

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

FNA: quali prospettive per il prossimo quadriennio	1
Il Congresso Nazionale FNA di Milano	2
La responsabilità da custodia in condominio	4
Le regole della revisione catastale per la Cassazione	5
Locazione commerciale: risoluzione del contratto se non si paga la fideiussione	5
Guida breve al bed & breakfast in condominio	6
Il MISE per l'incompatibilità amministratore/mediatore	7
Modifiche al Decreto banda larga e problemi di costituzionalità	8
Le polemiche sugli affitti brevi	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



FNA: quali prospettive per il prossimo quadriennio



Per il prossimo quadriennio è necessario migliorare i rapporti con le istituzioni, provando ad essere sempre più propositivi (anche con il coinvolgimento delle altre associazioni); migliorare e implementare l'attività di formazione; incrementare le sedi e il numero degli associati; non trascurare gli eventi commerciali, come Fiere etc.; attivare tavoli e commissioni.

Una iniziativa particolarmente interessante sarà quella di indirizzarsi verso la collaborazione con Istituti scolastici, come già avviene nel milanese nell'ambito degli Istituti Tecnico-commerciali. Occorre diventare organici con tali Istituti, inserendosi nella curvatura e nei programmi scolastici, con un breve corso per amministratori condominiali. In tal caso la FNA potrà abilitare gli studenti degli ultimi anni alla professione, mediante un esame finale.

Deve proseguire il monitoraggio della Legge 220 sulla riforma del condominio da parte del Centro studi: come tutte le norme nuove, la legge pone qualche problema a livello di interpretazione (dalla nullità dell'incarico all'amministratore

per non aver presentato il preventivo, alla nullità della nomina per non aver accolto l'invito dell'assemblea a stipulare una polizza e altro). Difficoltà all'orizzonte? Molte, come per tutte le realtà associative.

Troppe responsabilità e compensi insoddisfacenti per gli amministratori, e anche troppe aperture all'accesso sconsiderato di altre categorie professionali. E' vero che altre categorie professionali possono affacciarsi alla professione di amministratore di condominio (legali e commercialisti in primis). Ma l'avvocato o il commercialista che svolgono la professione di amministratore devono fare formazione specifica a mente del DM 140/2012, per poter svolgere la professione, non bastando una generica formazione. Sotto questo profilo ben possono intervenire le convenzioni di FNA con gli ordini e i collegi. Per i mediatori - che sono commercianti e non professionisti - deve invece valere il parere negativo del Mise, che ha sancito il principio dell'incompatibilità tra la professione di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio.

Avv. Matteo Rezzonico
Presidente Nazionale
FNA-Federamministratori

www.confappi.it - info@confappi.it

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

IL CONGRESSO NAZIONALE FNA: La relazione del Presidente e il nuovo organigramma

E' calato il sipario sul 6° Congresso FNA tenutosi a Milano, Palazzo delle Stelline, il 27 settembre scorso (si veda la foto in copertina), con il tema "Amministratori condominiali: quale futuro".

All'apertura dei lavori il Presidente dell'Assemblea, Silvio Rezzonico, ha ricordato l'ormai acquisito status professionale dell'amministratore condominiale dopo la Legge 4/2013 e ha sollecitato l'adesione dei presenti sulla proposta di costituire - tra tutte le associazioni degli amministratori - una Consulta interassociativa, intesa ad affrontare e risolvere i problemi comuni alla categoria. Nel dibattito sono intervenuti, tra gli altri, Flavio Chiodini, Valeria Vezzani, Nicola Crispino, Arianna Cornelli, che hanno espresso il loro consenso sulla proposta del Presidente.

E' seguita la relazione del Presidente uscente, Matteo Rezzonico, con una articolata relazione di cui è pubblicato un breve stralcio nella copertina di questa rivista.

Si è poi votato per il rinnovo del consiglio e degli altri organi statutari, come da Organigramma degli Organi Statutari per il 2019/2022 sottoriportato.

Collateralmente sono seguiti: l'intervento del Dott. Biancolini (Amministratore ECondominio) e una Tavola rotonda, moderata da Marco Panzarella (Sole 24 Ore), sul tema "Normative regolamentari e godimento delle proprietà individuali in condominio". Alla Tavola rotonda sono intervenuti come relatori Alberto Celeste (Magistrato di Cassazione), Andrea Bucelli (Università di Firenze), Matteo Rezzonico (Presidente FNA-CONFAPPI), che si sono in particolare soffermati sui problema del bed & breakfast in condominio.



Apertura dei lavori: con Flavio Chiodini, Matteo Rezzonico e Silvio Rezzonico



L'Assemblea dei congressisti



La relazione del Presidente, Silvio Rezzonico



La relazione del Dott. Biancolini (ECondominio)

ORGANIGRAMMA DEGLI ORGANI STATUTARI - 2019-2022

Comitato Esecutivo: REZZONICO Matteo (Presidente); CORNELLI Arianna (Vice Presidente Vicario); DURANTE Ines (Vice Presidente); REZZONICO Silvio (Vice Presidente); CHIODINI Flavio (Segretario); Consiglio Direttivo Nazionale: ALBANI Francesco; ARCIERI Antonio; BASILICO Lorenzo; BETTANI Gabriele; BOLZONI Brigida; BRISA Franca; CASTAGNERIS Lidia; CHIODINI Flavio; COLCIAGO Matteo; COLOMBO Achille; CONTARTESE Francesco; CORNELLI Arianna; CRISPINO Nicola; CRISTIANO Serafino; DE CEGLIE Nadia; DURANTE Ines; GAMBINI Elisabetta; GARGIULO Giovanni; GORLA Lorenzo; LATTANZI Filippo; IURDANA Erio; MADDALENA Lavinia; MARCHESE Luciano Guido; MARTIGNONI Angelo; ORLANDI Christian; PIAZZA Emanuele; QUARANTA Bruno; REZZONICO Matteo; REZZONICO Silvio; RIVA Piero; Collegio dei Proviviri: RADO Elisa (Presidente); RIGAMONTI Luigi (effettivo); MORANDI Roberto (effettivo); PRAVETTONI Piero (supplente); CARUSO Maria Concetta (supplente); Revisori dei Conti: QUARANTA Roberto; LUPIS Cristina; MARCHESINI Cristina.



I relatori della Tavola Rotonda: Dott. Alberto Celeste, Prof. Andrea Bucelli, Avv. Matteo Rezzonico



L'intervento del Prof. Bucelli



La targa di premiazione per Franca Brisa

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO**
Iscrivi un nuovo condominio
a CONFAPPI assicurando
tutta la nostra assistenza e consulenza

LA RESPONSABILITA' DA CUSTODIA IN CONDOMINIO



Nell'eventualità che un condomino o un soggetto estraneo al condominio, ad esempio l'addetto alla pulizia delle scale, il manutentore dell'ascensore, il postino e altri, subisca un infortunio transitando sulle parti comuni dell'edificio, occorre accertare le cause che hanno determinato l'infortunio per attribuire le responsabilità. Se un bambino corre per le scale e cade accidentalmente fratturandosi la gamba, la colpa non può essere imputata a nessuno. Ma, qualora la caduta sia causata da una piastrella rotta del pavimento o da una chiazza di olio non rimossa, il condominio è chiamato a rispondere dell'incidente e a risarcire la parte lesa, salvo l'assicurazione globale fabbricati.

Tralasciando la responsabilità penale connessa alla posizione di garanzia - che compete all'amministratore (art. 40, comma 2, del Codice Penale) ed è personale - l'art. 2051 del Codice Civile, sulla responsabilità da custodia, dispone che "ciascuno è responsabile del danno cagionato dalle cose che ha in custodia, salvo che provi il caso fortuito". Il custode dello stabile è il condominio stesso, ossia i proprietari delle singole unità immobiliari, obbligati a vigilare e a mantenere in buono stato i beni comuni, così da non recare danni ad altri condomini o a soggetti terzi.

Nei condomini in cui è nominato l'amministratore, in caso di incidente causato da beni comuni, il condominio può successivamente rivalersi sull'amministratore, tenuto a mantenere efficienti gli impianti (art. 1130 c.c.), in forza del vincolo di

mandato che deve eseguire con diligenza. L'amministratore ha il compito di provvedere non solo alla gestione delle cose comuni, ma anche alla custodia di esse, col conseguente obbligo di vigilare affinché non rechino danni a terzi o agli stessi condomini. Persino in caso di appalto a terzi per lavori di ristrutturazione può persistere l'obbligo di custodia in capo al condominio, nonché l'obbligo di rispettare le norme specifiche in materia di sicurezza sui luoghi di lavoro (D.Lgs. 81/2008). Nei condomini privi di amministratore, responsabili sono ad evidenza tutti i condomini.

L'amministratore è comunque soggetto all'azione di rivalsa che il condominio può esercitare nei suoi confronti. Per l'art. 1218 del c.c., l'amministratore è tenuto al risarcimento del danno, a meno che non provi che lo stesso derivi da una causa a lui non imputabile. Sul punto, certa giurisprudenza non condivisa da tutti, ha osservato che "la responsabilità extracontrattuale verso i terzi risulta predicabile - secondo l'art. 2051 del Codice - esclusivamente a carico del condominio, residuando per l'amministratore esclusivamente la possibilità di incorrere in responsabilità contrattuale, nel rapporto interno che lo lega al condominio medesimo" (Cass. 17983/2014). E ancora: "la violazione dell'obbligo contrattuale di custodire adeguatamente i beni condominiali può costituire, invece, la fonte di un'autonoma responsabilità dell'amministratore nei confronti del condominio, che opera sul piano della responsabilità contrattuale (art. 1218 c.c.), ponendo a carico del creditore l'individuazione dello specifico inadempimento ascritto al debitore e consentendo a quest'ultimo di liberarsi provando l'assenza di colpa; dal che consegue che la possibilità di rivalsa del condominio nei confronti dell'amministratore per il recupero di somme che il primo abbia dovuto pagare a terzi danneggiati da beni condominiali non può operare sul piano dell'affermazione di una diretta responsabilità in base all'art. 2051 c.c. dell'amministratore, ma presuppone

lo specifico accertamento di una responsabilità contrattuale del detto amministratore nei confronti del condominio".

Flavio Chiodini



Silvio Rezzonico
Manuale del Condominio 2018
Maggioli Editore
Terza Edizione

**AMMINISTRATORE
DI CONDOMINIO
SE NON SEI A POSTO
CON LA FORMAZIONE
PERIODICA**

**ISCRIVITI AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

**Per informazioni
info@fna.it**

LE REGOLE DELLA REVISIONE CATASTALE PER LA CASSAZIONE



Nella sentenza 22671/2019, la Cassazione ha bocciato un accertamento delle Entrate conseguente a una revisione “massiva” delle rendite catastali, posto che il contribuente deve essere messo in grado di capire esattamente su quali presupposti sia stata operata la revisione. La Cassazione ha preliminarmente chiarito che, quando viene attivata, la procedura di revisione va eseguita con la massima esattezza e non possono essere inseriti elementi previsti dalle altre due forme di revisione (quelle previste dal Comma 336, art. 1, Legge 311/2004). E invero l’ipotesi del comma 335, a differenza delle altre due è basata su fattori estrinseci, cioè sul valore di mercato medio della microzona. In tale contesto, il Comune deve indicare “in modo dettagliato quali siano stati gli interventi e le trasformazioni urbane che hanno portato l’area alla riqualificazione”. Quindi specificare quali dati siano stati usati per determinare “il valore medio di mercato” della microzona, usando i prezzi delle compravendite e, se impiega altri fattori (“urbanistici, ambientali o simili”) deve provarne “la sussistenza e l’efficacia”. Inoltre, il calcolo del valore catastale medio va fatto “sulla base dei valori medi delle singole unità” e non “dei valori medi delle singole microzone”. Il rapporto tra i due valori medi (catastale e di mercato) deve essere fatto spiegando quali correttivi sono stati fatti per confrontare vani catastali e metri quadrati. Anche la data delle rilevazioni è determinante: non può essere precedente ai fenomeni di decrescita dei prezzi quali si sono avuti nei tempi recenti. Infine, il Comune deve “dedurre e provare i parametri, i fattori determinativi e criteri per l’applicazione della riclassificazione alla singola unità immobiliare” e l’aumento della rendita deve essere tale da ridurre il rapporto tra valore di mercato e valore catastale allo scostamento massimo del 35%, “rispetto all’analogo rapporto relativo all’insieme delle microzone comunali”. Nella specie, era intervenuta una revisione che aveva portato dalla classe 1 alla classe 3 un immobile in categoria catastale A/10 (uffici), ubicato nella microzona 5 (Prati) a Roma. La revisione era stata effettuata sulla base dell’art. 1, comma 335 della Legge 311/2004, che consente ai Comuni di chiedere all’Agenzia delle Entrate la revisione parziale del classamento delle unità immobiliari di proprietà privata ubicate in microzone comunali dove il rapporto tra valore medio di mercato e corrispondente valore medio catastale ai fini IMU, presente sul territorio comunale, si discosti “significativamente” (cioè oltre il 35%).

Silvio Rezzonico

LOCAZIONE COMMERCIALE: risoluzione del contratto se non si paga la fideiussione

Qualora il conduttore venga meno alle pattuizioni contenute nel contratto di locazione commerciale, il proprietario dell’immobile può ottenere la risoluzione del contratto e il pagamento di una penale, nei termini contenuti nell’accordo. Lo ha deciso il Tribunale di Milano (XIII sezione civile) con la sentenza n. 3451 del 4 aprile 2019.

Nella specie, oltre alla risoluzione del contratto d’affitto relativo a un locale commerciale sito in centro a Milano, la ricorrente aveva chiesto al giudice 17 mila 600 euro a titolo di penale per il mancato rilascio della fideiussione, 200 euro per ogni giorno di ritardo nel rilascio dei locali e oltre 30 mila euro di canoni di locazioni e spese accessorie non versati.

L’articolo 23 del contratto di locazione prevedeva che “la conduttrice si impegna a ottenere fideiussione da parte di terzi per garantire tutte le obbligazioni del presente contratto, per tutta la durata e connesse alla risoluzione fino a concorrenza dell’importo di € 30.000” disponendo che “l’inosservanza dei patti del presente articolo determina ipso jure la risoluzione del contratto ai sensi dell’art. 1456 c.c.”.

Per il Tribunale «deve pertanto dichiararsi l’intervenuta risoluzione ex art. 1456 c.c. del contratto di locazione a norma dell’art. 23.2 del predetto contratto, con decorrenza dal 06/10/2017, atteso che la comunicazione con cui il locatore ha dichiarato di volersi avvalere della clausola risolutiva espressa a mezzo PEC è stata recapitata alla società resistente in data 06/10/2017. Conseguentemente, la conduzione dell’immobile da parte della resistente sino al 31/12/2018 va qualificata quale occupazione sine titolo». Non essendo, invece, provato che il patto contenente la clausola penale per il rilascio della fideiussione sia coevo o successivo al contratto di locazione, nulla può essere riconosciuto a tale titolo. L’articolo 23.2 del contratto qualifica, infatti, il mancato rilascio di fideiussione come motivo di risoluzione ex art. 1456 c.c., mentre nessuna penale è pattuita per tale inadempimento. Per questo motivo la domanda di condanna avanzata dal locatore appare del tutto infondata. Va invece accolta la domanda di condanna al pagamento della penale di cui all’art. 21.1 del contratto di locazione, che prevede il pagamento di 200 euro per ogni giorno di ritardo nella riconsegna dell’immobile a seguito di risoluzione”.

Enrico Fenoglio

GUIDA BREVE AL BED & BREAKFAST IN CONDOMINIO



Negli ultimi anni i bed & breakfast in condominio sono aumentati in modo esponenziale, diventando per molti una fonte di reddito alternativa. Chi possiede un immobile a destinazione abitativa, ma anche chi è in affitto (in quest'ultimo caso, però, è necessario il consenso del proprietario) può ricavare all'interno dell'appartamento spazi destinati a ospitare un numero variabile di persone, a cui è offerto anche un servizio di prima colazione. Si tratta di un'attività lavorativa a conduzione familiare e a carattere saltuario, regolata da normative regionali e provinciali che, pur rifacendosi alla Legge 135/2001 ("Riforma della legislazione nazionale del turismo"), prevedono ciascuna i propri parametri.

Avviare un b&b

Prima di avviare le pratiche per regolarizzare il b&b in condominio, è opportuno verificare che il regolamento condominiale contrattuale dell'edificio non vieti l'attività, fermo restando che affinché il divieto sia valido, come ha chiarito la recente giurisprudenza, deve essere esplicito.

La legge prevede comunque che la disposizione del regolamento contrattuale possa essere modificata, ma in questo caso sarà necessario il voto unanime dei condomini proprietari. Una volta appurato che il regola-

mento non pone limiti, il proprietario o l'inquilino dell'appartamento devono recarsi all'ufficio regionale competente e farsi consegnare la normativa aggiornata, che fissa, fra le altre cose, il numero massimo di camere e di ospiti. È necessario presentare la Segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) allo Sportello Unico delle Attività produttive del Comune in cui si trova l'immobile, allegando una serie di documenti, fra cui la planimetria dell'alloggio, il contratto di proprietà o di locazione e l'assicurazione di responsabilità civile, che tutela gli ospiti e gli oggetti di loro proprietà.

Alcune normative regionali, è il caso del Lazio, prevedono che il titolare dell'attività sia residente nell'appartamento dove si svolge il b&b o quantomeno risulti domiciliato durante il periodo d'apertura.

Requisiti dell'immobile

Non tutti gli appartamenti possono diventare b&b. Per il via libera occorre che l'immobile sia conforme ai requisiti edilizi e urbanistici nonché a quelli igienico-sanitari previsti dal regolamento comunale. Gli impianti, inoltre, devono essere a norma e in regola con le manutenzioni periodiche, così da garantire la massima sicurezza agli ospiti.

Pulizia e cibo

Le camere, i bagni e gli spazi comuni dell'appartamento vanno puliti ogni giorno, mentre la biancheria (lenzuola, asciugamani, accappatoio) va sostituita almeno tre volte alla settimana e comunque ogni volta che arrivano nuovi ospiti. Per quanto concerne la somministrazione di cibo e bevande, il b&b non prevede un servizio di cucina e quindi sono vietati pasti espressi.

Negli ultimi anni comunque c'è stata un'apertura verso i prodotti tipici del territorio che possono sostituire i cibi confezionati, che di norma vengono offerti agli ospiti. Nelle Marche, ad esempio, a colazione vi è l'obbligo per il titolare della struttura di servire almeno il 70% di prodotti confezionati o acquistati da aziende e cooperative agricole regionali.

Regime fiscale

Il b&b in condominio non ha carattere imprenditoriale e, di conseguenza, il titolare non è tenuto né ad aprire la partita IVA né a procedere all'iscrizione in Camera di Commercio.

I proventi derivanti dall'attività vanno comunque denunciati in dichiarazione dei redditi, inseriti nello spazio dedicato ai cosiddetti "redditi diversi".

Chiusura periodica e tariffe

Le diverse normative locali prevedono che il b&b in condominio resti chiuso un determinato numero di giorni all'anno, anche non consecutivi. Infine, riguardo alle tariffe il titolare è libero di fissare i propri prezzi, avendo però cura di esporli all'interno della struttura e indicando le diverse soluzioni offerte.

Arianna Cornelli



**UNITI E NUMEROSI
PER CONTARE**

IL MISE PER L'INCOMPATIBILITÀ AMMINISTRATORE/MEDIATORE **Le reazioni delle categorie interessate**



Nel rispondere ad un'istanza di interpellato proposta da un'associazione, il Ministero dello sviluppo economico (con nota pubblicata in data 22 maggio 2019) ha confermato che, anche a seguito delle previsioni di cui alla "Legge Europea 2018" (Legge 37/2019), permane l'incompatibilità tra la professione di agente immobiliare e amministratore di condominio, sia nel caso in cui quest'ultima venga intesa come professione intellettuale relativa al medesimo settore merceologico per cui viene esercitata la mediazione, sia ove venga considerato l'aspetto imprenditoriale di rappresentanza di beni afferenti al medesimo settore merceologico. Inoltre si sottolinea l'evidente conflitto di interesse in cui si verrebbe a trovare il mediatore immobiliare che, oltre a curare per il proprio cliente la vendita/acquisto di un immobile, lo amministra e lo gestisce per conto del condominio. Tale conclusione non sembra però possa valere per l'agente immobiliare che amministra soltanto il caseggiato in cui risiede.

La nota ministeriale ricorda che lo svolgimento di attività incompatibili con quella di agente di affari in mediazione, di cui alla Legge 39/1989, determina, da parte degli uffici camerali, l'avvio della procedura di inibizione allo svolgimento di quest'ultima e la conseguente inibizione alla attività di mediazione. L'art. 2 della

Legge 37/1919 ("Legge Europea 2018") ha modificato il comma 3 dell'art. 5 della Legge 39 del 3 febbraio 1989, stabilendo che l'esercizio dell'attività di mediazione è incompatibile con l'esercizio di attività imprenditoriali di produzione, vendita, rappresentanza o promozione dei beni relativi al medesimo settore merceologico per il quale si esercita l'attività di mediazione. In ogni caso il mediatore non può svolgere l'attività in qualità di dipendente di ente pubblico o privato, o di dipendente di istituto bancario, finanziario o assicurativo ad esclusione delle imprese di mediazione; infine si è stabilito che l'intermediazione immobiliare è incompatibile con l'esercizio di professioni intellettuali relative al medesimo settore merceologico per cui si esercita l'attività di mediazione e, comunque, in situazioni di conflitto di interessi.

Di conseguenza si è riaperto il dibattito sul problema della compatibilità o meno tra l'attività di agente immobiliare e quella di amministratore di condominio. Secondo un'opinione, si deve escludere la compatibilità tra agente e amministratore perché quest'ultimo rientra a pieno titolo nella disciplina della Legge 4/2013 e, pertanto, si configura interamente come un professionista intellettuale. Del resto l'art. 1, comma 2, della Legge 4/2013 ha definito la professione non regolamentata come attività economica, anche organizzata, volta alla prestazione di servizi o di opere a favore di terzi, esercitata attualmente e prevalentemente mediante lavoro intellettuale, o comunque con il concorso di questo, con esclusione delle attività riservate per legge a soggetti iscritti in albi o elenchi ai

sensi dell'art. 2229 del codice civile, delle professioni sanitarie e delle attività e dei mestieri artigianali, commerciali e di pubblico esercizio disciplinati da specifiche normative.

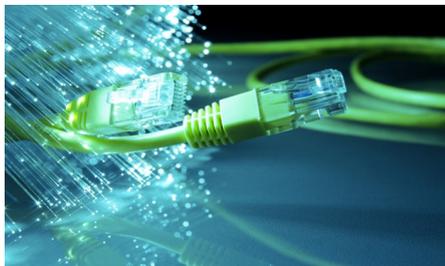
Ad ulteriore sostegno della tesi si richiama anche il nuovo art. 71-bis disp. att. cod. civ. e il D.M. 140/2014, norme che confermerebbero la natura intellettuale dell'opera, non fosse altro per i requisiti "professionali" richiesti e la formazione "professionale" imposta (sia inizialmente che di aggiornamento periodico).

In ogni caso si sottolinea come, consentendo simultaneamente le due professioni, non si possono escludere possibili conflitti di interesse.

Secondo una diversa tesi invece l'attività di amministrazione dei condomini non rientra prettamente nelle "attività intellettuali", e quindi esce dal dettato normativo. In particolare si precisa che le uniche professioni intellettuali giuridicamente esistenti (oggetto dunque di incompatibilità con la nuova norma) sono quelle definite con leggi specifiche che generino riserve di attività, di accesso o di denominazione di cui agli artt. 2229-2238 c.c. A sostegno di quanto sopra si osserva che la ratio delle modifiche legislative è quella di favorire l'allargamento delle attività dell'agente immobiliare, facendo sì che anche coloro che sono imprenditori in settori diversi da quello di riferimento, possono svolgere anche l'attività di intermediazione, al fine di favorire al massimo il lavoro, la creazione di nuove aziende e lo sviluppo della società. Allo stato non rimane che seguire le linee guida del Mise.

Ines Durante

MODIFICHE AL DECRETO BANDA LARGA E PROBLEMI DI COSTITUZIONALITA'



L'art. 8 del D.Lgs. 33 del 15 febbraio 2016 e s.m.i. - in attuazione della direttiva 2014/61/UE del parlamento europeo e del consiglio del 15 maggio 2014, recante misure volte a ridurre i costi dell'installazione di reti di comunicazione elettronica ad alta velocità - sotto la rubrica infrastruttura fisica interna all'edificio ed accesso, stabilisce - con una norma che vale la pena di riportare - che "i proprietari di unità immobiliari, o il condominio ove costituito in base alla legge, di edifici realizzati nel rispetto di quanto previsto dell'art. 135-bis del DPR 380 del 6 giugno 2001, o comunque successivamente equipaggiati secondo quanto previsto da tale disposizione, hanno il diritto, ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo.

Laddove un condomino anche di edifici esistenti realizzi da sé un impianto multiservizio in fibra ottica e un punto di accesso in conformità a quanto previsto dal precitato art. 135-bis del DPR 380 del 6 giugno 2001, divenendone titolare, ha il diritto ed ove richiestone, l'obbligo, di soddisfare tutte le richieste ragionevoli di accesso presentate da operatori di rete, secondo termini e condizioni eque e non discriminatorie, anche con riguardo al prezzo. Fatto salvo

quanto previsto dal comma 1, gli operatori di rete hanno il diritto di installare la loro rete a proprie spese, fino al punto di accesso. Fatto salvo quanto previsto dal comma 1, se la duplicazione è tecnicamente impossibile o inefficiente sotto il profilo economico, gli operatori di rete hanno il diritto di accedere all'infrastruttura fisica interna all'edificio esistente allo scopo di installare una rete di comunicazione elettronica ad alta velocità. In assenza di un'infrastruttura interna all'edificio predisposta per l'alta velocità, gli operatori di rete hanno il diritto di far terminare la propria rete nella sede dell'abbonato, a condizione di aver ottenuto l'accordo dell'abbonato e purché provvedano a ridurre al minimo l'impatto sulla proprietà privata di terzi. I lavori necessari alla realizzazione di infrastrutture interne ed esterne all'edificio predisposte per le reti di comunicazione elettronica a banda ultralarga, volte a portare la rete sino alla sede dell'abbonato, sono equiparati ai lavori di manutenzione straordinaria urgente di cui all'art. 1135 c.c. Tale disposizione non si applica agli immobili tutelati ai sensi della parte seconda del D.Lgs. 42 del 22 gennaio 2004. Se non viene raggiunto un accordo sull'accesso di cui ai commi 1, 3 e 4 entro due mesi dalla data di ricevimento della richiesta formale di accesso, ciascuna delle parti ha il diritto di rivolgersi all'organismo nazionale di cui all'art. 9. Il presente articolo non pregiudica il diritto di proprietà del proprietario del punto di accesso o dell'infrastruttura fisica interna all'edificio nei casi in cui il titolare del diritto di usare tale infrastruttura o punto di accesso non ne sia il proprietario, né il diritto di proprietà di terzi, quali i proprietari di

terreni e i proprietari di edifici".

La norma si applica - in presenza di unità immobiliari o di condomini equipaggiati secondo quanto previsto dall'art. 135-bis del DPR 380 del 6 giugno 2001, Testo Unico Edilizia (disposizione introdotta dall'art. 7, comma 2, del D.L. 133 del 12 settembre 2014, convertito con modificazioni dalla Legge 164 dell'11 novembre 2014).

L'art. 135-bis stabilisce che tutti gli edifici di nuova costruzione, per i quali le domande di autorizzazione edilizia siano state presentate dopo il 1 luglio 2015, come anche tutte le opere successive a tale data che richiedano il rilascio di un permesso di costruire ai sensi dell'art. 10, comma 1, lettera c), del Testo Unico Edilizia, devono essere equipaggiati con una infrastruttura fisica multiservizio passiva interna all'edificio, costituita da adeguati spazi installativi e da impianti di comunicazione ad alta velocità in fibra ottica fino ai punti terminali di rete. Inoltre tutti gli edifici di nuova costruzione, per i quali le domande di autorizzazione edilizia siano state presentate dopo il 1 luglio 2015, o che siano stati, dopo la stessa data oggetto di opere di ristrutturazione profonda, che richiedano il rilascio di un permesso di costruire, devono essere equipaggiati con un punto di accesso, e cioè con un punto fisico, situato all'interno o all'esterno dell'edificio e accessibile alle imprese autorizzate a fornire reti pubbliche di comunicazione, che consenta la connessione con l'infrastruttura interna all'edificio predisposta per i servizi di accesso in fibra ottica a banda larga.

Ma l'art. 8 del D.Lgs. 33/16 si applica anche nel caso in cui l'infrastruttura non esista ed un utente la richieda.

Per quanto riguarda i rapporti fra la predetta normativa e la proprietà privata, i profili più delicati riguardano le intrusioni nella proprietà privata o nella comproprietà, nel caso delle comunioni o dei condomini.

In tema, ad evidenza, si pongono questioni di rilevanza costituzionale.

Resta comunque fermo l'onere per i privati proprietari di unità immobiliare (anche nei condomini), di far passare fili e cavi degli impianti di reti di comunicazione elettronica al di sopra o davanti ai lati privi di aperture dei loro fabbricati, ad acconsentire all'appoggio di antenne conduttrici fili nel proprio immobile se occorrente per soddisfare le richieste di utenza di altri condomini ecc.

L'obbligo degli operatori è solo quello del ripristino delle superfici condominiali oggetto di intervento ed alla riparazione degli eventuali danni arrecati, senza che sia dovuta al proprietario alcuna indennità.

E' questo che continua a creare dubbi di legittimità costituzionale.

Matteo Rezzonico



Silvio e Matteo
Rezzonico

3° Edizione
Maggioli 2019

ADERISCI A

CASACONSUM Lombardia

**l'Associazione
dei Consumatori**

**A SERVIZIO
DEGLI UTENTI CASA**



Gentile Lettore

I costi degli abbonamenti postali sono ormai proibitivi

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.

LE POLEMICHE SUGLI AFFITTI BREVI



Il tema degli “affitti brevi” è di grande attualità, soprattutto in seguito all’approvazione delle norme del “decreto crescita”, che impongono nuovi adempimenti a carico dei proprietari che decidano di locare per brevi periodi. Perché il Governo è così contrario agli affitti brevi? In primis, per la fortissima pressione esercitata da alcune rappresentanze delle imprese alberghiere sui legislatori dei vari livelli per scoraggiare questo modo di esercizio del diritto di proprietà che esse considerano, nella gran parte dei casi, una forma di “concorrenza sleale” nei loro confronti. E’ una ostilità che si alimenta anche di confusione, fra forme di “ospitalità” diversissime fra loro (dalla locazione pura al bed and breakfast, fino a vere e proprie attività imprenditoriali), accomunate solo dall’utilizzo di una piattaforma come Airbnb, la cui caratteristica di soggetto non fiscalmente italiano agevola il racconto in negativo di tutti coloro che della stessa fanno uso.

Poi c’è il fronte dei Sindaci di alcune città ad alta affluenza turistica per i quali gli affitti brevi determinerebbero, particolarmente nei centri storici, una riduzione del numero di alloggi locati per far fronte ad esigenze abitative di lunga durata. Tali Sindaci non si preoccupano - prima di discettare sull’utilizzo legittimo di beni privati - di pensare a ciò che potrebbero fare per scongiurare il pericolo paventato senza limitare le libertà dei cittadini. Ad esempio, hanno verificato che gli alloggi di proprietà comunale siano ben amministrati e occupati da chi ne ha diritto? Non solo. Hanno stabilito aliquote IMU-TASI significativamente più basse per le abitazioni locare con contratti lunghi? Invece di “punire” le attività non gradite, non sarebbe più opportuno incentivare quelle desiderate? Tra gli argomenti contrari alla locazione breve, vi è poi quello dei pretesi problemi di convivenza che insorgerebbero a livello condominiale. Problemi che si possono effettivamente riscontrare, anche se non sono molto diversi rispetto a quelli che sorgono per la presenza di uno studio medico o di un ufficio, ma si tratta di questioni che i privati devono risolvere fra loro, facendo uso delle regole legislative esistenti, oltre che del buon senso. In realtà le locazioni brevi sono una modalità di utilizzo degli immobili che si è rivelata efficace per restituire un minimo di redditività a beni altrimenti destinati alla rovina o per consentire ai proprietari di pagare le pesanti imposte patrimoniali. E allora, prima che gli affitti brevi possono essere messi fuori legge sarà bene che i proprietari che lamentano il carico fiscale sulle loro proprietà, valutino con attenzione anche questa modalità di utilizzo degli immobili.

Nicola Crispino

AMMINISTRATORE del Tuo condominio

la CONFAPPI ha apprestato per Te appositi servizi di assistenza e consulenza

Per info

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

www.confappi.it

Notiziario Utile



ECCEZIONE DI NULLITÀ DELLA DELIBERA ASSEMBLEARE IN SEDE DI OPPOSIZIONE A DECRETO INGIUNTIVO

E' opportuno rimettere gli atti al Primo Presidente per l'eventuale assegnazione alle Sezioni Unite per la soluzione del contrasto giurisprudenziale riguardante la possibilità o meno di eccepire in sede di opposizione a decreto ingiuntivo vizi inerenti le delibere assembleari nelle quali vengono stabilite le somme dovute dai condomini (Cassazione civile sez. II, 01/10/2019, n.24476).

GLI INTERESSI DI MORA SCENDONO SOTTO LA SOGLIA DEL 3%

Prosegue la discesa della misura degli interessi di mora. Dal mese di luglio saranno più leggere le cartelle dell'agente della Riscossione pagate tardi. E' in arrivo una riduzione degli interessi di mora per chi paga in ritardo le cartelle. La misura del 3,01% fissata lo scorso anno, con effetto dal 15 maggio 2018, sarà ridotta al 2,68% con effetto dal 1° luglio 2019. La nuova misura è stata fissata da un provvedimento del 23 maggio 2019 del direttore dell'Agenzia delle Entrate, Antonino Maggione.

IL PARENTE DI UN CONDOMINO CADE IN CORTILE PER LA CASSAZIONE NESSUN RISARCIMENTO

In assenza del nesso di causalità tra la cosa in custodia e il danno, chi subisce quest'ultimo non ha alcun diritto al risarcimento. Questa la conclusione a cui è giunta la Corte di Cassazione, che con l'ordinanza n. 18319 del 9 luglio 2019 ha rigettato la richiesta di risarcimento avanzata dalla mamma di una condomina, caduta rovinosamente sul cortile dell'edificio in cui abita la figlia dopo essere inciampata su una buca. La Cassazione ha così rigettato le richieste avanzate dalla ricorrente, condannandola a pagare le spese di giudizio.

CONDOMINIO ORIZZONTALE

In considerazione del rapporto di accessorietà necessaria che lega le parti comuni dell'edificio alle proprietà singole, la condominalità non è esclusa per il solo fatto che le costruzioni siano realizzate - anziché come porzioni di piano l'una sull'altra (condominio verticale) - quali proprietà singole in sequenza (villette a schiera, condominio in orizzontale), poiché la nozione di condominio è configurabile anche nel caso di immobili adiacenti orizzontalmente in senso proprio, ove dotati delle strutture e degli impianti essenziali indicati dall'art. 1117 c.c. (Cass. del 3 maggio 2019, n. 11729).

AFFITTI BREVI

Il boom degli affitti brevi cambia il volto dei centri storici, alimenta l'emergenza abitativa e spacca in due il mercato della locazione. Il fascino di una maggiore redditività, da verificare comunque caso per caso, contribuisce ad allontanare i proprietari dalle formule contrattuali tradizionali, già penalizzate dal rischio morosità e dalla rigidità di normative vecchie da decenni.

Tanto che nelle città turistiche, vicino ai luoghi d'arte e nelle zone universitarie l'offerta resta sguarnita: secondo operatori e inquilini, la domanda di soluzioni abitative stabili da parte di coppie, famiglie e studenti fatica a trovare risposta.

E dalle strade spariscono i cartelli "affittasi" (si veda anche il servizio a pag. 10).

I CHIARIMENTI DEL MINISTERO DELL'INTERNO SUGLI AFFITTI BREVI

Il Ministero dell'Interno, ha scritto alle Questure, invitandole ad adeguare la relativa modulistica di accesso al fine di considerare una tipologia di ospitalità (la locazione priva di obblighi autorizzativi e simili), diversa da quella riguardante le strutture ricettive. Il Ministero ha anche chiarito che, in caso di locazione o sublocazione inferiore a 30 giorni a cittadini estranei all'Unione Europea, l'obbligo di comunicazione introdotto dal decreto sicurezza assorbe quello previsto dal testo unico sull'immigrazione (Decreto Legislativo, n. 286 del 1998).

I MURI MAESTRI IN CONDOMINIO

In materia di condominio, il termine "muri maestri" di cui all'art. 1117, n. 1, c.c. va inteso nel senso di ritenere condominiali non solo i muri aventi funzione portante, ma anche ogni altro manufatto che, seppur privo di detta funzione strutturale, assolve alla funzione di muro perimetrale atto a delimitare la superficie coperta, a dare sagoma all'edificio e ad assicurarne la fruibilità abitativa e la conservazione rispetto agli agenti atmosferici; pertanto, il riparto delle spese necessarie al suo ripristino ed al ristoro dei danni cagionati da esso al singolo condomino va fatto in forza delle tabelle condominiali esistenti (Cass. del 10 maggio 2018, n. 11288).

RISPARMIO ENERGETICO CONTROLLI SUI PROGETTI

Al via l'accreditamento del Sistema Nazionale di Monitoraggio (Snm) obbligatorio per i contributi destinati all'efficientamento energetico e allo sviluppo territoriale sostenibile. Con la circolare 26/2019 il Ministero dell'Economia ha fornito le indicazioni operative per l'accreditamento dei soggetti incaricati del monitoraggio degli interventi finanziati con il Fondo Sviluppo o Coesione.

CONDOMINIO E FATTURAZIONE ELETTRONICA

Dall'01/01/2019 è in vigore l'obbligo dell'emissione della fattura elettronica. Ciò nonostante si registrano ancora dubbi sugli obblighi in materia allorché sia coinvolto un condominio.

E' da chiarire che il condominio non è soggetto titolare di partita IVA, non emette fattura ed è considerato, ai fini IVA, alla stregua di un "consumatore finale".

Gli operatori IVA che emettono fattura nei confronti di un condominio sono tenuti a rilasciarla in formato elettronico tramite il Sistema di interscambio (in sigla Sdi). Nel compilare tale fattura devono riportare il codice fiscale del condominio nel campo dell'identificativo fiscale del cessionario/committente.

Inoltre, devono inserire nel campo "codice destinatario" della fattura elettronica il codice convenzionale formato da sette zeri ("0000000"). Dopodiché devono aver cura di consegnarne al condominio una copia, con l'indicazione che si tratta della copia della fattura trasmessa al predetto sistema di interscambio.

L'operatore IVA dovrà anche comunicare al condominio che è possibile consultare e scaricare l'originale della fattura accedendo alla propria area riservata sul sito dell'Agenzia delle entrate. In questa prospettiva potrà essere utilizzata, ad esempio, la seguente dicitura: "Copia analogica (Pdf) della fattura elettronica trasmessa allo Sdi. L'originale è consultabile presso l'area dedicata sul sito dell'Agenzia delle Entrate".

DETRAZIONI ECOBONUS E SISMABONUS CON SCONTO SUL CORRISPETTIVO DOVUTO AL FORNITORE

Con il provvedimento n. 660057/2019, l'Agenzia delle Entrate ha fornito chiarimenti sulle novità contenute nel Decreto crescita (DI n. 34/2019), in materia di eco e sisma bonus.

I contribuenti beneficiari delle detrazioni per gli interventi di riqualificazione energetica e di riduzione del rischio sismico possono optare per un contributo di pari ammontare, sotto forma di sconto sul corrispettivo dovuto, anticipato dal fornitore che ha effettuato gli interventi. L'opzione va comunicata all'Agenzia delle Entrate, a pena d'inefficacia, nell'area riservata del sito internet dell'Agenzia, entro il 28 febbraio dell'anno successivo a quello di sostenimento delle spese che danno diritto alle detrazioni. La comunicazione può essere presentata anche agli uffici dell'Agenzia delle Entrate, utilizzando il modulo ad hoc.

LOCALI POSTI AL DI SOTTO DEL CORTILE COMUNE E RIPARTIZIONE DELLE SPESE IN CASO DI INFILTRAZIONI

In materia di condominio, qualora si debba procedere alla riparazione del cortile o viale di accesso all'edificio condominiale, che funga anche da copertura per i locali sotterranei di proprietà esclusiva di un singolo condomino, ai fini della ripartizione delle relative spese non si può ricorrere ai criteri previsti dall'art. 1126 c.c. (nel presupposto dell'equiparazione del bene fuori dalla proiezione dell'immobile condominiale, ma al servizio di questo, ad una terrazza a livello), ma si deve, invece, procedere ad un'applicazione analogica dell'art. 1125 c.c., il quale accolla per intero le spese relative alla manutenzione della parte della struttura complessa che si identifica con il pavimento del piano superiore a chi con l'uso esclusivo della stessa determina la necessità dell'inerente manutenzione, in tal senso verificandosi un'applicazione particolare del principio generale dettato dall'art. 1123, secondo comma, c.c. (Cass. del 28 maggio 2019, n. 14511).

FORNITURA IDRICA: MOROSITA' DEL CONDOMINIO E SOLIDARIETA' CONDOMINIALI

Di prassi, nei contratti di fornitura comune, vengono inserite clausole che stabiliscono la possibilità di sospensione/interruzione del servizio idrico all'intero condominio in base al non integrale pagamento della bolletta unica.

Non è infrequente che i contratti proposti prevedano anche la responsabilità solidale piena dei condomini (condizione però che, per trovare applicazione, dovrebbe essere approvata dalla totalità della compagine condominiale).

A parte questo, già solo la possibilità di agire, anche se a determinare condizioni (e cioè solo dopo l'escussione dei morosi), sui condomini virtuosi, per recuperare quanto dovuto, può consentire un evidente miglioramento della situazione attuale.

CONFAPPI IN AUDIZIONE ALLA COMMISSIONE FINANZE DELLA CAMERA SULLA RIFORMA DELL'IMU

"L'intento di accorpate Imu e Tasi, volto a semplificare la tassazione locale, è certamente condiviso da Confappi".

Così il presidente della Confederazione piccola proprietà immobiliare Silvio Rezzonico.

"Tale semplificazione - aggiunge Rezzonico - non può però limitarsi a una sommatoria di imposte esistenti, ma deve essere più ambiziosa e fare della Tasi un tributo effettivamente legato ai servizi - service tax - a carico dei detentori a titolo personale degli immobili, deducibile dal reddito delle persone fisiche e delle imprese e tale da superare l'attuale sistema di imposizione patrimoniale a carico dei proprietari, attraverso una concezione più moderna della tassa sui servizi. Solo così - conclude Rezzonico - si raggiunge l'obiettivo di una maggiore equità per i contribuenti e di una più virtuosa gestione dei servizi da parte dei Comuni".

CONDIZIONATORI: LA GUIDA SUL SITO ENEA PER RISPARIARE SULLA BOLLETTA

Come avviene ogni anno per combattere l'afa migliaia di persone acquistano dei climatizzatori, il cui utilizzo da un lato assicura il fresco e dall'altro fa lievitare la bolletta elettrica. Per questo motivo l'Enea (Agenzia nazionale per le nuove tecnologie, l'energia e lo sviluppo economico sostenibile) ha pubblicato sul proprio sito una guida contenente, tra l'altro, consigli utili per l'utente finale, dall'acquisto all'installazione, fino all'utilizzo giornaliero.

CEDOLARE SECCA PER LE LOCAZIONI COMMERCIALI PROROGATE

L'Agenzia delle entrate, con la risposta n. 297 del 22.07.2019, ad un interpello sul regime della cedolare secca per i contratti di locazione di immobili commerciali di categoria C/1, ha, tra l'altro chiarito che se un contratto di locazione scade nel corso del 2019, l'originario locatore potrà optare per la cedolare secca in sede di eventuale proroga del medesimo contratto di locazione. Tale proroga, agli effetti della normativa, si considera come se fosse un contratto di locazione stipulato nel corso del 2019".

REGISTRAZIONE TARDIVA DEL CONTRATTO DA PARTE DEL LOCATORE

L'avvenuta registrazione tardiva del contratto, a prescindere dal fatto che abbia avuto luogo dopo quella già realizzata dal conduttore, ha sanato con effetto retroattivo il contratto, e la sopravvenuta illegittimità costituzionale della disciplina, sulla scorta della quale il conduttore aveva corrisposto il canone nella misura ridotta, ha reso quest'ultimo inadempiente, con la conseguente impossibilità di qualificare la pretesa esercitata nei suoi confronti dal locatore alla stregua di una indennità per occupazione *sine titulo*, di ammontare forfettariamente e normativamente predeterminato (Cassazione civile sez. III, 24/09/2019, n.23637).

CONDOMINIO E DIRITTO DI VEDUTA

Il proprietario del singolo piano di un edificio condominiale ha diritto di esercitare dalle proprie aperture la veduta in appiombato fino alla base dell'edificio e di opporsi conseguentemente alla costruzione di altro condomino che, direttamente o indirettamente, pregiudichi l'esercizio di tale suo diritto, senza che possano rilevare le esigenze di contemperamento con i diritti di proprietà ed alla riservatezza del vicino, avendo operato già l'art. 907 c.c., il bilanciamento tra l'interesse alla medesima riservatezza ed il valore sociale espresso dal diritto di veduta, in quanto luce ed aria assicurano l'igiene degli edifici e soddisfano bisogni elementari di chi li abita (Cass. del 20 maggio 2019, n. 13513).

REQUISITI AGEVOLAZIONI ACQUISTO "PRIMA CASA" PER IL CITTADINO ITALIANO EMIGRATO ALL'ESTERO

Le agevolazioni per l'acquisto della "prima casa" spettano anche nel caso in cui l'acquirente sia cittadino italiano emigrato all'estero, a condizione che l'immobile acquistato costituisca "prima casa" nel territorio italiano. Il cittadino italiano emigrato all'estero può, quindi, usufruire del regime agevolato purché l'immobile sia acquistato come "prima casa" nel territorio nazionale, senza alcun obbligo di fissare la residenza. Lo ha chiarito l'Agenzia delle Entrate nella risposta ad interpello n. 308.

IVA PER INSTALLAZIONE ASCENSORI

Nella specifica ipotesi di installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa, effettuata nell'ambito di contratti di appalto aventi ad oggetto la realizzazione di opere direttamente finalizzate al superamento o alla eliminazione delle barriere architettoniche, si applica l'aliquota IVA del 4%. Al di fuori di tale ipotesi, l'installazione di ascensori in edifici esistenti a prevalente destinazione abitativa si configura quale intervento di manutenzione straordinaria soggetto a IVA con l'aliquota del 10%.

Lo ha chiarito l'Agenzia delle entrate nella risposta alla consulenza giuridica n. 18.

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE DI UN FABBRICATO I CHIARIMENTI DEL CONSIGLIO DI STATO

Un intervento di demolizione e successiva ricostruzione può essere qualificato come di ristrutturazione edilizia solo laddove vi sia una certa continuità tra la nuova opera e quella precedente alla demolizione». È il chiarimento fornito dal Consiglio di Stato con la sentenza n. 3208 del 20 maggio 2019. Secondo i giudici amministrativi «il criterio discrezionale tra l'intervento di "demolizione e ricostruzione" e la "nuova costruzione" è costituito proprio, nel primo caso, dall'assenza di variazioni del volume, dell'altezza o della sagoma dell'edificio, per cui, in assenza di tali indefettibili e precise condizioni si deve parlare di intervento equiparabile a "nuova costruzione", da assoggettarsi alle regole proprie della corrispondente attività edilizia.

INDAGINE FIMAA: ACQUISTO CASA, LA META' DEGLI ITALIANI SI AFFIDA ALL'AGENZIA IMMOBILIARE

Nel 2018, il 48% degli italiani in cerca di un immobile da acquistare si è affidato a un agente immobiliare, mentre il 47% ha preferito organizzarsi in autonomia, acquisendo informazioni da siti comparatori e app (23%), direttamente da privati tramite valutazione di annunci o passaparola (13%) e dal costruttore (8%). Sono alcuni dei dati contenuti nell'indagine "Il ruolo dell'agente immobiliare" realizzata da Nomisma per conto di Fimaa, la Federazione italiana mediatori agenti d'affari.

Dallo studio emerge, inoltre, che dopo le prime ricerche, il 52% di chi effettivamente procede con l'acquisto dell'immobile, conclude la transazione con un agente immobiliare. Le motivazioni che spingono i potenziali acquirenti di un immobile a contattare l'agenzia sono soprattutto tre: disponibilità di offerta coerente con le esigenze (49%), la comodità/prossimità dell'agenzia con la zona di residenza (16%), consiglio di amici/parenti (13%). Nel caso di vendita, la scelta è invece trainata soprattutto dalla conoscenza di informazioni sulla performance dell'agenzia nel concludere la transazione (29% dei rispondenti), seguita da comodità (21%) e consiglio di amici e parenti (14%).

AMMINISTRATORI: ENTRO IL 9 OTTOBRE LA FORMAZIONE 2018/2019

Per svolgere l'incarico di amministratore occorre la frequenza obbligatoria di un corso, prima di formazione iniziale e, poi, di formazione periodica. Un'eccezione è prevista per coloro che abbiano svolto attività di amministrazione condominiale per almeno un anno nel periodo che intercorre tra il 18.6.'10 e il 18.6.'13: tali soggetti, infatti, possono svolgere l'attività in questione adempiendo solo all'obbligo di formazione periodica. Sono esonerati dagli obblighi di formazione iniziale e periodica gli amministratori nominati tra i condòmini dello stabile. La periodicità dell'aggiornamento deve avvenire con "cadenza annuale", ritenendosi che essa decorra dal 9.10.'14, data di entrata in vigore del d.m. che regola la formazione periodica. Per coloro che ancora non avessero svolto la formazione 2018/2019 entro la prevista scadenza del 9 ottobre, CONFAPPI mette a disposizione corsi sia per via telematica con esame finale

PER INFORMAZIONI:

CONFAPPI, Via R. Di Lauria, n° 9 - 20149 Milano

Telefono 02/ 33105242

E-mail: info@confappi.it

IL COMPENSO MINIMO DEI PROFESSIONISTI Dichiarazione del Presidente CONFAPPI a ITALIA CASA

Più che opportuno, è addirittura doveroso abbinare alla regolamentazione del salario minimo dei lavoratori dipendenti, un capitolo dedicato al compenso minimo dei professionisti. In proposito non possono essere sufficienti gli interventi regionali e di altre pubbliche amministrazioni a contenuto estremamente riduttivo.

Occorre invece muoversi nel rispetto del principio costituzionale di cui all'art. 35 Cost., per il quale "la Repubblica tutela il lavoro in tutte le sue forme ed applicazioni". A sua volta, l'art. 36, stabilisce il principio secondo cui "il lavoratore ha diritto ad una retribuzione proporzionata alla quantità e qualità del suo lavoro e in ogni caso sufficiente ad assicurare a sé e alla famiglia un'esistenza libera e dignitosa".

IL DOLO OMISSIVO NELLA COMPRAVENDITA

Il dolo omissivo rileva quale vizio della volontà, idoneo a determinare l'annullamento del contratto, solo quando l'inerzia della parte si inserisca in un complesso comportamento adeguatamente preordinato, con malizia o astuzia, a realizzare l'inganno perseguito; pertanto, il semplice silenzio e la reticenza, anche su situazioni di interesse della controparte, non immutando la rappresentazione della realtà, ma limitandosi a non contrastare la percezione di essa alla quale sia pervenuto l'altro contraente, non costituiscono causa invalidante del contratto". In applicazione di tale principio, la Suprema Corte, con riferimento ad un contratto di compravendita immobiliare, ha escluso che il silenzio serbato dal venditore, nella fase delle trattative, sulla possibilità di un imminente recesso della banca conduttrice dei locali oggetto del contratto, potesse configurare una ipotesi di dolo omissivo, ritenendo dirimente la circostanza che nel contratto di locazione tra la venditrice e la banca, conosciuto dall'acquirente, era prevista la facoltà di recesso "ad nutum" del conduttore e che, perciò, quel reddito locativo non era, né poteva essere considerato, sicuro (Cassazione (sent., 11009/2018).

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi
20149 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
20094 - CORSICO
26825 - LODI-MAIRAGO
21100 - VARESE
21047 - SARONNO
24058 - ROMANO DI LOMB.
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA
26013 - CREMA
25126 - BRESCIA
23900 - LECCO
24020 - BERGAMO-Selvino
20900 - MONZA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI
19100 - BIELLA
10064 - PINEROLO
15121 - ALESSANDRIA
12045 - CUNEO-Fossano

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
16121 - GENOVA
17100 - SAVONA

VENETO

31046 - TREVISO-Oderzo
31015 - CONEGLIANO

FRIULI-VENEZIA GIULIA

34074 - GORIZIA-Monfalcone
34125 - TRIESTE
33100 - UDINE

TRENTINO-ALTO ADIGE

38122 - TRENTO

EMILIA ROMAGNA

40122 - BOLOGNA
41121 - MODENA
44121 - FERRARA
47921 - RIMINI
47023 - FORLÌ-Cesena
29122 - PIACENZA

TOSCANA

50121 - FIRENZE
54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO
60035 - JESI

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA
66100 - CHIETI

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA

Via Rossetti, n° 17
Via R. di Lauria, n° 9
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Garibaldi, n° 52/A
Piazzetta Marconi, n° 3
Via Valle Venosta, n° 4
Via Sanpietro, n° 36
Via Del Commercio snc, 48
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25
Via S. Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23
Via Garibaldi, n° 4
Corso Milano, n° 35
Via Ponchielli, n° 47

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188
V. Palazzo di Giustizia, 21/A
Corso Porporato, n° 2
P.zza Garibaldi, n° 53
Viale Regina Elena, n° 19

Via Del Canaletto, n° 220
Via XX Settembre, n° 12/5
Corso Ricci Savona, n° 14

Via G. Corazzin, n° 3
Viale Italia, n° 13

Via 1° Maggio, n° 58/B
Via Timeus, n° 16
Via Dante, n° 16

Via Fiume, n° 36

Via Marconi, n° 9
Via Begarelli, n° 31
Via Saraceno, n° 44
Corso D'Augusto, n° 118
Via Giordano Bruno, n° 118
Strada Bobbiese, n° 3

Via Arnolfo, n° 35
Via XX Settembre, n° 130
Via Chiassatello, n° 67

Via Tirso, n° 90

Via Donizetti, n° 20
Via Ancona, n° 48/C

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, n° 143

Corso De Michetti, n° 35
Via T. Tasso, n° 77
Via Benedetto Croce, n° 320/E

Via Aquilonare, n° 35

Via Houel, n° 24
Via Dei Mille, n° 89/bis

Sedi FNA

LOMBARDIA

20149 - MILANO
20145 - MILANO
20017 - RHO
20025 - LEGNANO
21100 - VARESE
27100 - PAVIA
27058 - VOGHERA

PIEMONTE

10151 - TORINO
14100 - ASTI

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

33057 - PALMANOVA-Udine

EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro

TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA

LAZIO

00198 - ROMA

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

Via Ruggero di Lauria, n° 9
Via Rossetti, n° 17
Via Livello, n° 24
Via XXIX Maggio, n° 65
Via Valle Venosta, n° 4
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

Via Pianezza, n° 123
Corso Alfieri, n° 188

Via Del Canaletto, n° 220

Via G. Corazzin, n° 3

Via Trieste, n° 7

Via Montefiorino, n° 12

Via XX Settembre, n° 130

Via Tirso, n° 90

Via Calata San Marco, n° 13
Via Roma, n° 143

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 Ponchielli, n° 47

CREMA - Via Santa Chiara, n° 9

BRESCIA - Via Divisione Acqui, n° 23



Vuoi riqualificare il tuo condominio? Sì, ma quanto costa?



Riqualificare
oggi costa meno
di quanto immagini.

Anche grazie alla
cessione del credito.

Interventi risolutivi ed economicamente sostenibili.

Attraverso la **Cessione del Credito Fiscale** (D.L. 73/2013 art. 14 e 16) i Condomini possono cedere totalmente la Detrazione Fiscale loro spettante.

Si pagherà così in **10 anni** solo l'importo residuo dell'intervento globale (circa 1/4 del totale).



Contattaci per ricevere gratuitamente una
DIAGNOSI ENERGETICA E STRUTTURALE
per il tuo condominio: info@econdominio.eu

Per maggiori informazioni:
www.econdominio.eu