa efficienza, sul fronte "pratico" sta per arrivare a completamento una procedura che era attesa da gennaio. Per inquadrare bene il tema facciamo un passo indietro. All'inizio della questione.

Nell'ultima Finanziaria (la legge di bilancio del 27 dicembre 2017) è stato introdotto l'obbligo, anche per chi esegue semplici ristrutturazioni, di comunicare all'agenzia nazionale per l'energia l'eventuale espletamento di lavori con un impatto sul risparmio energetico dell'unità immobiliare. Un nuovo "vincolo" a carico dei cittadini che, in realtà, discende da una necessità imposta dall'Unione Europea di monitoraggio sulla riduzione dei consumi.

Dalle parole ai fatti: definita la norma, mancava l'attuazione. Di conseguenza, fino ad oggi non è stato possibile per nessuno ottemperare a ciò che chiede la legge. L'iter è sospeso per mesi. In attesa di chiarimenti. Nel frattempo, da gennaio a giugno, è iniziato il confronto per mettere a punto la procedura (fino al 2017 inesistente) per l'invio dei dati. Un processo che è stato fissato da pochi giorni all'interno di un documento: è il prodotto di un confronto serrato fra il Ministero dello Sviluppo Economico, l'Enea, l'Agenzia delle Entrate e le associazioni di categoria ed è la base per il futuro portale, che sarà lanciato a settembre.

Gli aspetti su cui nel frattempo sta arrivando un chiarimento sono più di uno. Primo: i lavori per cui sarà necessario l'invio dei dati sono tutti quelli che, pur comportando una riduzione dei consumi energetici di un edificio, non accedono all'ecobonus. O perché esclusi da questa misura, vedi il caso dell'installazione di impianti fotovoltaici. O per una scelta dei singoli privati che possono scegliere se utilizzare l'ecobonus tradizionale o se utilizzare la strada (più snella) della ristrutturazione edilizia. Una strada che può essere conveniente, ad esempio, quando si sostituisce un infisso (dove l'incentivo da quest'anno è comunque sceso dal 65% al 50%) o una caldaia a condensazione (che solo in caso di implementazione di valvole di ultima generazione gode dell'ecobonus).

Sotto l'aspetto della documentazione da inviare, assicura l'Enea, «ai singoli titolari dell'intervento non verranno chiesti documenti in più rispetto a quelli che già normalmente sono da produrre secondo la normativa sulle ristrutturazioni edilizie». Sul portale, si tratterà di inserire i dati di potenza della vecchia e della nuova caldaia a confronto o la performance dei vecchi e dei nuovi infissi.

Oppure di chiarire se, in caso di sostituzione di un impianto di riscaldamento, è stata integrata anche la produzione di acqua calda sanitaria. Il termine - a regime - per comunicare l'avvenuta ristrutturazione sarà di 90 giorni dalla fine lavori. Come specifica l'Enea chi ha eseguito lavori nei primi mesi del 2018 e non ha ancora comunicato (per via dell'assenza di un portale) avrà comunque tre mesi di tempo dalla messa online dell'interfaccia. La comunicazione genererà un codice di trasmissione e un documento di avvenuto deposito. Che sarà da conservare e da utilizzare (in fase di dichiarazione dei redditi nella primavera del 2019) secondo le indicazioni che saranno definite dall'Agenzia delle Entrate.

MARCIAPIEDE PRIVATO AD USO PUBBLICO CHI PAGA I DANNI?

Per Cassazione 14 marzo 2018, n. 5141, nel caso in cui un pedone si procuri delle lesioni a seguito di una caduta su una grata per l'aerazione di un edificio (su cui insiste un sportellino sporgente pericoloso), posizionata su un marciapiede di proprietà privata, ma soggetto ad uso pubblico, a risponderne del danno è l'amministratore comunale. Non in quanto custode del bene, ma poiché tenuto a determinare "regole di condotta", tra cui anche quelle previste dagli artt. 2 e 14 del Codice della Strada.

PRIVACY CON RAVVEDIMENTO

Al via l'oblazione per le violazioni al codice della privacy. Ci sono 90 giorni per pagare la sanzione ridotta per le contestazioni pendenti. Si può regolare il conto versando i 2/5 del minimo edittale.

E' una delle disposizioni di diritto transitorio previste dal Decreto Legislativo 101 del 10 agosto 2018, noto come decreto di adeguamento del codice della privacy al Regolamento Europeo sulla protezione dei dati n. 2016/679, pubblicato sulla G.U. n. 205 di ieri e in vigore dal 19 settembre u.s.

IL REGISTRO DEGLI AMMINISTRATORI “COLMEREbbe UN VUOTO NORMATIVO”

Il 23 marzo è stata depositata alla Camera dei Deputati la proposta di legge n. 111 a firma del deputato Morassut, riguardante l'istituzione di un registro degli amministratori di condominio presso le Camere di Commercio. Il nuovo articolo 71 delle Disposizioni di attuazione del Codice civile, qualora fosse modificato, diventerebbe «il registro pubblico degli amministratori di condominio è tenuto presso le camere di commercio, industria, artigianato e agricoltura. L'iscrizione nel registro di cui al primo comma, da effettuare presso la camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia nella quale si trova il condominio, è obbligatoria per chi intenda svolgere le funzioni di amministratore in possesso dei requisiti di cui all'articolo 71-bis, anche in forma societaria. Nel registro sono indicati la data di iscrizione nell'elenco, i dati relativi alle nomine e alla cessazione degli incarichi, nonché tutte le ulteriori variazioni. I dati contenuti nel registro sono gestiti con modalità informatizzata e consentono la ricerca sia per cognome dell'amministratore sia per denominazione e indirizzo del condominio. Chiunque può accedere ai predetti dati e ottenerne copia conforme previo rimborso delle spese. La tenuta del registro non deve comportare nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio dello Stato». Per il presidente Confappi Silvio Rezzonico «il Registro di cui al suddetto articolo 1129, quarto comma, del Codice civile, dal 1942 è rimasto sempre fantomatico, dopo la scomparsa della “associazione professionale dei proprietari di fabbricati”, prevista dalla legislazione fascista. Il nuovo Registro previsto dalla proposta di Legge 111/2012 – che non deve essere necessariamente pubblico – colma un vuoto normativo rispetto a un istituto utile non solo alla professionalità degli amministratori, ma anche alle esigenze dei condomini, dei consumatori e degli operatori, che saranno agevolati nella individuazione del legale rappresentante di ciascun condominio».

INTERPELLI ON-LINE ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE

Il provvedimento n. 185630/2018 firmato dal direttore dell'agenzia delle Entrate il 7 agosto 2018, in nome del principio della trasparenza dispone la diffusione delle risposte alle istanze di interpello ed a quelle di consulenza giuridica rese a decorrere dal 1° settembre 2018.

Diffusione che non riguarderà solo le ipotesi previste dall'art. 11 della Legge n. 212/2000 (statuto del contribuente), ossia il caso di richieste presentate da un elevato numero di contribuenti, le norme nuove, l'esigenza di armonizzare comportamenti difforni degli uffici ed ogni altro caso di interesse generale.

Il provvedimento stabilisce infatti che siano pubblicate, nelle diverse forme previste, anche le risposte rese dalle strutture centrali dell'agenzia, con riferimento alle suddette ipotesi, in sede di consulenza giuridica e non solo di interpello, nonché quelle fornite, sempre dalle strutture centrali: alle istanze di interpello ammissibili; alle istanze di consulenza giuridica esterna; alle istanze di interpello sui nuovi investimenti (art. 2, D.Lgs. n. 147/2015).

Non sono oggetto di pubblicazione, per ovvie ragioni, le risposte agli interpellati delle persone fisiche interessate a trasferire la residenza in Italia.

Al fine di rispettare i diritti dei contribuenti (es. alla riservatezza, alla proprietà intellettuale), la divulgazione delle interpretazioni - mediante pubblicazione in apposita sezione del sito dell'agenzia e, per le risoluzioni e circolari, anche nella banca dati di documentazione tributaria - potrà limitarsi al solo principio di diritto, come nel caso del trattamento Iva delle cessioni di pomodorini “datterini” conservati in acqua marina, riguardo al quale l'agenzia, con il “principio n. 1”, ha riconosciuto applicabile, come si diceva, l'aliquota agevolata del 10%.

LEGGE DI BILANCIO 2019

AL VAGLIO L'IPOTESI DELLA PROROGA TRIENNALE PER I BONUS SULLA CASA

A partire dal 2019 le detrazioni fiscali per la casa (bonus ristrutturazioni, ecobonus, sismabonus, ecc) potrebbero avere una durata triennale senza la necessità di rinnovarli anno per anno. L'ipotesi è al vaglio del Governo, impegnato nella revisione delle detrazioni da inserire nella prossima legge di Bilancio. Per Confappi si tratta di una scelta giusta, che darebbe più certezza ai cittadini che decidono di investire. “Prorogare le detrazioni per tre anni sarebbe un'ottima mossa - commenta il presidente di Confappi Silvio Rezzonico - in quanto si darebbero certezze più a lungo termine ai cittadini che decidono di investire su ristrutturazioni o lavori che mirano al risparmio energetico. Prima della proroga però - conclude Rezzonico - è necessario confermare tutti i bonus senza compiere passi in dietro, come avvenuto lo scorso anno con la riduzione della detrazione dal 65% al 50% per la sostituzione degli infissi”.

CONOSCERE LE REGOLE PER VIVERE MEGLIO IN CONDOMINIO

Questa è la filosofia di un volumetto di 18 capitoli “Condominio”, del Sole 24 Ore, curato da Silvio Rezzonico e Marco Panzarella. Il libro, in vendita in edicola a 9,90 euro più il prezzo del quotidiano (ma disponibile anche in pdf a 8,90 euro, non ha lo scopo di formare degli azzecchiarbugli in grado di polemizzare con amministratore e vicinato per far prevalere le proprie idee. Al contrario: serve a capire cosa bisogna conoscere per discutere meglio e trovare la soluzione più adatta al problema del momento.

LA CONFAPPI AL SAIE DI BOLOGNA

Anche per l'edizione del 2018, CONFAPPI interverrà all'Expo Condominio Italia, che si terrà dal 17 al 20 ottobre p.v. A parte la presenza di CONFAPPI ed FNA con un loro stand, la CONFAPPI interverrà con il proprio Presidente, Silvio Rezzonico, ad un convegno sull'asseverazione delle locazioni concordate mentre la FNA interverrà con il Presidente, Matteo Rezzonico, ad un convegno sulla figura del rappresentante nel supercondominio.

CERTIFICATO DI IDONEITA' STATICA E FATTURAZIONE ELETTRONICA Convegno FNA a Milano

Si terrà il 19/10 p.v. presso l'Enterprise Hotel di Milano, l'ultimo Convegno di aggiornamento periodico degli amministratori per il 2018. Il convegno che intratterrà i presenti sulle linee guida del certificato di idoneità statica nel Comune e nella Provincia di Milano (relatori Ing. Antonio De Marco e Ing. Maurizio Abrate). Il Dott. Roberto Quaranta illustrerà a sua volta la disciplina della fatturazione elettronica in condominio.

Quanto alla materia strettamente condominiale, il Segretario Chiodini, il Presidente Nazionale di CONFAPPI, Silvio Rezzonico e il Presidente Nazionale di FNA, Matteo Rezzonico, intratterranno gli associati sul tema delle impugnazioni delle delibere assembleari nella giurisprudenza più recente.

CONFERENZA DI SERVIZI CONFAPPI-FNA Roma 17 Novembre 2018

Si terrà a Roma il 17 novembre p.v., presso la Sede del COLAP, in Via Gallonio, n° 18, la Conferenza di Servizi CONFAPPI-FNA, finalizzata ad individuare una più funzionale organizzazione delle due associazioni. Alla Conferenza interverranno come relatori alcuni consiglieri e protagonisti della vita associativa FNA-CONFAPPI, che intratterranno l'uditorio sulla necessità di ridefinire i rapporti con il Parlamento, le Commissioni Parlamentari, il Governo e i Partiti Politici; i rapporti tra Direzione Nazionale e Sedi Territoriali; sulla necessità di istituire una Commissione sviluppo e promozione. Una relazione sarà anche dedicata alla istituzione di una Commissione in tema di locazioni concordate. All'evento parteciperanno oltre che i Relatori delle singole materie, anche il Presidente di CONFAPPI oltre che l'intero Comitato Esecutivo di CONFAPPI ed FNA. L'avvio dei lavori sarà preceduto dall'intervento della Dott.ssa Emiliana Alessandruci, Presidente del COLAP e del Dott. Santino Taverna, Presidente di FIMAA.

Collateralmente ai lavori della mattinata dedicata alla Conferenza, nel pomeriggio si terranno anche i Consigli Nazionali di CONFAPPI ed FNA.

IL NUOVO CODICE DELLA PRIVACY Convegno CONFAPPI a Marina di Carrara

Si è tenuto il 12 ottobre u.s., nei locali della Autorità Portuale di Marina di Carrara, un convegno organizzato da FNA-Federamministratori sul tema del nuovo codice della privacy. Dopo la presentazione del Convegno da parte del Presidente della FNA di Massa Carrara, Francesco Albani, è intervenuto il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, che ha illustrato la nuova normativa del codice della privacy - dopo il Regolamento UE 679/2016 - a seguito degli interventi normativi del D.Lgs. 101/2018. Al Convegno hanno partecipato amministratori, operatori condominiali e proprietari, che hanno apprezzato la tempestiva opera di aggiornamento da parte di FNA-CONFAPPI. In chiusura dell'evento l'Avv. Gianluigi Fondi, ha a sua volta affrontato il tema del recupero dei crediti in condominio, soffermandosi sulle tematiche più ricorrenti.

LA RIFORMA DEL CONDOMINIO NELLA GIURISPRUDENZA DI MERITO Convegno FNA a Treviso

Il 26/10 p.v., si terrà alla Sala Congressi dell'Hotel Le Terrazze, Via Roma, n° 72, Villorba (TV), un Convegno di studio organizzato dal Presidente della FNA-Federamministratori di Treviso, Ines Durante, sul tema: "La riforma del condominio al banco di prova della giurisprudenza di merito".

All'evento, oltre al Dott. Alberto Celeste, sostituto procuratore generale presso la Cassazione, interverrà anche il Presidente di CONFAPPI, Silvio Rezzonico, che si soffermerà specificamente sulla giurisprudenza del Tribunale di Milano. All'evento sarà presente anche il Vice Presidente Nazionale di CONFAPPI, Enrico Fenoglio.



Silvio Rezzonico, Manuale del Condominio - 2018, Maggioli Editore

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
 23900 - LECCO Piazza Garibaldi, n° 4

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
 15121 - ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, n° 51

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220
 18039 - IMPERIA Via Cavour, n° 19
 16121 - GENOVA Via XX Settembre, n° 12/5
 17100 - SAVONA Corso Ricci Savona, n° 14

TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via Aris, n° 8
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13
 33100 - UDINE Via Dante, n° 16
 38122 - TRENTO Via Fiume, n° 36

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA Via Marconi, n° 9
 41121 - MODENA Via Begarelli, n° 31
 44121 - FERRARA Via Saraceno, n° 44
 47921 - RIMINI Corso D'Augusto, n° 118

TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

MARCHE

63023 - FERMO Via Donizetti, n° 20

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

PUGLIA

71121 - FOGGIA Via Aquilonare, n° 35

SICILIA

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

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

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

CAMPANIA

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

PUGLIA

71100 - FOGGIA Via Zuretti, n° 11

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 €. 200,00 (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 è distribuito in 20 giornate con 2 ore di lezioni cadauna - 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. Per l'iscrizione è necessario il versamento di €. 125,00 (€. 100,00 iscrizione al corso base on-line e all'Elenco Speciale FNA; €. 25,00 per il libro di testo obbligatorio "Come diventare amministratore di condominio" (o facoltativamente di €. 74,00, sconto del 20%, per il libro "Manuale del condominio", di Silvio Rezzonico, edito da Maggioli).

SEMINARI DI AGGIORNAMENTO

SEMINARI FRONTALI

4 sessioni di 4 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 4 lezioni di 4 ore cad. al prezzo complessivo di €. 300,00 (€. 350,00 per i non associati alla FNA).

Per il riconoscimento dei crediti formativi e il rilascio dell'attestato, è necessario rispondere ai questionari finali.

ALTRI CORSI

Per gli altri corsi (contabilità condominiale, revisori dei conti, ecc.), si prega di telefonare in Sede al numero 02/33105242 o scrivere a info@fna.it