

IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

RIMANI SEMPRE
AGGIORNATO!

Supplemento bimestrale de "Il Piccolo Proprietario di Casa" – Aut. Tribunale di Milano 209/87
Direttore Responsabile dott. Mauro Suma – Direttore Editoriale avv. Matteo Rezzonico

LA RIVISTA DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE

Novembre | Dicembre
2021

a cura di Matteo Rezzonico

(Presidente

FNA

Federamministratori)

Cosa resterà del 2020/2021, epoca di pandemia? Sicuramente tanto disagio: dai "drammatici" lockdown; alle terapie intensive in overbooking; ai morti. Ma qualcosa di buono anche nei periodi più bui rimane: il ricorso ai cosiddetti webinar che prima dei lockdown erano appannaggio di pochi "fanatici"; l'assemblea condominiale telematica; il clima "sereno" (o quasi) dopo la tempesta e altro di buono...

* * *

Il disegno di legge delega per la revisione del sistema fiscale varato il 5 ottobre dal Governo Draghi punta ad una rivoluzione del sistema fiscale. Il disegno richiama i principi di cui agli artt. 3 e 53 della Costituzione. Si parla di: revisione, riduzione, graduale superamento, uguaglianza, ragionevolezza, capacità contributiva, razionalizzazione,



contributiva, ma per le tasche dei proprietari immobiliari – la revisione del catasto - comporterà un aumento dell'imposizione fiscale, sì o no? Da Palazzo Chigi dicono di no. Staremo a vedere.

* * *

Occorre che il Governo chiarisca compiutamente le proprie intenzioni in ordine alla proroga o meno dei Bonus edilizi che sta rallentando i lavori edili. Si tenga presente che il periodo – a dispetto di quanto risulta dal PIL in crescita – non è particolarmente favorevole alle attività imprenditoriali del settore immobiliare: mancano materie prime ed altre componentistiche necessarie per costruire.



**CONFAPPI, FNA-FEDERAMMINISTRATORI e CASA CONSUM
RICEVONO DURANTE IL PERIODO PANDEMICO PREVIO APPUNTAMENTO E SECONDO LE LINEE GUIDA
MINISTERIALI.**

**PER FISSARE UN APPUNTAMENTO,
PREGHIAMO DI CONTATTARE IL NUMERO 3318965662 IN ORARIO D'UFFICIO (9,30-13,00 e 15,00-18,00)**

BANCA DATI DI STRUTTURE E ALLOGGI

Il Ministero del Turismo, con provvedimento 29 settembre 2021, ha approvato l'istituzione di una banca dati delle strutture ricettive e degli immobili destinati alle locazioni brevi, che verranno identificati tramite codice regionale oppure, (se non è previsto dalla normativa locale), un codice alfanumerico indicato dalla banca dati nazionale.

Queste in sintesi le informazioni che dovranno essere trasmesse: tipologia di alloggio, ubicazione, capacità ricettiva, soggetto che esercita l'attività ricettiva, estremi dei titoli abilitativi necessari (in materia urbanistica, edilizia, ambientale, di pubblica sicurezza, di prevenzione incendi, igienico - sanitarie e altro).

Il codice identificativo deve essere esposto in ogni comunicazione inerente all'offerta e alla promozione dei servizi all'utenza. Sono tenuti a pubblicare il codice: i titolari; i soggetti che concedono in locazione breve unità abitative; le strutture ricettive; gli intermediari immobiliari e i soggetti che gestiscono i portali telematici, è prevista una sanzione pecuniaria. Nel caso di reiterazione della violazione, la sanzione è raddoppiata.

LE NORME REGIONALI

Molte Regioni - che hanno competenza concorrente in materia di turismo - sono già intervenute con leggi regionali definendo con precisione il confine tra chi effettua la locazione turistica a livello professionale e chi invece esercita come privato.

In linea generale le attività ricettive extra-alberghiere (case vacanza, bed & breakfast, affittacamere, guest house, e altro), erogano servizi alla persona (ad esempio le pulizie, che alcune norme regionali prevedono obbligatorie per determinati periodi di tempo).

Alcune regioni richiedono per chi affitta mediante "locazione breve" l'invio di una comunicazione al Comune e l'attribuzione di un Codice Identificativo degli immobili commercializzati, che va esposto negli annunci (online o meno), al fine di monitorare il fenomeno.

In Sardegna c'è lo «lun», in Lombardia il «Cir», in Toscana il «Codice identificativo» da attribuire ad ogni alloggio e in Puglia il «Cis». Previste anche le multe per ogni annuncio senza il Cir (o che lo riporta in maniera errata o ingannevole).

LE COMUNICAZIONI IN QUESTURA E LA TASSA DI SOGGIORNO

Anche chi affitta o subaffitta le abitazioni per brevi periodi (fino a 30 giorni) deve comunicare alla Questura le informazioni sulle persone alloggiate (articolo 109 del Tulp, esteso alle locazioni brevi dal DI 113/2018).

Entro le 24 ore successive all'arrivo (o immediatamente per i soggiorni inferiori alle 24 ore), le generalità degli ospiti vanno comunicate alla Questura tramite il sito *alloggiati web*. L'eventuale sanzione prevede l'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino a 206 euro.

Il Decreto Interministeriale del Mef e dell'Interno dell'11 novembre 2020 ha stabilito che quest'ultimo trasmette ogni mese alle Entrate i dati risultanti dalle comunicazioni ad *alloggiati web*, in forma anonima e aggregata (numero di alloggiati e giorni di permanenza, senza ulteriori elementi identificativi). L'Agenzia rende poi disponibili ogni sei mesi, a fini di monitoraggio e accertamento, ai Comuni che hanno istituito l'imposta di soggiorno i dati.

Il Comune potrà utilizzarli per controllare la correttezza degli adempimenti fiscali, assieme ai dati che riceve da intermediari immobiliari e portali telematici.

*a cura dell'avv. Matteo Rezzonico
(Consulente FNA - CONFAPPI)*

REVOCA DELL'AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

REVOCA PRIMA DELLA SCADENZA E RISARCIMENTO DEL DANNO.

L'ordinanza della Cassazione 19 marzo 2021 n. 7874 ha chiarito che l'amministratore di condominio, in ipotesi di revoca deliberata dall'assemblea prima della scadenza del termine previsto nell'atto di nomina, ha diritto, oltre che al soddisfacimento dei propri eventuali crediti, anche al risarcimento dei danni. Ciò in forza dell'articolo 1725, primo comma, del Codice Civile e salvo che sussista una giusta causa, indicativamente ravvisabile tra quelle che giustificano la revoca giudiziale dello stesso incarico.

Il "contratto di amministrazione di condominio", il cui contenuto risulta dagli articoli 1129, 1130 e 1131 del Codice Civile, non costituisce prestazione d'opera intellettuale.

L'esercizio di tale attività non costituisce attività subordinata, né richiede l'iscrizione in un albo, come previsto dall'articolo 2229 del Codice Civile. L'amministratore è tuttavia tenuto al possesso di determinati requisiti di professionalità e onorabilità (articolo 71 bis Disposizioni di Attuazione al Codice Civile).

Si tratta dunque di una professione non organizzata in ordini o collegi, disciplinata dalla Legge 14 gennaio 2013 n. 4. Stando alla giurisprudenza del tutto prevalente e poi anche all'indicazione normativa dettata nel penultimo comma dell'articolo 1129 del Codice Civile (introdotto dalla Legge n. 220 del 2012), al contratto di amministrazione di condominio, al di là dei poteri e degli obblighi indicati negli articoli 1129, 1130 e 1131 del Codice Civile e nel regolamento di condominio, si può residualmente applicare la normativa sul contratto di mandato di cui agli articoli 1703 e seguenti del Codice Civile.

*a cura di Flavio Chiodini
(Presidente CONFAPPI)*

INTEGRATIVA PER RECUPERARE L'IRPEF PAGATA DOPO LO SFRATTO

La Commissione Tributaria Regionale Puglia 63/4/2021 - pronunciandosi sul recupero a tassazione dei canoni di locazione di immobili commerciali non percepiti dal locatore per morosità del conduttore - ha stabilito che il locatore di un immobile commerciale non è più tenuto a pagare le imposte dirette sui canoni di locazione non percepiti. In base al principio costituzionale di capacità contributiva infatti le imposte devono essere pagate «sulla effettiva ricchezza del contribuente».

Perciò, a decorrere dall'anno di imposta in cui è stata resa l'ordinanza di convalida dello sfratto, è legittima l'eventuale presentazione da parte del locatore di una nuova dichiarazione dei redditi (integrativa a favore) che, ai fini della determinazione della imposta dovuta, riporti soltanto il valore catastale dell'immobile commerciale al posto dei canoni di locazione non percepiti.



Il principio di capacità contributiva è il fondamento e il limite dell'attività di imposizione: da un lato non ci può essere imposizione senza capacità contributiva, dall'altro non si può chiedere a un soggetto un concorso alla spesa pubblica che non sia giustificato dalla sua capacità contributiva. In questo senso l'articolo 53 della Costituzione per il quale: «Tutti sono tenuti a concorrere alle spese pubbliche in ragione della loro capacità contributiva. Il sistema tributario è informato a criteri di progressività».

*a cura di Raffaele Vosino
(CONFAPPI Modena)*

L'USO ESCLUSIVO VALUTAZIONI CASO PER CASO PER VERIFICARE LA NATURA DEL DIRITTO



Le sezioni unite sono state interessate del problema della natura del cosiddetto diritto reale di uso esclusivo di parti comuni dell'edificio condominiale, (fattispecie diffusa nelle prassi notarili e sul quale si era registrato un contrasto interpretativo tra le sezioni semplici). Con la sentenza n. 24301/2017 si era ritenuto che un vincolo di quel tipo, riconosciuto in favore di una proprietà individuale, fosse legittimo, cioè meritevole di tutela quale espressione dell'autonomia privata e che sarebbe stato tendenzialmente perpetuo e trasmissibile ai successivi aventi causa dell'unità immobiliare. Detta interpretazione era stata ripresa nelle successive decisioni di legittimità, fino a che una più recente decisione aveva invece escluso che potesse ipotizzarsi la costituzione di un uso reale atipico (sentenza n. 193/2020).

Senonchè il diritto reale di uso esclusivo di una parte comune genererebbe un vero e proprio "ossimoro", perché metterebbe insieme concetti contrastanti, nella parte in cui "mescola": quello di esclusività dell'uso del bene da parte di un solo condomino con quello di appartenenza di un bene comune alla collettività dei condòmini.

La questione della natura giuridica dell'uso esclusivo ha posto quindi una serie di problematiche: a) se e come il diritto di uso esclusivo di una parte comune possa armonizzarsi con la regola basilare di cui all'art. 1102 C.C. posta a presidio del diritto di pari uso di tutti i comproprietari; b) se l'attribuzione a un condomino di un diritto di uso esclusivo, al di là delle formule, spesso ambigue, utilizzate nella prassi quotidiana, non nasconda in realtà l'attribuzione al medesimo della proprietà esclusiva sul bene comune; c) se il diritto di uso esclusivo abbia natura di diritto reale atipico o sia riconducibile a una delle figure tipiche di diritto reale di godimento, ovvero se costituisca un diritto di credito. Nel prendere posizione sulla questione, le sezioni unite, sulla base di un'ampia e articolata motivazione, si sono richiamate al tradizionale principio del numero chiuso e della tipicità dei diritti reali, cassando quindi la tesi che una nuova tipologia di diritto reale possa sorgere semplicemente per accordo delle parti (o per disposizione del regolamento condominiale).

*a cura di Michele Contartese
(CONFAPPI Roma e Lazio)*

LA MEDIAZIONE VA REMUNERATA INTERMEDIARIO E PROCACCIATORE D’AFFARI? SÌ ALLA PROVVISORIO.

Per la Cassazione ordinanza n. 25942, pubblicata il 24 settembre 2021, il mediatore immobiliare che sia allo stesso tempo procacciatore d'affari di uno dei contraenti può richiedere la provvigione per l'attività di mediazione svolta anche in favore dell'altra parte.

Nella specie per un agente immobiliare - che si era occupato della locazione di un appartamento - è stato possibile chiedere la condanna del conduttore al pagamento del compenso provvigionale a seguito della stipula del contratto preliminare di locazione.

Quest'ultimo si è opposto e il giudice del merito, dopo avere rilevato che l'altra parte del contratto aveva precedentemente conferito alla medesima agenzia l'incarico di reperire il conduttore interessato alla

xxxxxxx

locazione dell'immobile, aveva ritenuto che tale circostanza fosse incompatibile con la mediazione tipica.

Il rapporto tra l'agente immobiliare e la proprietaria dell'immobile infatti può essere qualificato come "mediazione atipica" (ovvero come procacciamento di affari).

In tal caso il corrispettivo dell'opera svolta può essere richiesto solo nei confronti di chi aveva conferito detto incarico e non anche verso il conduttore, salvo che quest'ultimo abbia assunto un accordo negoziale nel senso del pagamento della provvigione.

*a cura di Roberto Marzola
(CONFAPPI Ferrara)*

BONUS EDILIZI: LA RITENUTA D’ACCONTO DELL’8% PREVALE SU TUTTE LE ALTRE

Per i lavori edili sulle parti comuni condominiali e per le prestazioni professionali verso i condòmini o altri sostituti d'imposta, agevolati con i bonus edili le relative fatture non sono mai assoggettate alle ritenute d'acconto del 4% (per i primi) e del 20% (per le spese professionali). Ed infatti il pagamento deve essere effettuato sempre con bonifico «parlante», con aliquota dell'8%.

Nei casi in cui sussiste l'obbligo di applicare la ritenuta dell'8% (cioè nei casi di bonifico parlante), i committenti devono pagare le fatture dei professionisti o delle imprese al lordo delle consuete ritenute d'acconto ad essi applicabili, cioè quella del 20% (se il prestatore è un professionista) o del 4% (se il committente è un condominio).

La normativa della ritenuta "speciale" infatti prevale su quella generale.

trattenuta dalle

In definitiva il condominio non deve operare la ritenuta d'acconto del 4% sui corrispettivi dovuti per prestazioni relative a contratti di appalto di opere o servizi, nei casi di spese sulle parti comuni, detraibili fiscalmente, per le quali, grazie al bonifico «parlante» si applica, all'atto dell'accredito del pagamento, solo la ritenuta dell'8%, trattenuta dalle banche e da Poste italiane Spa prevista dall'articolo 25 del D.L. n 78/2010 (Circolare n. 40/E/2010).

L'obbligo per gli istituti di credito e per le Poste di applicare la ritenuta sui bonifici "parlanti" determina che tutte le fatture che i professionisti emetteranno, per esempio, per i visti di conformità e per le asseverazioni verranno incassate al netto dell'8%, trattandosi di spese detraibili (articolo 119, comma 15, del DL 34/2020).

*a cura di Erio Iurdana
(CONFAPPI Torino)*



www.confappi.it info@confappi.it Tel. 02.9318.0221

per la tutela della tua proprietà



SERVIZI PROPOSTI COMPRENDONO:

- Assistenza alle locazioni;
- Assistenza ai condomini;
- Assistenza in materia di espropri e di edilizia residenziale pubblica;
- Assistenza in materia di multiproprietà;
- Assistenza in materia bancaria e assicurativa;
- Consulenze gratuite con avvocati, amministratori, fiscalisti, tecnici, consulenti assicurativi, ecc.;
- Invio on-line della rivista bimestrale sulla proprietà immobiliare.

**LE SEDI LAVORANO CON MODALITA' SMART WORKING
DURANTE IL PERIODO PANDEMICO SI RICEVE ESCLUSIVAMENTE SU APPUNTAMENTO.**

Sedi di:

MILANO	Via Ruggero di Lauria 9	tel. 02 3310 5242
LEGNANO	Via XXIX Maggio 65	tel. 0331 5943 82
RHO	Via Livello 24	tel. 02 9318 0221

info@confappi.it | www.confappi.it | 3318965662

L'EREDE APPARENTE NON PUO' OPPORRE LA VENDITA ALL'EREDE VERO.

La vendita di un cespite ereditario da parte dell'erede apparente, ove manchi la trascrizione della sua accettazione ereditaria (pur se tacita), non è opponibile ai terzi. Né la mera trascrizione dell'atto traslativo del bene ereditario comprova, di per sé, un'accettazione ereditaria opponibile ai terzi o all'erede vero, potendo il bene essere pervenuto all'alienante per un titolo diverso (Cassazione ordinanza n. 24684 del 14/9/2021).

XXXXXX

Nel caso esaminato dalla Cassazione 24684/2021 al *de cuius* sono subentrati in parti uguali il fratello e i discendenti del fratello (premorto). I discendenti subentrati per rappresentazione avevano agito in giudizio chiedendo al Tribunale di accertare la loro qualità di eredi e il loro diritto alla metà dell'asse ereditario.

a cura di Ines Durante
(CONFAPPI Treviso)

ACCESSO AI DOCUMENTI GARANTITO

Il condomino ha diritto di conoscere e visionare gli atti. L'amministratore non può conseguentemente vietare al condomino di consultare la predetta documentazione, giustificandosi con il fatto che il contenuto di essa sia già noto (Cassazione, ordinanza n. 5443 del 26 febbraio 2021).

La Legge di riforma del condominio (Legge 220/2012) ha sancito il vero e proprio diritto dei condòmini di visionare la documentazione condominiale sia, in maniera indiretta, onerando l'amministratore della comunicazione a questi ultimi dei giorni e delle ore nei quali si rende disponibile a tale adempimento (art. 1129 C.C.) sia allorchè, con espresso riferimento ai documenti contabili, ha stabilito che i condòmini

(ma anche i titolari di diritti personali di godimento, dunque anche i conduttori e comodatari delle unità immobiliari di proprietà esclusiva) possono prenderne visione in ogni momento e farne copia (art. 1130 bis C.C.).

L'amministratore non può generalmente richiedere ai condòmini ulteriori compensi per detta attività, posto che la stessa rientra negli obblighi propri dell'incarico di mandato. Questi può invece richiedere il rimborso delle spese vive sostenute per le eventuali copie dei documenti richieste dai condòmini.

a cura di Arianna Cornelli
(CONFAPPI Pavia)



BLOCCO SFRAZZI PER MOROSITA': PANDEMIA E INADEMPIMENTO DEL CONDUTTORE



La questione, ormai cronica, relativa al blocco degli sfratti in epoca Covid 19 pare destinata a combattersi su due fronti: quello dei piccoli proprietari immobiliari, che vedono nel canone di locazione dell'appartamento acquistato a prezzo di sacrifici la sola rendita e quello degli inquilini che hanno risentito delle conseguenze economiche negative determinate dalla pandemia in atto.

*a cura di Dina D'Onofrio
(CONFAPPI Campobasso)*

Quadro Normativo di Riferimento

PROVVEDIMENTO	CONTENUTO
Art. 103, D.L. 18 del 17.3.2020 (Decreto "Cura Italia")	Ha disposto la sospensione di tutti i provvedimenti di rilascio di immobili, anche ad uso non abitativo, fino al 30.6.2020.
Legge 27 del 24.4.2020 (di conversione, con modifiche, del decreto "Cura Italia")	Ha prorogato la sospensione fino al 1.9.2020
D.L. 34/2020 (decreto "Rilancio") per un emendamento inserito dalla legge di conversione 77 del 17.7.2020, all'alt 17-bis	Ha prorogato la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti di rilascio, e quindi degli sfratti, fino al 31.12.2020.
D.L. 183 del 31.12.2020 (Decreto Mille proroghe 2021)	Ha prorogato sino al 30.6.2021, con alcune marginali eccezioni, la sospensione dell'esecuzione dei provvedimenti giudiziari di rilascio di immobili, anche ad uso non abitativo.

* * *

Il Decreto Sostegni infine prevede la "doppia proroga":

- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 28 febbraio al 30 settembre 2020 il blocco opera fino al 30 settembre 2021;
- per i provvedimenti di rilascio adottati dal 1 ottobre 2020 al 30 giugno 2021 il blocco opera fino al 31 dicembre 2021.



FNA-Federamministrazioni Nazionale

durante l'anno promuove corsi e formazione continua on-line e in forma mista (on-line integrata alla didattica interattiva) per amministratori di condominio.

CORSO BASE AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO

Il corso, aperto a tutti, è riconosciuto a norma del DM 140|2014 ed è abilitante alla Professione di Amministratore condominiale.



CORSO ON-LINE

prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on.line su piattaforma e-learning, composto da 24 lezioni on-line; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame.

Al costo di soli 150,00€

CORSO MISTO (ON-LINE E CON DIDATTICA INTERATTIVA)

prevede tre mesi di accesso alle videolezioni on-line su piattaforma e-learning, composto da: 24 lezioni on-line e 12 lezioni frontali di pratica (tramite webinar) da circa 4 ore caduna; l'esame finale di abilitazione; l'attestazione a superamento dell'esame; l'iscrizione annuale (anno solare) all'Elenco Speciale FNA.

Al costo di soli 300,00€

Per informazioni:

info@fna.it

tel.3318965662

www.fna.it

AFFITTI E NUOVO LOCATORE NIENTE TASSE SUL SUBENTRO



Nessuna imposta sul «*subentro*» nel contratto, anche in caso di immissione nella proprietà per un fallimento: è sufficiente la comunicazione all'Agenzia delle Entrate.

È questa la risposta n. 676/2021 delle Entrate Direzione Nazionale all'interpello di un contribuente. La situazione ha avuto esordio da un fallimento che aveva coinvolto il proprietario di un immobile (un'ex caserma adibita a box auto e vincolata dalla Soprintendenza), regolarmente locato alla Provincia dal 2003 per atto pubblico. Il contribuente, infatti, era diventato proprietario dell'immobile e, di conseguenza, locatore, posto che l'articolo 1602 del Codice Civile comporta «*automaticamente l'ingresso dell'acquirente nella posizione soggettiva assunta dal contraente originario, senza che sia necessario stipulare un atto di cessione del contratto di locazione, nemmeno in caso di atti pubblici*».

Ai fini fiscali, l'unico adempimento è «quello di comunicare all'Agenzia delle Entrate la successione nella posizione del conduttore o del locatore» con il modello RLI.

*a cura di Lidia Castagneris
(FNA Torino)*

SUBENTRO DELL'ACQUIRENTE AL LOCATORE ANCHE NELL'OBBLIGAZIONE DI GARANZIA



Dal combinato disposto degli articoli 1599 e 1602 del Codice Civile emerge che colui che acquista una *res* locata, ricorrendo i presupposti di cui all'articolo 1599 del Codice Civile, subentra *ex lege* all'originario locatore anche nella obbligazione di garanzia di cui quest'ultimo era beneficiario, ai sensi dell'articolo 1602 del Codice Civile. Tale principio vale - derivando dal contratto di locazione - se tale obbligazione non sia venuta meno per specifiche intese tra le parti originarie. In assenza di patti contrari opera la surrogazione legale, di cui all'articolo 1602 del Codice Civile. Deve escludersi però che l'attribuzione della garanzia fidejussoria "derivi" da quest'ultimo, ai fini e agli effetti di cui all'articolo 1602 del Codice Civile, nonostante l'accessorietà che la contraddistingue, non solo dal punto di vista genetico, ma anche da quello funzionale (Cassazione, 4 febbraio 2021 n. 2711).

*a cura di Nicola Crispino
(CONFAPPI Monza)*

L'AREA EDIFICABILE USATA COME GIARDINO NON E' UNA PERINENZA E PAGA L'IMU

La natura pertinenziale di un'area edificabile ai fini Imu deve essere dimostrata dalla sua stabile destinazione a servizio o ornamento del fabbricato.

Non è sufficiente che essa sia adibita a giardino, poiché tale funzionalità ben può essere rimossa in qualunque momento.

La asserita qualificazione pertinenziale appare contrastata sia dall'assenza di riscontri dichiarativi sia dall'attività svolta dal titolare della stessa finalizzati all'ottenimento di concessioni a edificare. La conclusione è contenuta nella sentenza n. 3129/3/2021 della Ctr Lombardia.

Il problema della natura pertinenziale delle aree scoperte si pone soprattutto quando le stesse

abbiano una potenzialità edificatoria non attuata.

In tal caso, infatti, ai fini dell'applicazione dell'Imu, l'area non è considerata autonomamente tassabile come suolo fabbricabile ma è assoggettata a imposta unitamente al fabbricato. Per questo motivo, la consolidata giurisprudenza di legittimità è piuttosto restrittiva nel riconoscere la suddetta qualificazione di pertinenzialità. Allo scopo, occorre infatti che il suolo non possa avere altra destinazione senza una radicale trasformazione (Cassazione, 22128/2019).

*A cura di Roberto Quaranta
(Consulente FNA- CONFAPPI)*

XXXXXX



FNA-Federamministratori
Fedederazione Nazionale Amministratori Immobiliari

Via Ruggero di Lauria 9, 20149 Milano • Tel. 02.3310.5242



<http://www.fna.it>

- Assistenza ai condomini;
- Corsi base per amministratore di condominio;
- Corsi di aggiornamento professionale per amministratori di casa e condominio;
- Registro amministratori a garanzia della professionalità degli iscritti.

NORMATIVE...

...in pillole



Riportiamo di seguito il testo dell'articolo 3 del Decreto Legge 127/2021:

«Disposizioni urgenti sull'impiego di certificazioni verdi COVID- 19 in ambito lavorativo privato.

1. *Al Decreto Legge 22 aprile 2021, n. 52, convertito, con modificazioni, dalla Legge 17 giugno 2021, n. 87, dopo l'articolo 9-sexies, come introdotto dall'articolo 2, è inserito il seguente: art. 9-septies (impiego delle certificazioni verdi COVID 19 nel settore privato). – 1. Dal 15 ottobre 2021 e fino al 31 dicembre 2021, termine di cessazione dello stato di emergenza, al fine di prevenire la diffusione dell'infezione da SARS-CoV-2, a chiunque svolge una attività lavorativa nel settore privato è fatto obbligo, ai fini dell'accesso ai luoghi in cui la predetta attività è svolta, di possedere e di esibire, su richiesta, la certificazione verde COVID 19 di cui all'articolo 9, comma 2. Resta fermo quanto previsto dagli articoli 9-ter, 9-ter.1 r 9-ter.2 del presente decreto e dagli articoli 4 e 4-bis del Decreto Legge 1° aprile 2021, n. 44, convertito, con modificazioni, dalla Legge 28 maggio 2021, n. 76».*

Novità... dalle Sedi

TAVOLO TERRITORIALE ACCORDI PER IL TERRITORIO DEL COMUNE DI PARMA

La Sede Confappi di Parma ha aderito successivamente all'Accordo Locale di Parma per i contratti di locazione a canone concordato di cui alla Legge 431/98. Si legge nella decisione del Comune di Parma in data 13/09/2021:

«L'Assessore, sentiti i pareri, ribadisce che la convocazione del tavolo, attraverso il verbale dell'incontro con le posizioni assunte dalle parti e in assenza di una procedura formale maggiormente definita nell'accordo, ha lo scopo di formalizzare l'esito della richiesta espressa da Confappi.

Si prende quindi atto che la maggioranza dei presenti (4 sì e 2 no) accetta l'adesione e che pertanto formalmente da giovedì 09 settembre 2021, l'associazione Confappi è parte dell'Accordo Territoriale sui canoni concordati. Resta aperta la possibilità per chiunque di richiedere la convocazione del Tavolo per eventuali richieste».

La scelta del Comune di Parma pare garantista, in assenza di norme specifiche di segno contrario.

*a cura di Linda Davighi
(CONFAPPI Parma)*

NEWS...

CANONE DI LOCAZIONE VERSATO IN MISURA SUPERIORE A QUELLO RISULTANTE DAL CONTRATTO E DIRITTO DI RIPETIZIONE DEL CONDUTTORE

Ai contratti conclusi anteriormente all'entrata in vigore della Legge 9 dicembre 1998, n. 431 e rinnovatisi dopo la sua entrata in vigore, ma non assoggettati, al momento della stipulazione, alla disciplina di cui al capo I della Legge 27 luglio 1978, n. 392, si applica l'articolo 13 della predetta Legge 431 del 1998, con conseguente diritto del conduttore, a far data dalla prima rinnovazione successiva all'entrata in vigore dello ius superveniens, a ripetere il canone di locazione versato in misura superiore a quello risultante dal contratto scritto e registrato. Ciò è quanto emerge dalla pronuncia della Cassazione sezione III Civile, sentenza 12 ottobre 2021 n. 27806.

VENDITA DI BENE GRAVATO DA USUFRUTTO (C.C. ARTICOLO 1489)

Qualora la privazione del bene trasferito riguardi esclusivamente limitazioni inerenti il godimento del medesimo o imposizioni di oneri che lascino integra l'acquisizione patrimoniale, si applica l'articolo 1489 del Codice Civile riguardante i vizi della res venduta. In particolare, nel caso di contratto di vendita di bene gravato da usufrutto, qualora nel termine pattuito il promittente venditore non sia stato in grado di procurare l'acquisto della piena proprietà del detto bene, il promittente compratore, che non abbia avuto conoscenza, al momento della conclusione del contratto, che si trattava di cosa gravata, può, ex articolo 1489 del Codice Civile, domandare, oltre alla riduzione del prezzo, la risoluzione del contratto.

Corte d'Appello di Venezia, sezione III Civile, sentenza 1-24 marzo 2021 n. 791.

LOCAZIONI DI IMMOBILI A USO ABITATIVO (LEGGE 392/1978, ARTICOLI 5 E 55)

In relazione alle locazioni di immobili ad uso abitativo, la valutazione, quanto al pagamento del canone, della gravità e dell'importanza dell'inadempimento del conduttore, in relazione all'interesse del locatore insoddisfatto, non è rimessa all'apprezzamento discrezionale del giudice, ma è predeterminata legalmente, mediante la previsione di un parametro ancorato, in base agli articoli 5 e 55 della legge 392/1978, a due elementi: l'uno, di ordine quantitativo, afferente al mancato pagamento di una sola rata del canone o al mancato pagamento di oneri accessori per un importo superiore a due mensilità del canone; l'altro, di ordine temporale, relativo al ritardo consentito e tollerato.

Tribunale di Roma, sezione VI Civile, sentenza 12 aprile 2021 n. 6242.

PARTI COMUNI, VIOLAZIONE E TURBATIVA DEL POSSESSO

In tema di condominio, le scale e i relativi pianerottoli degli edifici condominiali costituiscono strutture essenziali del fabbricato e rientrano, in assenza di una diversa disposizione, fra le parti comuni, ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile, anche se sono poste a servizio solo di alcuni proprietari dello stabile. Ne consegue che l'uso della cosa comune e i lavori per il miglior godimento della stessa, ex articolo 1102 del Codice Civile, non possono mai concretizzarsi nell'appropriazione sostanziale del bene mediante un sostanziale foglio degli altri comproprietari o condòmini. Pertanto, l'effettuazione di lavori che incorporino nella proprietà individuale parti condominiali, quali appunto scale e pianerottoli, si concretizzano in una turbativa «di possesso che legittima il condominio o uno dei singoli condòmini alla relativa azione di manutenzione, a nulla rilevando che tali parti comuni siano poste a servizio esclusivo di una porzione dello stabile di Proprietà esclusiva.

Tribunale di Roma, sezione V Civile, sentenza 9 aprile 2021 n. 6088.

VENDITA IMMOBILI (C.C. ARTICOLO 1477)

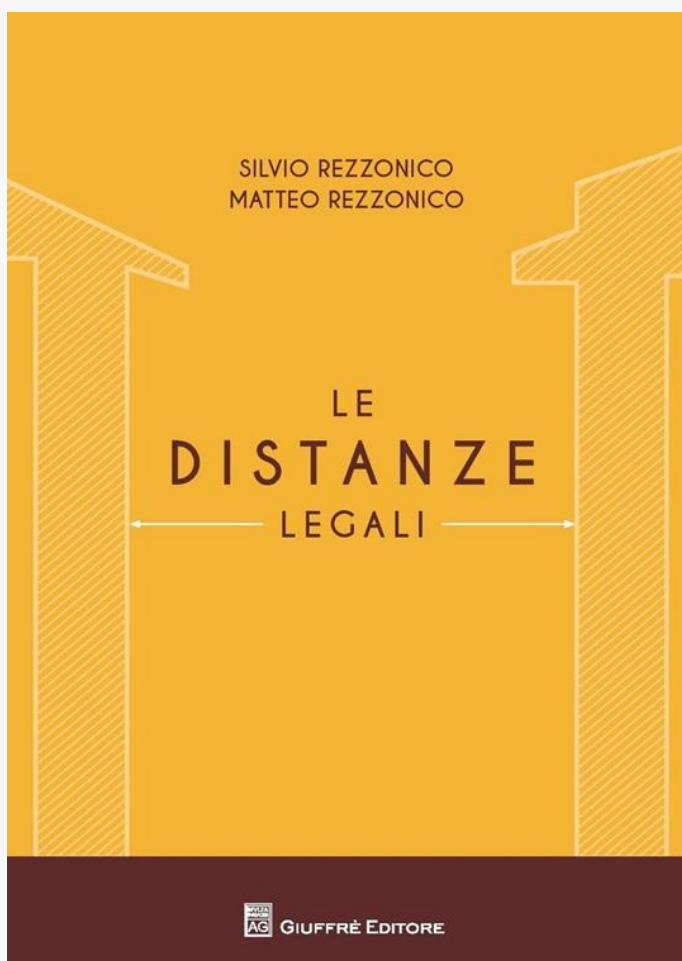
Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, il venditore-costruttore ha l'obbligo non solo di trasferire all'acquirente un fabbricato conforme all'atto amministrativo di assenso della costruzione e, dunque, idoneo a ottenere l'agibilità prevista, ma anche di consegnargli il relativo certificato, curandone la richiesta e sostenendo le spese necessarie al rilascio. L'inadempimento di questa obbligazione è di per sé foriero di "danno emergente", perché costringe l'acquirente a provvedere in proprio, ovvero a ritenere l'immobile con un valore di scambio inferiore a quello che esso diversamente avrebbe, a prescindere dalla circostanza che il bene sia alienato o comunque destinato all'alienazione a terzi. Nel caso di specie, la Corte ha confermato la sentenza di primo grado che aveva riconosciuto la responsabilità del costruttore per omessa consegna del certificato di agibilità di una villetta unifamiliare, con conseguente risarcimento del danno in favore degli acquirenti.

Corte d'Appello di Torino, sezione II Civile, sentenza 25-30 marzo 2021 n. 350.

RIPARAZIONI STRAORDINARIE, INERZIA DEL LOCATORE, RIMBORSO. (C.C. ARTICOLO 1577)

Il conduttore ha diritto al rimborso delle spese per le riparazioni straordinarie, ossia per quelle eccedenti la normale manutenzione. Tuttavia, affinché sia riconosciuto tale rimborso, è necessario che tali riparazioni abbiano il carattere dell'urgenza e che il conduttore abbia avvisato il locatore e, nell'inerzia di quest'ultimo, abbia provveduto direttamente ai lavori. Nella fattispecie in oggetto, il Tribunale ha respinto la domanda del conduttore volta a ottenere il rimborso per le spese sostenute per alcuni lavori all'interno dell'immobile, in quanto non era dato comprendere se fossero consistiti in migliorie o semplici riparazioni, mancando a ogni modo qualsivoglia dimostrazione della tempestiva denuncia dei vizi da parte della conduttrice.

Tribunale di Roma, sezione VI Civile, sentenza 9-12 aprile 2021 n. 6174.



Titolo: LE DISTANZE LEGALI

Autore: Matteo Rezzonico, Silvio Rezzonico
Editore: Giuffrè
Anno edizione: 2016
Tipo: Libro tecnico professionale
Pagine: XII-436 p.

Il volume approfondisce la materia delle distanze legali attraverso l'analisi delle norme del Codice Civile alla stregua degli standard edilizi. L'opera, divisa in 5 parti, esamina in particolare: la normativa in materia (principi, regime sanzionatorio e presupposti applicativi); le problematiche relative alle costruzioni in appoggio, in aderenza o a distanza legale; luci e vedute; le cosiddette "altre distanze" per pozzi, cisterne, fabbriche nocive, canali, alberi e siepi. Vengono esaminate, altresì, le distanze in condominio soffermandosi su parti comuni e proprietà esclusive. Completano la trattazione numerose esemplificazioni grafiche, utile ausilio per operatori del diritto e tecnici della materia.

Acquistabile on-line:

<https://www.ibs.it/distanze-legali-libro-matteo-rezzonico-silvio-rezzonico/e/9788814212659>

Dove ci potete trovare...

CONFAPPI

LOMBARDIA

MILANO - Centro Studi	Via Rossetti, 17
MILANO	Via R. di Lauria, 9
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
CORSICO	Via Garibaldi, 52/A
PAVIA	Viale Sardegna, 98
CREMA	Via S. Chiara, 9
BRESCIA	Via Divisione Acqui, 23
LECCO	Piazza Garibaldi, 4
BERGAMO-Selvino	Corso Milano, 35
MONZA-BRIANZA	Via Ponchielli, 47

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
ASTI	Corso Alfieri, 188
BIELLA	V. Palazzo di Giustizia, 21/A
PINEROLO	Corso Porporato, 2
ALESSANDRIA	P.zza Garibaldi, 53
CUNEO-Fossano	Viale Regina Elena, 19

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
SAVONA	Corso Ricci Savona, 14

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
CONEGLIANO	Viale Italia, 13

FRIULI-VENEZIA GIULIA

GORIZIA-Monfalcone	Via 1° Maggio, 58/B
TRIESTE	Via Timeus, 16
UDINE	Via Dante, 16

TRENTINO-ALTO ADIGE

TRENTO	Via Fiume, 36
--------	---------------

EMILIA ROMAGNA

BOLOGNA	Via Marconi, 9
MODENA	Via Begarelli, 31
FERRARA	Via Saraceno, 44
RIMINI	Corso D'Augusto, 118
PARMA	Strada Garibaldi, 31
PIACENZA	Strada Bobbiese, 3

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
LUCCA	Via Fililungo, 121
FIRENZE e PRATO	Via Senese, 12

LAZIO

ROMA E LAZIO	Via Tirso, 90
ROMA NORD	Via Colli della Farnesina, 68

MARCHE

FERMO-ASCOLI PICENO	Via Donizetti, 20
JESI	Via Ancona, 48/C
ANCONA	Via San Martino, 21

MOLISE

CAMPOBASSO	Via Cardarelli, 64
------------	--------------------

UMBRIA

TERNI	Via Ferraris, 38
PERUGIA	Via L. Venanti, 13
FOLIGNO	Via Cesare Battisti, 81

NAPOLI
CASERTA

TERAMO
PESCARA
CHIETI

FOGGIA

PALERMO
MESSINA
ENNA
CALTANISSETTA-S.CATALDO
BAGHERIA

CAMPANIA

Via Calata San Marco, 13
Via Roma, 143

ABRUZZO

Corso San Giorgio, 15
Via T. Tasso, 77
Via Benedetto Croce, 320/E

PUGLIA

Via Aquilonare, 35

SICILIA

Via Houel, 24
Via Dei Mille, 89/bis
Via Sant'Agata, 37
Via S. Gaetano, 111
Via Ciro Scianna, 25

FNA - Federamministratori

LOMBARDIA

MILANO	Via Ruggero di Lauria, 9
MILANO - Centro studi	Via Rossetti, 17
RHO	Via Livello, 24
LEGNANO	Via XXIX Maggio, 65
VARESE	Via Valle Venosta, 4
PAVIA	Viale Sardegna, 98
VOGHERA	Via Papa Giovanni XXIII, 25

PIEMONTE

TORINO	Via Pianezza, 123
--------	-------------------

LIGURIA

LA SPEZIA	Via Del Canaletto, 220
-----------	------------------------

VENETO

TREVISO-Oderzo	Via G. Corazzin, 3
----------------	--------------------

FRIULI VENEZIA GIULIA

PALMANOVA-Udine	Via Trieste, 7
-----------------	----------------

EMILIA ROMAGNA

MODENA-Castelvetro	Via Montefiorino, 12
--------------------	----------------------

TOSCANA

MASSA CARRARA	Via XX Settembre, 130
---------------	-----------------------

LAZIO

ROMA	Via Tirso, 90
------	---------------

CAMPANIA

NAPOLI	Via Calata San Marco, 13
CASERTA	Via Roma, 143

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

Confappi consiglia...

...la nuova editoria a cura dei nostri esperti!



PROFESSIONE AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Ruolo e funzioni, attribuzioni e obblighi, responsabilità.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

La nuova e indispensabile Guida del Sole 24 ORE si occupa della figura dell'amministratore di condominio onerata da nuove incarichi e conseguenti obblighi previsti, si pensi alle "nuove" mansioni in materia di rendiconto, agli obblighi di trasparenza nella gestione, all'assicurazione per la responsabilità professionale e alla formazione continua.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 4

PARTI COMUNI E IMPIANTI DEL CONDOMINIO

Gestione, soluzioni e responsabilità dell'amministratore.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Dedicata all'amministratore di condominio (e al terzo responsabile), la Guida del Sole analizza dettagliatamente le disposizioni regolatrici delle parti comuni condominiali e quelle speciali sugli impianti (ascensore, riscaldamento, antincendio, antenne tv, fibra ottica, piscine e altro) e le rilevanti tematiche dell'energia delle fonti rinnovabili, dell'inquinamento ambientale e della sicurezza, anche in ambito lavorativo.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 5



ADEMPIMENTI FISCALI CONTABILITA' E REVISIONE NEL CONDOMINIO

Obblighi, regole e procedure per la gestione patrimoniale del condominio.

A cura dell'avv. Matteo Rezzonico

Amministrare un condominio significa padroneggiarne gli adempimenti fiscali, la contabilità e i relativi obblighi di trasparenza, la "revisione condominiale" e le cosiddette Alternative dispute resolution (mediazione, negoziazione assistita, crisi da sovraindebitamento). Questa Guida affronta tutte queste problematiche, completandole con una parte dedicata alla delicata gestione della privacy nel condominio.

SOLE24ORE | OTTOBRE 2020 | CASA E CONDOMINIO | 6



I testi sono acquistabili on-line sia in formato cartaceo che in formato digitale e-book:
www.shopping24.ilssole24ore.com