

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

Tanti decreti ma nessuna riforma	1
Superbonus 110%, gli interventi bonificati	2
I destinatari del superbonus 110%	3
Se non scatta il 110% restano validi gli altri bonus	4
La maggioranza assembleare per il superbonus del 110%	5
Illegittimo il blocco degli sfratti	5
Per il Superbonus 110%, in campo banche e assicurazioni	6
Detrazione del 110% e comproprietà non condominiale	6
Il nuovo abuso d'ufficio dopo il decreto legge Semplificazioni	7
Le novità edilizie nel decreto Semplificazioni	8
Notiziario Utile	10

I numeri di questa rivista possono essere estratti e stampati



TANTI DECRETI MA NESSUNA RIFORMA



Tra bilancio 2020, Mille proroghe, Decreto fiscale, Cura Italia, Decreto rilancio e via dicendo, manca un progetto unitario di ampio respiro per cogliere l'occasione della crisi sanitaria ed economica per moltiplicare gli investimenti pubblici, semplificare le procedure che tengono fermi i cantieri (è il caso dei ritardi dei lavori nei paesi colpiti dai terremoti, dalle alluvioni, dai crolli, dalle frane), sollecitare le amministrazioni pubbliche a pagare i dodici miliardi di arretrati per fatture già emesse dalle ditte, sgravare dai vincoli, anche fiscali, gli investimenti privati. Siamo rimasti delusi nel non trovare nei 250 articoli del Decreto rilancio, ad esempio, nessuna delle proposte avanzate il 29 aprile u.s. nel documento

presentato dal Coordinamento Unitario dei Proprietari Immobiliari Federproprietà, Confappi e Uppi, alle Commissioni riunite Finanze e Attività produttive della Camera. Il settore della proprietà immobiliare è l'unico a livello nazionale che subisce da decenni una tassazione diretta sul reddito e una tassazione indiretta a livello patrimoniale. Il governo non lo ha tenuto presente colpevolmente e ancora una volta il mancato varo di provvedimenti di sostegno ai proprietari immobiliari si ripercuote sfavorevolmente sull'edilizia, sul commercio, sull'artigianato e su molti settori dell'industria. Per la ripartenza occorre un piano organico, non basta il superbonus del 110%.

Silvio Rezzonico
Presidente Onorario CONFAPPI



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

SUPERBONUS 110%

GLI INTERVENTI BONIFICATI

L'art.119 del DL Rilancio 36/2020 fissa gli interventi "trainanti o principali" che consentono -a determinate condizioni- la detrazione del 110%: antisismici, di isolamento termico degli involucri, di sostituzione degli impianti di climatizzazione invernale sulle parti comuni degli edifici in condominio, sugli edifici unifamiliari o sulle unità immobiliari di edifici plurifamiliari. Se "eseguiti congiuntamente ad almeno uno" di questi interventi, possono avere il 110% anche alcuni lavori "trainati": di efficientamento energetico, installazione di impianti fotovoltaici e di sistemi di accumulo per la ricarica di veicoli elettrici.

Questi interventi, per la circolare 24/E, 8 agosto 2020 Agenzia Entrate devono essere realizzati su:

- Parti comuni di edifici residenziali in condominio (lavori trainanti e trainati);
- Edifici residenziali unifamiliari e pertinenze (trainanti e trainati);
- Unità immobiliari residenziali funzionalmente indipendenti e con uno o più accessi autonomi dall'esterno, site all'interno di edifici plurifamiliari e relative pertinenze (trainanti e trainati);
- Singole unità immobiliari residenziali e pertinenze, all'interno di edifici condominiali (solo lavori trainati).

Nell'ultimo caso ci si riferisce ai lavori eseguiti in appartamento, dove il singolo inquilino può sfruttare il superbonus in casa – ad esempio per cambiare le finestre e gli infissi con altri più efficienti-solo se il condominio esegue con il 110% un cappotto termico su tutto l'edificio o sostituisce l'impianto di riscaldamento centralizzato: esegue cioè un'opera trainante.

Si tenga presente che per "unifamiliare" secondo il MISE, " si intende l'unità immobiliare di proprietà esclusiva, funzionalmente indipendente, che disponga di uno o più accessi autonomi dall'esterno e destinato all'abitazione di un singolo nucleo familiare".

Se "funzionalmente indipendente" significa "dotato di installazioni o manufatti di qualunque genere, quali impianti per l'acqua, per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento di proprietà esclusiva (ad uso/autonomo esclusivo)", la presenza di un accesso autonomo dall'esterno presuppone che l'unità immobiliare disponga di un accesso indipendente non comune ad altre unità immobiliari, chiuso da cancello o portone d'ingresso, che consente l'accesso della strada o da cortile o giardino di proprietà esclusiva.

Per le abitazioni unifamiliari e le villette a schiera (singole unità in edifici plurifamiliari), con la conversione in legge del DL 34/20 è stata eliminata la condizione di essere "abitazione principale", così aprendo a tutte le seconde case. Ma l'ecobonus al 110% viene comunque limitato a sole due unità immobiliari, fermo restando il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Un altro limite lo pone la circolare 24/E: niente superbonus per i lavori sulle parti comuni delle bifamiliari di proprietà dello stesso soggetto o in comproprietà di due coniugi.

Flavio Chiodini

	<p>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.</p>
---	--

I DESTINATARI DEL SUPERBONUS 110%

Per individuare i destinatari del superbonus occorre rifarsi all'elenco contenuto nel comma 9 dell'articolo 119 del DL 34/2020, convertito nella legge 77/2020, che elenca prioritariamente due categorie: a) i condomini; b) le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni, per interventi su unità immobiliari, salvo quanto previsto dal successivo comma 10, per cui tali persone fisiche possono beneficiare delle detrazioni per l'efficienza energetica per interventi realizzati sul numero massimo di due unità immobiliari di qualsiasi categoria catastale tranne A/1, A/8 E A/9 (comma 15-bis).

Resta il riconoscimento delle detrazioni per gli interventi effettuati sulle parti comuni dell'edificio.

Per persona fisica ammessa al superbonus deve intendersi ogni soggetto titolare di diritti e obblighi, investito della necessaria capacità giuridica. L'articolo 119, comma 9, lettera b), del DL 34/20 ammette al 110% le persone fisiche, al di fuori dell'esercizio di attività di impresa, arti e professioni: ciò significa che la detrazione spetta per interventi effettuati da persone fisiche residenti e non residenti nel territorio dello Stato, su immobili appartenenti all'ambito "privatistico" e, dunque, diversi da quelli strumentali alle predette attività di impresa o arti e professioni, dalle unità immobiliari che costituiscono l'oggetto della propria attività e dai beni patrimoniali appartenenti all'impresa.

Inoltre, la detrazione spetta anche ai familiari del possessore o detentore dell'immobile, a condizione che siano conviventi con il possessore o detentore dell'immobile oggetto dell'intervento alla data di inizio dei lavori o al momento del sostenimento delle spese se antecedente, e che le spese sostenute riguardino interventi eseguiti su un immobile, anche diverso da quello destinato ad abitazione principale, nel quale può esplicarsi la convivenza, con esclusione, quindi, degli immobili che non sono a disposizione, in quanto locati o concessi in comodato (circolare Agenzia Entrate 24/E/20; §1.2).

Peraltra l'articolo 119, comma 9, del DL 34/2020 ammette al superbonus, gli IACP e le società "in house providing", per i quali la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili di loro proprietà ovvero gestiti per conto dei Comuni, adibiti ad edilizia residenziale pubblica; le cooperative di abitazione a proprietà indivisa, alle quali la detrazione spetta per interventi realizzati su immobili dalle stesse posseduti e assegnati in godimento ai propri soci; le Onlus e le organizzazioni di volontariato iscritte nei registri nazionali, regionali e delle province autonome; le associazioni e società sportive dilettantistiche iscritte nel relativo registro istituito ai sensi dell'articolo 5, comma 2, lettera c), del DLgs 242/99, limitatamente ai lavori destinati ai soli immobili o parti di immobili adibiti a spogliatoi.

Come ribadito anche nella Guida delle Entrate, i titolari di reddito d'impresa o professionale rientrano tra i beneficiari nella sola ipotesi di partecipazione alle spese per interventi trainanti effettuati dal condominio sulle parti comuni.

Tali soggetti possono utilizzare il superbonus del 110% sostanzialmente in tre modi, come previsto dagli articoli 119 e 121 del DL 34/20: direttamente, mediante la detrazione del 110% rateizzata in cinque anni; con uno sconto sul corrispettivo dovuto, di importo massimo non superiore al corrispettivo stesso, anticipato dal fornitore di beni e servizi relativi agli interventi agevolati; mediante cessione di un credito d'imposta corrispondente alla detrazione spettante, ad altri soggetti ivi inclusi istituti di credito e altri intermediari finanziari, con facoltà di successive cessioni.

Nicola Crispino

PER I CORSI ON-LINE FNA- CONFAPPI
contattare 02/33105242

CONDOMINIO, SE NON SCATTA IL 110% RESTANO VALIDI GLI ALTRI BONUS

Il superbonus del 110% ha catalizzato l'attenzione di amministratori e condomini, attratti dalla possibilità di far eseguire sugli edifici interventi di riqualificazione energetica senza alcun esborso. Non è detto però che gli interventi alle parti comuni dello stabile determinino il doppio salto di classe energetica, necessario a ottenere la maxi-detrazione fiscale. Sui palazzi d'epoca, soprattutto se caratterizzati da facciate in cui sono presenti stucchi e decorazioni, realizzare un cappotto esterno risulta complicato, mentre il cappotto interno non sempre risulta efficace. In questi casi restano comunque validi gli incentivi confermati dall'ultima legge di Bilancio, a cominciare dal bonus facciate, che consente di recuperare il 90% dei costi sostenuti nel 2020, senza un limite massimo di spesa.

il bonus facciate

Per accedere a questo incentivo, l'immobile oggetto dell'intervento deve trovarsi nelle zone A e B previste dal decreto ministeriale 1444/1968 o in aree assimilabili in base alle norme regionali e ai regolamenti edilizi comunali. Si tratta, in sostanza, delle zone più abitate. Il bonus si applica al rinnovamento e consolidamento della facciata esterna (la parte anteriore, frontale e principale dello stabile, "visibile dalla strada"), alla pittura e tinteggiatura e alle opere che interessano balconi, fregi e ornamenti. Non solo: vi rientrano anche le opere inerenti grondaie, pluviali, parapetti e cornicioni. I beneficiari possono detrarre anche i costi per perizie e sopralluoghi, per il rilascio dell'attestazione di prestazione energetica (Ape), l'installazione dei ponteggi, lo smaltimento dei materiali, l'Iva e l'imposta di bollo, i diritti pagati per la richiesta di titoli abitativi edilizi e la tassa per l'occupazione del suolo pubblico. Nel caso in cui i lavori alla facciata influiscano anche dal punto di vista termico o interessino oltre il 10% dell'intonaco della superficie disperdente lorda complessiva dell'edificio (pareti verticali, pavimenti, tetti, infissi), per accedere al bonus servirà soddisfare i requisiti minimi previsti dal decreto

del ministro dello Sviluppo economico del 26 giugno 2015 e i valori limite di trasmittanza termica stabiliti dal decreto del ministro dello Sviluppo economico dell'11 marzo 2008 (aggiornato dal Dm 26 gennaio 2010).

Ristrutturazioni e mobili

Per interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, quest'anno è valido anche il bonus ristrutturazione al 50% (limite massimo di spesa pari a 96.000 euro per ciascuna unità immobiliare). Un'agevolazione a cui si lega la detrazione per gli arredi (meglio nota come bonus mobili), che consente una detrazione (sempre Irpef) del 50% per l'acquisto di mobili e di grandi elettrodomestici di classe non inferiore alla A+ (A per i forni), destinati ad arredare gli spazi comuni (ad esempio l'alloggio del portiere o l'androne dello stabile). La possibilità di ottenere il bonus mobili è vincolata all'effettuazione di una ristrutturazione edilizia agevolata.

Energia e antisismica

Detrazioni importanti anche per gli interventi di riqualificazione energetica, con sconti fiscali fino al 75%, qualora si raggiungano elevati indici di prestazione energetica. Le detrazioni vanno calcolate su una spesa complessiva massima pari a 40.000 euro, moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio. Quanto al sismabonus, fino al periodo di operatività della nuova maxi-detrazione del 110% (cioè il 31 dicembre 2021), il "vecchio" sgravio fino all'85% resta di fatto inattivo per l'edilizia residenziale. L'articolo 119, comma 4, pur citando il Dm 58/2017, ha infatti eliminato ogni premialità legata alla classificazione e ha allineato al 110% di detrazione ogni intervento strutturale, anche quelli generici legati al bonus ristrutturazione e quindi fino ad oggi ricompresi nel 50 per cento. Scomparendo la premialità, scompare quindi la base di calcolo dell'esposizione economica dello Stato dopo un evento sismico, ponendo sullo stesso piano qualsiasi intervento strutturale nella

finestra temporale luglio 2020- dicembre 2021. Non cambia, invece, l'agevolazione speciale per le opere eseguite sulle parti comuni di stabili, che si trovano nelle zone sismiche 1,2 e 3, finalizzate sia alla riduzione del rischio sismico sia alla riqualificazione energetica. La detrazione (dell'80 o 85%, a seconda della riduzione di rischio di una o due classi sismiche) è ripartita in dieci quote annuali di pari importo e si applica a una spesa complessiva massima pari a 136.000 euro, moltiplicata per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

Il bonus giardini

Nulla di nuovo anche riguardo al "piccolo" bonus verde, la detrazione del 36% che si applica alle spese per i lavori eseguiti sulle parti comuni esterne degli edifici condominiali, fino a un importo massimo complessivo di 5.000 euro per unità immobiliare. All'incentivo ha diritto il singolo condomino, "nel limite della quota a lui imputabile, a condizione che la stessa sia stata effettivamente versata al condominio entro i termini di presentazione della dichiarazione dei redditi".

Matteo Rezzonico



**UNITI
E NUMEROSI
PER CONTARE**

CONDOMINIO, LA MAGGIORANZA ASSEMBLEARE PER IL SUPERBONUS DEL 110%

Come per gli interventi di manutenzione straordinaria sulle parti comuni dell'edificio, anche per realizzare le opere che beneficiano del superbonus 110%, occorre il via libera dell'assemblea di condominio.

L'art. 119 del DL Rilancio prevede che la detrazione si applichi alle spese documentate e rimaste a carico del contribuente, sostenute dal 1° luglio 2020 e fino al 31 dicembre 2021, da ripartire tra gli aventi diritto in cinque quote annuali di pari importo.

Le spese devono essere relative a due grandi tipologie di interventi: isolamento termico delle superfici opache verticali e orizzontali, sostituzione degli impianti di climatizzazione con impianti centralizzati per il riscaldamento, raffrescamento o la fornitura di acqua calda sanitaria a pompa di calore, anche abbinati alla installazione di impianti fotovoltaici ovvero con impianti di microgenerazione: tutti i lavori che tipicamente interessano proprio le parti comuni degli edifici.

Per accedere al beneficio fiscale occorre il miglioramento di almeno due classi energetiche, certificato dall'APE (attestazione di certificazione energetica). Si tratta di due condizioni che sono indispensabili per ottenere l'agevolazione fiscale e in questo caso, il quorum deliberativo può essere ridotto. L'art. 26/1991 (modificato dall'art. 28 della legge 220/2012) dispone infatti che "per gli interventi sugli edifici e sugli impianti, volti al contenimento per il consumo energetico ed all'utilizzazione delle fonti di energia... individuati attraverso un attestato di certificazione energetica o una diagnosi energetica realizzata da un tecnico abilitato, le relative decisioni condominiali sono valide se adottate con la maggioranza degli intervenuti, con un numero di voti che rappresenti almeno un terzo del valore dell'edificio".

Per accedere a questa maggioranza "semplice", l'assemblea dovrà però autorizzare la redazione delle APE dei singoli appartamenti, o a certe condizioni, della diagnosi energetica dell'edificio.

Quanto alla ripartizione delle spese, il credito d'imposta o lo sconto in fattura è ripartito in base ai millesimi di proprietà per tutti i lavori che interessano le parti comuni e soprattutto la cessione, oltre che alle imprese, anche alle banche.

In sostanza, se la cessione del credito fiscale va a buon fine, nessun condominio dovrà anticipare un euro.

Ines Durante

ILLEGITTIMO IL BLOCCO DEGLI SFRAZZI: LA DENUNCIA DEL COORDINAMENTO DELLA PROPRIETA'

Il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE -FEDERPROPRIETA'- CONFAPPI- U.P.P.I.), con un proprio comunicato, apparso su il Corriere della Sera e su Repubblica dello scorso mese di luglio, ha denunciato pubblicamente l'ultima vessazione contro la proprietà immobiliare. Si legge nel comunicato: "L'art. 17bis della legge n. 77 del 17 luglio u.s., ha prorogato fino al 31/12/2020 la sospensione degli sfratti. Il parlamento ha pertanto sospeso tutti gli sfratti, in sede di conversione del Decreto legge 34/20, senza giustificazioni di alcun genere fino alla fine del corrente anno: con un vergognoso, arrogante ed incostituzionale emendamento presentato dai gruppi del Partito Democratico e di Liberi e Uguali, approvato in Commissione Bilancio della Camera dei Deputati sono stati sospesi tutti gli sfratti, anche e soprattutto quelli per morosità, già convalidati dall'Autorità Giudiziaria.

Il Coordinamento unitario dei proprietari immobiliari (ARPE. FEDERPROPRIETA'- CONFAPPI-U.P.P.I.), non potendo indire manifestazioni di piazza, essendo in vigore il provvedimento in materia di contenimento e gestione dell'emergenza epidemiologica da COVID19, emanato dal Governo il 14 luglio 2020, ricorrerà alla Corte di Giustizia Europea, in quanto la decretazione di urgenza reiterata è già stata dichiarata incostituzionale e soprattutto perché il DPCM è un atto amministrativo inidoneo a limitare le libertà espressamente garantite dalla Costituzione e ribadisce che inviterà, sin d'ora, tutti i proprietari di casa a non votare più i partiti che hanno come obiettivo quello di distruggere il patrimonio immobiliare italiano, il quale rappresenta per il nostro Paese, non solo una ricchezza economica, ma anche culturale e sociale".

Per la Confappi, la norma sul blocco degli sfratti non è paragonabile a quella che ha disposto il divieto dei licenziamenti, da ultimo rinnovato con la legge 77/2020. Il parallelo non funziona. Il blocco dei licenziamenti, infatti, è accompagnato da misure compensative, a partire dalla cassa integrazione. Il blocco degli sfratti, invece, non prevede alcun indennizzo ("ristoro", si dice ora) in favore delle famiglie e delle imprese proprietarie che sono state private, per quasi un anno (da marzo a dicembre), del diritto di disporre dei loro immobili. Con l'aggiunta che i locatori sono stati costretti persino a pagare l'Imu, la patrimoniale sugli immobili che in tanti dimenticano o fingono di dimenticare, magari dopo aver perso il lavoro per via della pandemia.

Raffaele Vosino

PER LA CESSIONE DEL SUPERBONUS 110%, IN CAMPO BANCHE E ASSICURAZIONI

Perché i provvedimenti dell'ecobonus e del sismabonus non restino sulla carta e diventino effettivamente uno dei pilastri su cui si fonda il "green new deal" italiano, è necessario che cominci il suo rodaggio il meccanismo della cessione del credito d'imposta, grazie al quale privati, condomini, ma anche imprese, possono "vendere" il credito d'imposta vantato nei confronti dello Stato anche ad altri operatori, come previsto dal Decreto Rilancio.

Il tutto ovviamente se non si opta per il recupero in dichiarazione dei redditi o per lo sconto in

fattura.

In sostanza, per ogni 100 euro spesi per l'intervento, lo Stato restituirà 110 euro in 5 anni. Cedendo subito tale credito d'imposta si otterrà dalla banca o dalla compagnia (o da altro soggetto abilitato) liquidità pari all'attualizzazione della cifra spettante in cinque anni.

All'atto pratico, le offerte di banche e assicurazioni attualmente sul mercato, pensate per privati e condomini, prevedono che per un intervento di 100 mila euro si possono ottenere subito cifre che vanno da 102.500 euro (pari al 93,19% del credito

vantato nei confronti dello Stato) al 92,73%. Si parte dall'assistenza in assemblea condominiale, all'assistenza nelle fasi successive con la messa a disposizione di una piattaforma digitale che consente di controllare tutto il processo. E infatti è necessario la verifica di tutti gli aspetti normativi e l'offerta di polizze create ad hoc. Con una particolare attenzione a identificare e mettere in sicurezza i rischi del committente (condominio o privato), che risulta essere il soggetto più esposto.

Enrico Fenoglio

DETRAZIONE DEL 110 % E COMPROPRIETA' NON CONDOMINIALE

Secondo i più recenti chiarimenti forniti dall'Agenzia delle entrate, che ha aggiornato la sezione relativa al superbondus del 110%, la detrazione maggiorata del 110% non spetta se l'intero edificio è posseduto da un comproprietario con il coniuge e i figli, se non è costituito un condominio.

Nel caso di un contribuente comproprietario, con il coniuge e i figli minori di un intero edificio quindi di tutte le unità immobiliari autonomamente censite, non è possibile beneficiare della detrazione maggiorata, nè con riguardo alle spese sostenute per l'intervento sul cappotto, nè con riferimento alle spese sostenute per interventi di sostituzione degli infissi (intervento trainato), giacché l'edificio oggetto dei detti interventi non è costituito in condominio (Agenzia delle Entrate, 24/E 2020 (paragrafo 1.1)).

Arianna Cornelli

IL NUOVO ABUSO D'UFFICIO DOPO IL DECRETO LEGGE SULLE SEMPLIFICAZIONI

Il dl 16/7/2020 n. 76 (misure urgenti per la semplificazione e l'innovazione digitale, c.d. decreto Semplificazioni), convertito in legge il 10 settembre con modificazioni, è intervenuto anche sulla responsabilità penale degli amministratori pubblici, attraverso la modifica della disciplina dell'abuso d'ufficio, reato previsto e punito dall'art. 323 del codice penale. La fattispecie richiamata, inserita all'interno del codice penale tra i delitti contro la p.a., è finalizzata a tutelare, in coerenza ai principi enunciati dalla Costituzione (art.97, comma 2), il corretto funzionamento della pubblica amministrazione, in termini di buon andamento, imparzialità e trasparenza della stessa.

La nuova formulazione della norma ha cambiato la struttura stessa della fattispecie di reato; da un lato, infatti, il legislatore ha soppresso la locuzione "in violazione di norme di legge o di regolamento", dall'altro, ha previsto la sanzione penale nei confronti del pubblico funzionario che agisce in "violazione di specifiche regole di condotta espressamente previste dalla legge o da atti aventi forza di legge e dalle quali non residuino margini di discrezionalità". La restante parte dell'articolo non ha subito, invece, ulteriori integrazioni e il testo è rimasto invariato.

Il nuovo ambito di applicazione dell'abuso d'ufficio, dunque, comprende, ora, le violazioni di "specifiche regole di condotta" che devono essere necessariamente previste dalla legge (più precisamente, da fonti primarie e non secondarie, ove si collocano invece le misure regolamentari).

Ai fini della contestazione dell'art. 323 c.p., le regole di condotta eventualmente violate non devono consentire, durante la fase applicativa, l'esercizio di un potere discrezionale da parte del pubblico amministratore, aspetto che rischia di accentuare i profili critici dell'attuale figura di reato. In altre e più chiare parole, la previsione dei c.d. "margini di discrezionalità" evocata dalla norma, rischia di estendere eccessivamente il campo d'azione consentito al pubblico funzionario e di neutralizzare, così, la potenziale rilevanza penale anche di quelle condotte che presentano indubbe connotazioni illecite.

Silvio Rezzonico



Silvio Rezzonico
Manuale del Condominio
Maggioli Editore

L'ELENCO DELLE NOVITA' EDILIZIE NEL DECRETO SEMPLIFICAZIONI

Il DL Semplificazioni (n. 7/2020 in G.U 178 del 16 luglio 2020) ha apportato novità in materia edilizia, che incidono sul vigente T.U. edilizia (DPR 380/201), e su cui vale la pena di soffermarsi.

Demolizioni - ricostruzioni e distanze preesistenti

Se le dimensioni del lotto non consentono la modifica dell'area di sedime ai fini del rispetto delle distanze minime tra gli edifici e dai confini, basta il rispetto delle distanze legittimamente preesistenti. Se, poi, sono previsti, a titolo di incentivo, possibili aumenti di cubatura, questi possono essere realizzati anche con ampliamenti fuori sagoma e con il superamento dell'altezza massima dell'edificio demolito, purché nel rispetto delle distanze legittimamente preesistenti.

Ristrutturazioni edilizie e cambio di destinazione d'uso

Nelle ristrutturazioni edilizie sono compresi anche gli interventi che comportano mutamenti di destinazione d'uso, tranne quelli urbanisticamente rilevanti, implicanti incremento del carico urbanistico. Rientrano nella definizione anche le modifiche ai prospetti degli edifici non vincolati, legittimamente realizzate e necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità dell'edificio o per l'accesso allo stesso ma non devono pregiudicare il decoro architettonico dell'edificio. Il decreto prevede la possibilità, in presenza di interesse pubblico attestato dal consiglio comunale, di permesso di costruire in deroga anche per gli interventi di ristrutturazione edilizia. Rientrano nell'attività di edilizia libera anche le opere stagionali, cui viene dato un rilievo autonomo rispetto a quelle dirette a soddisfare obiettive esigenze, contingenti e temporanee. Il termine di rimozione è fissato al cessare della temporanea necessità e comunque, entro un termine non superiore a 180 giorni (nella versione attuale del Testo unico per l'edilizia è 90), comprensivo dei tempi di allestimento e smontaggio del manufatto, previa comunicazione di avvio dei lavori al Comune.

Manutenzioni straordinarie e cambio di destinazione d'uso

Ammessi mutamenti della destinazione d'uso, salvo che comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti implicanti incremento del carico urbanistico, comprese le modifiche ai prospetti degli edifici, non vincolati, necessarie per mantenere o acquisire l'agibilità o per l'accesso allo stesso, nel rispetto del decoro architettonico.

Il regime del silenzio -assenso

Il silenzio - assenso libera dalla necessità di aspettare un provvedimento amministrativo scritto, ma può generare incertezze. Per attenuare le incertezze, il decreto prevede che entro quindici giorni dalla richiesta dell'interessato, dovrà essergli rilasciata un'attestazione circa il decorso dei termini del procedimento, in assenza di richieste di integrazione documentale o istruttorie inevase e di provvedimenti di diniego. In caso contrario ed entro lo stesso termine, si comunica all'interessato che sono intervenuti atti incompatibili con la maturazione del silenzio assenso.

**PICCOLO PROPRIETARIO
LA CONFAPPI E' LA TUA ASSOCIAZIONE**

Le tolleranze nelle piccole violazioni

Il decreto Semplificazioni riscrive ex novo la disciplina delle tolleranze. Non sarà sanzionabile, se non supera il 2%, il mancato rispetto di ogni parametro, tra cui altezza, distacchi, cubatura, e superficie coperta. Per gli immobili non vincolati non sono sanzionabili le irregolarità geometriche, le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, la diversa collocazione di impianti e opere interne e le modifiche alle finiture degli edifici, eseguite durante i lavori, che non devono comportare violazioni della disciplina urbanistica ed edilizia, atte a pregiudicare l'agibilità dell'immobile.

Se le tolleranze esecutive sono già state realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, è sufficiente che siano dichiarate dal tecnico abilitato, al momento di nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie. Se non si promuovono interventi, si potrà redigere una apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti notarili.

Requisiti igienico-sanitari

Il decreto inserisce una norma di interpretazione relativa ai requisiti di altezza minima e igienico-sanitari da stabilirsi con decreto ministeriale. Tali requisiti relativi ai locali di abitazione non saranno riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, del decreto ministeriale 1444/1968, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali: per tali abitazioni si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.

Decadenza del titolo abilitativo

L'interessato può informare il Comune di volersi avvalere delle proroghe per tre anni dei termini di inizio e di ultimazione dei lavori indicati nei permessi di costruire rilasciati o comunque formati fino al 31 dicembre 2020: i termini non devono essere già decorsi al momento della comunicazione e non ci devono essere abusi edilizi. Stesso discorso per le segnalazioni certificate di inizio attività, presentate entro il 31 dicembre 2020.

Oneri concessori

Sono agevolati gli interventi di rigenerazione urbana, di ristrutturazione e di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione. In questi casi il contributo di costruzione verrà ridotto in misura non inferiore del 20% rispetto a quello previsto dalle tabelle regionali, ma i Comuni avranno la facoltà di deliberare ulteriori riduzioni, fino alla completa esenzione.

S.R.

AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi un nuovo condominio a CONFAPPI
assicurando la migliore assistenza e consulenza

Notiziario Utile



BONUS 110%, CESSIONE DEL REDDITO O SCONTO IN FATTURA DAL 15 OTTOBRE 2020

Dal prossimo 15 ottobre via libera per l'esercizio dell'opzione necessaria per eseguire la cessione del credito a terzi o per lo sconto in fattura. L'opzione può essere esercitata anche per le rate residue non fruite, ma sempre con riferimento alle spese sostenute negli anni 2020 e 2021. (Agenzia delle Entrate n. 283847/2020, provvedimento di attuazione delle disposizioni contenute negli articoli 119 e 121 del dl 34/2020 convertito nella legge 77/2020 per l'esercizio delle opzioni, riferibili alle detrazioni spettanti per gli interventi sugli immobili).

PROTOCOLLO DI INTESA A TREVISO TRA ASSOCIAZIONI DELLA PROPRIETA' E SINDACATI INQUILINI

Con la partecipazione di Confappi è stato sottoscritto a Treviso un protocollo di intesa per il quale le Associazioni delle proprietà edilizia (Confedilizia, UPPI, CONFABITARE e CONFAPPI) promuoveranno la stipulazione di contratti di locazione con un modello standard che preveda un canone mensile maggiorato a scalare. Ad esempio: primo anno canone mensile di euro 1.000; secondo anno canone mensile di euro 1.200; terzo anno canone mensile di euro 1.400.

VENDITE IMMOBILIARI NELL'ULTIMO SEMESTRE 2020

Secondo Nomisma, il 2020 dovrebbe terminare con un calo delle transazioni immobiliari di circa il 18%, passando quindi da 603mila a 494mila compravendite. Il consuntivo potrà oscillare tra 471mila (-22%) e 518mila transazioni (-14.1%), a seconda che si verifichino scenari a tinte più fosche, che non sono al momento da escludere. In termini di prezzi delle case, le dinamiche in atto portano Nomisma a prevedere una contrazione dei valori con una media annua per il 2020 del -2,6% nel segmento abitativo. A contenere i cali saranno Firenze (-2%), Padova (-2%), Bologna (-2,2%) e Venezia (-2,3%)

CONDOMINIO: LE CONDOTTE MOLESTE SONO STALKING

Per Cassazione 26878/2016, il reato di stalking scatta anche quando un soggetto tiene nei confronti degli altri condomini un comportamento esasperante e tale da cagionare il perdurante stato di ansia della vittima (che nel caso di specie aveva iniziato a prendere dei tranquillanti), costringendola a modificare le proprie abitudini di vita.

La interpretazione della norma operata dalla Corte negli ultimi anni è per una applicazione estensiva dello stalking al contesto condominiale e consente di apprestare un efficace strumento di tutela anche per tutti coloro che in via indiretta subiscono un turbamento alla propria tranquillità domestica e sono o si sentono costretti ad alterare il proprio *modus vivendi*.

MANUALE DELLA LOCAZIONE



Silvio Rezzonico
Matteo Rezzonico
Luca Rezzonico
4° Edizione
Maggioli Editore

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

SUPERBONUS INACCESSIBILE AI COMUNI

I comuni e gli enti locali in generale non possono sfruttare il meccanismo di trasformazione della detrazione in credito d'imposta, previsto dall' art. 121 del decreto legge Rilancio. E quindi non possono avere accesso, neppure in maniera mediata, attraverso la cessione del credito o lo sconto in fattura a nessun credito collegato alle ristrutturazioni -110% compreso- (Agenzia delle Entrate risposta a interpello 397/2020).

CONFLITTO DI INTERESSE IN AMBITO CONDOMINIALE

Le maggioranze necessarie per approvare le delibere sono sempre inderogabilmente quelle previste dalla legge in rapporto a tutti i partecipanti ed al valore dell'intero edificio, ai fini sia del *quorum* costitutivo che di quello deliberativo, compresi i condomini in potenziale conflitto di interesse con il condominio, i quali possono (ma non debbono) astenersi dall'esercitare il diritto di voto, ferma la possibilità per ciascun partecipante di ricorrere all'autorità giudiziaria in caso di mancato raggiungimento della maggioranza necessaria per impossibilità di funzionamento del collegio. (Cass. Ord. N. 8774 del 12.5.'20)

SUPERBONUS, IL GENERAL CONTRACTOR E IL DIRETTORE LAVORI

Il general contractor è la società che firma il contratto d'appalto con il committente in qualità di appaltatore generale, incaricata di realizzare tutte le fasi della riqualificazione energetica, talvolta includendo anche le prestazioni professionali (progettazione, direzione lavori e asseverazioni), anche subappaltando lavorazioni o prestazioni professionali a soggetti terzi. Il direttore lavori del cantiere invece è la figura professionale che coordina le maestranze, verifica le modalità di avanzamento dei lavori seguendo personalmente ogni stadio e certifica che siano conformi al progetto. General contractor possono essere anche le Esco (Energy service company) o grandi aziende del settore energetico che tuttavia dovrebbero evitare di mantenere per sé la nomina del direttore dei lavori. Il professionista che ricopre questo incarico, infatti, dovrebbe essere *super partes*, garante del committente, certificando che il progetto venga realizzato a regola d'arte, sempre a tutela del cliente finale.

Con la inevitabile conseguenza che anche il progettista delle opere è bene che sia nominato dal committente, perché in caso contrario, il general contractor avrebbe carta bianca sulle scelte di ditte, prodotti e materiali da utilizzare in cantiere.

INSTALLAZIONE SUL LASTRICO SOLARE CONDOMINIALE DI UN RIPETITORE

Le Sezioni Unite della Cassazione hanno affrontato la questione se sia necessario o meno il consenso di tutti i condomini per l'approvazione del contratto col quale un condominio conceda in godimento ad un terzo, dietro il pagamento di un corrispettivo, il lastrico solare, o altra idonea superficie comune, allo scopo precipuo di consentirgli l'installazione di infrastrutture ed impianti per l'esercizio del servizio di telefonia mobile. Operazione che comporta, ad evidenza, la trasformazione dell'area in questione e che in genere si concretizza anche nel diritto dell'interessato di acquisire e mantenere la proprietà dei manufatti nel corso del rapporto, così come alla fine dello stesso. Secondo i Supremi giudici, la riconduzione del contratto al diritto di superficie o alla concessione ad *aedificandum* rappresenta una questione di interpretazione contrattuale. In particolare, lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti reali è senz'altro da individuarsi in quello del contratto costitutivo di un diritto di superficie, mentre lo schema negoziale a cui riferire il contratto con il quale le parti abbiano inteso attribuire al loro accordo effetti obbligatori, è riconducibile a quello del contratto atipico di concessione ad *aedificandum*, di natura personale. Un contratto, quest'ultimo che costituisce, al pari del diritto reale di superficie, titolo idoneo ad impedire l'accessione ai sensi dell'art. 934, primo comma, cod.civ., e che è soggetto alla disciplina dettata – oltre che dai patti negoziali- dalle norme generali contenute nel titolo II del libro IV del codice civile (art. 1323 cod.civ.); nonché per quanto non previsto dal titolo, dalle norme sulla locazione”, tra cui quelle dettate dall'art. 1599 cod.civ. (in tema di opponibilità del contratto al terzo acquirente) e 2643, n. 8 cod.civ (in tema di trascrizione dei contratti di locazione immobiliare di durata superiore ai nove anni). Cassazione, Sez. Unite 30 aprile 2020 n. 8435

IL SISMABONUS E' CEDIBILE ANCHE DAI FORFETARI

Per l'Agenzia delle Entrate, la cessione del sismabonus può essere esercitata anche dai contribuenti che aderiscono al regime forfetario. È la risposta n. 224 del 22/7/2020 dell'Agenzia delle entrate sulla possibilità di cedere il credito d'imposta sulle spese sostenute per gli interventi di riduzione del rischio sismico degli edifici. Per l'Agenzia, tutti i contribuenti che possiedono un reddito soggetto a Irpef e che sostengono le spese agevolabili, ne hanno diritto anche se non sono tenuti a versare l'imposta. A nulla rileva la circostanza che il reddito non concorra alla formazione della base imponibile Irpef in quanto assoggettato a tassazione separata o ad un regime sostitutivo come quello forfetario. L'istituto della cessione ha l'obiettivo di incentivare la realizzazione di lavori finalizzati a garantire la stabilità degli immobili, attraverso meccanismi alternativi alla fruizione diretta della detrazione, nei casi in cui la stessa non potrebbe essere utilizzata direttamente. Per questo motivo, l'opzione può essere esercitata anche dai contribuenti che aderiscono al regime forfetario, i quali possono scomputare le detrazioni dall'imposta lorda, a condizione che possiedano altri redditi che concorrono alla formazione del reddito complessivo.

FALSE DICHIARAZIONI NEI ROGITI, IL NOTAIO NON RISPONDE

Il notaio non è risponde delle false dichiarazioni delle parti nei rogiti. E' il principio illustrato dallo studio n. 84-2018/P approvato il 26 giugno 2020 dal Consiglio nazionale del notariato. Il tema è quello delle descrizioni edilizie ed urbanistiche negli atti di trasferimenti o divisione di fabbricati. La sintesi dello studio è che le norme in materia non richiedono, per la validità del negozio traslativo o divisionale, l'inserimento di un'attestazione da parte del notaio. Anzi il notaio non ha alcun dovere di ricerca o di acquisizione delle notizie sulla situazione edilizia ed urbanistica, né potrebbe assumersi quest'onere. Ma, a parte quest'ultima ipotesi, il notaio non è responsabile nel caso in cui la dichiarazione di parte risulti non corrispondente al vero. Il notaio, infatti, è responsabile soltanto delle cause di nullità che può prevenire perché è in grado di riconoscerle; non è un garante assoluto di ogni aspetto del rogito.

REDDITOMETRO: ACCERTAMENTI

In caso di accertamento redditometrico, il contribuente non è tenuto ad addurre alcuna altra prova, se non la dimostrazione dell'esistenza di ulteriori redditi (esenti o soggetti a tassazione separata) e di "circostanze sintomatiche" che inducano a ritenere che vi sia stato "verosimilmente" un loro impiego. Così la Commissione tributaria regionale della Lombardia (sez. 2, Milano), con sentenza n. 4383 del 7.11.'19, ha ritenuto, sulla base di tale principio, prova idonea, a confutare il maggior reddito accertato dall'Agenzia delle entrate, la dimostrazione, da parte del contribuente interessato, dell'accredito sul suo conto corrente di provviste derivanti dalla vendita di beni di proprietà e la successiva diminuzione del relativo saldo durante il periodo oggetto di contestazione.

RIFIUTI ABBANDONATI, IL PROPRIETARIO NON RISPONDE A TITOLO OGGETTIVO

E' illegittima l'ordinanza di ripristino di un sito inquinato adottata da un Comune a carico del titolare del diritto di proprietà, il quale ha assunto tutte le iniziative possibili nei confronti dell'autore materiale degli illeciti ambientali. Lo ha stabilito il Consiglio di stato, sez. I con il parere n. 1192 del 15 giugno 2020. Nella specie un Comune bolognese ha ordinato all'effettivo trasgressore ovvero al locatario del terreno il ripristino di una discarica abusiva, individuando il proprietario come obbligato in solido. Contro questa determinazione l'interessato, titolare del diritto di proprietà, ha proposto con successo un ricorso in materia di rifiuti abbandonati, posto che l'art. 192 del dlgs 152/2006 individua la responsabilità solidale del proprietario dell'area solo a titolo di dolo o di colpa. Nel caso sottoposto all'esame del giudicante, il proprietario dell'area ha assunto una pluralità di iniziative anche giudiziarie per ottenere la restituzione dell'area affittata, ma senza successo. Per questo motivo non può essere ascritta alcuna responsabilità al proprietario in conseguenza della condotta illecita di abbandono di rifiuti da parte del negligente conduttore del terreno.

RICLASSAMENTO CATASTALE, OCCORRE UNA MOTIVAZIONE RIGOROSA

Non è congruamente motivato il provvedimento di riclassamento e revisione della rendita catastale su un immobile sito in una microzona comunale, se basato esclusivamente sul rapporto tra valori di mercato e catastali, anziché sulle caratteristiche concrete del bene e sulle circostanze specifiche che hanno reso necessario un suo diverso classamento. Lo ha chiarito la Suprema Corte sul ricorso proposto da un contribuente contro la sentenza con cui la Ctr laziale aveva accolto l'appello dell'Ufficio del territorio, ritenendo correttamente motivato un avviso di riclassificazione e rivalutazione della rendita catastale, operato ex art. 1, comma 335, della legge 311/2004. Con l'accertamento, ritenuto dal collegio regionale adeguatamente motivato, l'ufficio aveva riclassificato le unità immobiliari del ricorrente in base al raffronto con le altre unità appartenenti alla medesima microzona, dalle quali si discostavano per una soglia di significatività superiore al 35%. Proprio il risolversi della motivazione nel solo dato dell'appartenenza alla microzona di riferimento, veniva, ricontestato in Cassazione dal contribuente, il quale deduceva nel ricorso la violazione dell'articolo 1 : la motivazione dell'atto non poteva, a suo dire, ricondursi unicamente agli scostamenti rilevati per la microzone di appartenenza considerate. La Corte ha condiviso tale assunto e accolto il ricorso, ricordando il proprio consolidato orientamento in tema di riclassamento e revisione della rendita delle unità immobiliari, ricadenti nelle c.d microzone comunali. (Cassazione n. 13346/2020)

CONDOMINIO, PARTI COMUNI E VANTAGGIO ESCLUSIVO

"I limiti posti dall'art. 1102 cod.civ. all'uso della cosa comune da parte di ciascun condòmino, ossia il divieto di alterarne la destinazione e l'obbligo di consentirne un uso paritetico agli altri comproprietari, non impediscono al singolo condòmino, se rispettati, di servirsi del bene anche per fini esclusivamente propri e di trarne ogni possibile utilità". Nella specie, la Suprema Corte ha ritenuto che l'accertamento della condominialità di una porzione immobiliare non comportasse necessariamente anche la condanna della condolina alla rimozione di vasi o di altre masserizie ivi sistemate. (Cassazione n. 6458/19)

CONDOMINIO, LE MODIFICHE DEL REGOLAMENTO CONTRATTUALE

Le clausole del regolamento di condominio che disciplinano l'organizzazione della gestione dei beni comuni, incluse quelle relative alla redazione del bilancio, avendo esse ad oggetto le spese relative ai beni medesimi ed ai servizi condominiali - sebbene inseriti in un regolamento contrattuale - non hanno natura negoziale e possono perciò essere modificate a maggioranza dall'assemblea (Cassazione 8940/19)

TAX CREDIT LOCAZIONI COMMERCIALI PROROGATO DI UN MESE

Il principale effetto delle modifiche apportate all'articolo 28 del DI 34/20, a opera dall'articolo 77 del DI 104/20 (decreto Agosto) è la proroga di un mese del tax credit locazioni. La proroga del bonus, come peraltro precisa la relazione illustrativa al provvedimento, è generalizzante e non mirata al settore turistico come potrebbe far pensare la rubrica della norma (Misure urgenti per il settore turistico). In pratica, per la totalità dei soggetti interessati viene aggiunto il mese di giugno a marzo, aprile e maggio, mentre per le strutture turistico-ricettive con attività solo stagionale viene aggiunto luglio ai mesi di aprile, maggio e giugno. La proroga si applica a tutte le fattispecie interessate dal tax credit locazioni, a condizione, ovviamente, che siano rispettati i presupposti cui il bonus è soggetto.

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

**ISCRIVITI
AI NOSTRI
CORSI ON LINE**

Per informazioni : info@fna.it

INNOVAZIONI VIETATE SULLE PARTI COMUNI

Per la Suprema Corte, “In tema di condominio negli edifici, ai sensi dell’art. 1120, comma 2, cod.civ. – nella formulazione “ratione temporis” applicabile, antecedente alle modifiche apportate dalla l.n.220 del 2012 -, sono vietate le innovazioni che rendano talune parti comuni dell’edificio inservibili all’uso e al godimento anche di un solo condòmino, comportandone una sensibile menomazione dell’utilità, secondo l’originaria costituzione della comunione”.

“L’indagine- ha proseguito la Suprema Corte- volta a stabilire se, in concreto, un’innovazione determini una sensibile menomazione dell’utilità che il condòmino ritraeva dalla parte comune, secondo l’originaria costituzione della comunione, ovvero, se la stessa, recando utilità ai restanti condòmini, comporti soltanto per alcuni di loro un pregiudizio limitato, che non sia tale da superare i limiti della tollerabilità, è demandata al giudice del merito, il cui apprezzamento sfugge al sindacato di legittimità, se non nei limiti di cui all’art. 360, comma 1, n.5, cod.proc.civ.” (Cassazione n. 12805/19).

BONUS 110%: I DECRETI ATTUATIVI PRONTI PER LA PUBBLICAZIONE IN G.U.

I due decreti ministeriali, asseverazioni e requisiti, per il superbonus 110% hanno superato il controllo della Corte dei conti e sono in procinto di pubblicazione sulla G.U. Il Mise ha annunciato di voler ora avviare un ciclo di incontri con le categorie interessate, per recepire eventuali richieste di semplificazione, che possano agevolare la fruizione del bonus.

ADERISCI A
CASACONSUM
Lombardia
L'Associazione
dei Consumatori
a servizio

SUPERBONUS 110% E ISTITUTI BANCARI

I due colossi italiani, Unicredit e Intesa Sanpaolo, hanno annunciato di essere ai nastri di partenza, evidentemente per non deludere le aspettative delle migliaia di clienti che ogni giorno, agli sportelli, chiedono come avverrà la cessione del credito d’imposta, derivante dai lavori che beneficeranno del superbonus del 110 per cento.

BONUS 110%, LA CONFAPPI DI PAVIA PROMUOVE LA CESSIONE DEI CREDITI DA LOCAZIONE COMMERCIALE DAI CONDUTTORI AI LOCATORI

La Confappi di Pavia ha promosso, congiuntamente con le altre organizzazioni della proprietà e dell’inquilinato, la cessione dei crediti dei conduttori commerciali direttamente al locatore—che è solo facultato ad accettare- per i mesi di marzo, aprile, maggio e giugno 2020 (periodo del lockdown).L’iniziativa ha riscosso un buon numero di adesioni, con soddisfazione delle parti interessate.

CONDOMINIO: POTERI DELL’AMMINISTRATORE IN CASO DI URGENZA

Per Cassazione 21242/2019, “ il condominio ha il diritto di provvedere alla riparazione e alla manutenzione dei beni comuni e ha l’obbligo di farlo, per evitare danni alla proprietà dei condòmini o dei terzi. Ne consegue che, qualora vi sia l’assoluta urgenza e l’inderogabile necessità di intervenire sui guasti verificatisi all’interno dei singoli condòmini o dei locali chiusi dei singoli condòmini, in mancanza della collaborazione di questi ultimi, l’amministratore può legittimamente agire in giudizio per far valere tale diritto, sia in sede cautelare che di merito”.

SEMINARIO FNA PER LA FORMAZIONE CONTINUA

Il corso seminariale per gli amministratori condominiali, del 2/10/2020 ha riguardato il tema: “ Fattibilità e asseverazione delle opere ammesse al bonus del 110%”. Relatori: Avv. Matteo Rezzonico, Ingegnere Antonio De Marco e Dott. Roberto Quaranta. Ai partecipanti sono stati attribuiti quattro crediti formativi.

Sedi CONFAPPI

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

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

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA
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

54100 - MASSA CARRARA
56121 - PISA
55100 - LUCCA
50124 - FIRENZE e PRATO

LAZIO

00198 - ROMA

MARCHE

63023 - FERMO-ASCOLI PICENO
60035 - JESI
60122 - ANCONA

MOLISE

86100 - CAMPOBASSO

UMBRIA

05100 - TERNI
06135 - PERUGIA
06034 - FOLIGNO

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

ABRUZZO

64100 - TERAMO
65121 - PESCARA
66100 - CHIETI

PUGLIA

71121 - FOGGIA

SICILIA

90138 - PALERMO
98100 - MESSINA
94100 - ENNA
93017 - CALTANISSETTA-S.CATALDO
90011 - BAGHERIA

SARDEGNA

09128 - CAGLIARI

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 Sampietro, n° 36
Viale Sardegna, n° 98
Via Papa Giovanni XXIII, 25
Via S. Chiara, n° 9
Via Divisione Acqui, n° 23
Piazza 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
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 XX Settembre, n° 130
Via Chiassatello, n° 67
Via Fililungo, n° 121
Via Senese, n° 12

Via Tirso, n° 90

Via Donizzetti, n° 20
Via Ancona, n° 48/C
Via San Martino, n° 21

Via Cardarelli, n° 64

Via Ferraris, n° 38
Via L. Venanti, n° 13
Via Cesare Battisti, n° 81

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

Corso San Giorgio, n. 15
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
Via Sant'Agata, n° 37
Via S. Gaetano, n° 111
Via Ciro Scianna, n° 25

Via Dante, n° 119/A

Sedi FNA

LOMBARDIA

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

PIEMONTE

10151 - TORINO

LIGURIA

19125 - LA SPEZIA

VENETO

31100 - TREVISO-Oderzo

FRIULI VENEZIA GIULIA

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

CAMPANIA

80133 - NAPOLI
81100 - CASERTA

SICILIA

98100 - MESSINA

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

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

Via Dei Mille, n° 89/bis

Sedi CASACONSUM Lombardia

MILANO - Via R. Di Lauria, n° 9

LEGNANO - Via XXIX Maggio, n° 65

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

PROPRIETARIO DIFENDI LA TUA CASA



MILANO - Via R. di Lauria, n. 9 - Telefono 02/ 33105242 - 316641
e-mail: info@confappi.it - segreteria@confappi.it