

# IL PICCOLO PROPRIETARIO DI CASA

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

SOMMARIO	
Editoriale: Il mattone può far ripartire l'Italia	1
CONFAPPI verso il rinnovo delle cariche	2
L'obbligo dei contratti-tipo nelle locazioni concordate	3
Contratti agevolati e cedolare secca	4
Con l'antisismica Hi-Tech nessun danno strutturale	6
Il comodato a favore dei figli	7
Le nuove regole antincendio	8
Amministratore di condominio e appropriazione indebita	9
Cedolare secca per le locazioni commerciali	10



## EDITORIALE

### IL MATTONE PUO' FAR RIPARTIRE L'ITALIA



Che si chiami decreto "sblocca-cantieri" o decreto "crescita", il provvedimento che il Governo ha in programma di varare nel mese di marzo può essere l'occasione per introdurre una serie di misure che possono favorire lo sviluppo della nostra economia. Il settore immobiliare, da questo punto di vista, è fondamentale. Urge attuare politiche che siano in grado di restituire vitalità ad un comparto che continua a soffrire.

Il dato fornito dall'Istat è disarmante: in un anno, le compravendite di immobili ad uso artigianale, commerciale, industriale e ufficio sono diminuite del 27,1 per cento. Si tratta di un numero che si aggiunge a tanti altri, a partire da quelli relativi alla continua erosione dei valori immobiliari, che diversificano il nostro da tutti gli altri Paesi europei.

L'avvio della cedolare secca per le locazioni di negozi necessita di integrazioni e

miglioramenti ed è solo un primo passo nella direzione giusta.

Occorrono anche misure di forte sgravio fiscale condizionate all'effettuazione di interventi di riqualificazione degli immobili, abitativi e no, tali da consentirne il riutilizzo in tempi ridotti. Così come è essenziale perfezionare i meccanismi dei fondamentali incentivi per ristrutturazioni, risparmio energetico e miglioramento sismico, al fine di renderli applicabili anche laddove ora sono impediti da ostacoli anche minimi. E ancora: occorrono interventi per favorire la locazione, soprattutto abitativa, da parte delle società, e bisogna incentivare le permutazioni immobiliari, di fatto irrealizzabili per via di imposizioni fiscali irrazionali.

Il mattone può far ripartire l'Italia. E' ora di comprenderlo e non si può fingere di ignorarlo.

*Silvio Rezzonico*

*Presidente Nazionale CONFAPPI*

## 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](http://www.confappi.it)*



[www.confappi.it](http://www.confappi.it) - [info@confappi.it](mailto:info@confappi.it)

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

## CONFAPPI VERSO IL RINNOVO DELLE CARICHE SOCIALI

### CONVOCAZIONE ASSEMBLEA NAZIONALE CONFAPPI MILANO, 7 GIUGNO 2019

A norma degli art. 13 e segg. dello Statuto Nazionale, nonché dell'art. 13, del Regolamento attuativo, il Presidente del Consiglio Direttivo della CONFAPPI convoca l'assemblea straordinaria per il rinnovo delle cariche per il giorno 7 GIUGNO 2019, alle ore 14,45 in prima convocazione, ed alle ore 15,00 in seconda convocazione, presso la SEDE NAZIONALE CONFAPPI, in MILANO, Via Ruggero di Lauria, n° 9, per discutere e deliberare sul seguente Ordine del Giorno:

- 1) nomina della Commissione Verifica Poteri e della Commissione Scrutatrice, per le elezioni dei membri del Consiglio Direttivo, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 2) presentazione candidati;
- 3) modifiche statutarie;
- 4) relazione del Presidente uscente e presentazione del programma operativo per il prossimo quadriennio;
- 5) dibattito;
- 6) votazione dei componenti del Consiglio Nazionale, del Revisore dei Conti, del Collegio dei Probiviri;
- 7) conclusione dei lavori.

Gli associati che intendessero candidarsi alle cariche sociali sono pregati di inviare alla Direzione il proprio curriculum con l'elencazione delle proprie esperienze associative ed eventuali proposte di programma, nonché di precisare la loro disponibilità di tempo per lo svolgimento delle mansioni a cui intendono candidarsi, entro il 7 maggio 2019.

Si ricorda che le Sedi Territoriali hanno diritto ad un Consigliere Nazionale ogni 50 iscritti e che ciò costituisce condizione di eleggibilità, sicché potranno essere candidati solo gli appartenenti alle Sedi Territoriali che abbiano un numero di iscritti pari a 50 (o multipli di 50).

La verifica dei requisiti per partecipare all'assemblea avrà inizio alle ore 15,00 e proseguirà per l'intero pomeriggio.

Si ricorda inoltre che all'assemblea possono partecipare solo gli iscritti in regola con il versamento dei contributi associativi.

Ai sensi dell'art. 11 del Regolamento, un socio assente può delegare per iscritto un altro socio a rappresentarlo in assemblea con un massimo di tre deleghe.



### 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.

## L'OBBLIGO DEI CONTRATTI-TIPO NELLE LOCAZIONI CONCORDATE



L'art. 4 della legge 431/1998, con l'intento di favorire la sottoscrizione dei contratti territoriali, ha previsto la redazione di accordi tra associazioni della proprietà edilizia e dell'inquilinato a mezzo di una convenzione nazionale, ratificata con decreto ministeriale.

Nell'impianto originario della legge 431/1998, non era previsto l'istituto dei contratti nazionali-tipo, che erano invece demandati alla contrattazione territoriale (di fatto, però, il d.m. 5 marzo 1999 aveva già previsto dei contratti-tipo nazionali).

In materia, è intervenuta successivamente la legge 8 gennaio 2002, n. 2 – avente ad oggetto modifica all'art. 4 della legge 9 dicembre 1998, n. 431, in materia di tipi di contratti di locazione di immobili – che ha aggiunto l'art. 4-bis alla legge 431/1998, secondo cui la convenzione nazionale approva i tipi di contratto per la stipula dei contratti agevolati di cui al comma 3 dell'art. 2, nonché dei contratti di natura transitoria ex art. 5, comma 1, e dei contratti di locazione per

studenti universitari, ex art. 5, commi 2 e 3.

Così facendo, il legislatore non solo ha tenuto conto della precedente negativa esperienza di accordi troppo disarticolati, con inspiegabili differenze da Comune a Comune; ma ha anche inteso semplificare il modello contrattuale-tipo e dare nuovo impulso al cosiddetto canale concordato (anche se le nuove modifiche non possono da sole rivitalizzare il mercato del canale agevolato).

Alla stregua della nuova disciplina normativa, la convenzione nazionale non soltanto fissa i criteri generali per l'attività delle organizzazioni locali di categoria, ma approva direttamente i tipi di contratto, a cui le parti del rapporto locatizio devono necessariamente adeguarsi, sia pure con la previsione di «scelte alternative da definire negli accordi locali, in relazione a specifici aspetti contrattuali, con particolare riferimento ai criteri per la misurazione delle superfici degli immobili» (art. 4-bis, comma 2).

Si tenga presente che, in mancanza di accordo tra le parti, i tipi di contratto sono definiti con il decreto di cui all'art. 4, comma 2 della legge 431/1998.

E dunque, come si evince dall'art. 2 della richiamata legge 2/2002, l'approvazione dei contratti tipo non è più prerogativa degli accordi in sede locale tra le organizzazioni della proprietà edilizia e le organizzazioni dei conduttori.

Non solo: le agevolazioni fiscali contemplate nell'art. 8 della legge 431/1998 competono solo a chi osserva le direttive prescritte a livello nazionale e aderisce ai tipi di contratto approvati dalla convenzione nazionale.

Ines Durante

## 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](mailto:info@confappi.it)

## CONTRATTI AGEVOLATI E CEDOLARE SECCA



Il d.m. 16 gennaio 2017 contiene le nuove regole per ciascuna tipologia di contratto di locazione e si compone di sette articoli, che disciplinano:

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

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

Viene introdotta la locazione parziale, finora non esplicitamente prevista (art. 1, primo comma); l'attestazione della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale

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

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

### I contratti-tipo

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

In tema, la Suprema Corte di Cassazione 27/12/2016, n. 27022, ha puntualizzato che le clausole indicate come obbligatorie o inderogabili nel tipo di contratto centralizzato non possono né mancare né essere derogate dal contratto-tipo risultante dall'accordo in sede locale.

Il comma 3, dell'art. 2 della Legge 431/98, elenca i contenuti cui devono necessariamente attenersi i contratti ed a tale riguardo enumera "il valore del canone, la durata del contratto e le altre

condizioni contrattuali".

Si legge: "Deve qualificarsi contratto agevolato quello ad uso abitativo non transitorio che rispetti, non solo quanto a canone e durata, ma anche in riferimento ad ogni altra condizione contrattuale, il tipo di cui all'art. 4-bis della medesima legge e l'accordo contrattuale definito in sede locale dalle organizzazioni maggiormente rappresentative; tale qualificazione ed i conseguenti benefici fiscali vengono meno – con conseguente applicazione della disciplina ordinaria – se le parti, pur nel rispetto della durata legale e del canone determinato dagli accordi in sede locale, apportino alle altre condizioni modifiche idonee ad alterare l'assetto dei reciproci interessi, precostituito nel modello concordato, ferme, peraltro, restando le clausole così pattuite".

Nelle città in cui non sono ancora stati rinnovati gli accordi, in caso di fai-da-te non servono attestazioni, anche se spesso il Comune richiede una qualche forma di comunicazione o certificazione della congruità del canone. Fermo restando che, in forza del D.M. 30 dicembre 2002, gli importi minimi e massimi degli accordi territoriali ante 2002 possono essere aggiornati in base agli indici Istat.

### Locazioni per esigenze abitative ordinarie e cedolare secca

I contratti di affitto a canone concordato ai fini di usufruire della cedolare secca sono estesi – oltre che ai Comuni ad alta densità abitativa e ai Comuni colpiti da calamità naturali in relazione alle quali sia stato dichiarato lo stato di emergenza nel quinquennio precedente al 28 maggio 2014 – anche ai Comuni non ad alta densità abitativa: è infatti prevista la possibilità di stipulare contratti a canone concordato ovunque sia possibile definire accordi territoriali.

In tema, l'art. 1, comma undicesimo, del decreto dispone che «*le disposizioni del presente articolo, si applicano sia agli accordi territoriali sottoscritti nei comuni di cui all'art.1, del decreto legge 30 dicembre 1988, n. 551, convertito dalla legge 21 febbraio 1989, n. 61 e successivi aggiornamenti che a quelli sottoscritti negli altri comuni.*

Fino al 31/12/2017 l'aliquota del 10% della cedolare secca per i contratti di locazione "concordati" si applicava ai contratti stipulati nei Comuni ad alta tensione abitativa e a quelli stipulati nei Comuni per i quali sia stato deliberato lo stato di emergenza.

### I Comuni in stato di emergenza

Per identificare questi territori nei cinque anni precedenti il 28/05/2014, data di entrata in vigore della Legge n. 80/2014, sono di seguito riportati, regione per regione, gli estremi dei decreti del Presidente del Consiglio o le deliberazioni governative che, in tale periodo, determinano o prorogano lo stato di emergenza.

Il D.P.C.M. 18/12/2008 ha dichiarato lo stato di emergenza per l'intero territorio nazionale e tale condizione è stata prorogata – con alcuni D.P.C.M., specifici per le varie regioni – nel quinquennio richiesto dalla disposizione sulla cedolare secca.

Tali D.P.C.M. hanno riguardato l'Abruzzo (D.P.C.M. 17 dicembre 2010); la Basilicata (D.P.C.M. 10 marzo 2011); la Calabria (D.P.C.M. 18 dicembre 2009); la Campania (D.P.C.M. 28 maggio 2009); l'Emilia Romagna (D.P.C.M. 13 gennaio 2010); il Friuli Venezia Giulia (D.P.C.M. 5 giugno 2007); il Lazio (D.P.C.M. 28 maggio 2009); la Liguria (D.P.C.M. 13 gennaio 2010); la Lombardia (D.P.C.M. 28 maggio 2009); le Marche (D.P.C.M. 22 settembre 2006); il Molise (D.P.C.M. 18 dicembre 2008 e 1 marzo 2010); il Piemonte (D.P.C.M. 30 maggio 2008); la Puglia (D.P.C.M. 13 gennaio 2004); la Sardegna (D.P.C.M. 3 settembre

2009); la Sicilia (D.P.C.M. 18 dicembre 2008 e 13 gennaio 2010); il Trentino Alto Adige (Deliberazione Giunta Provinciale di Trento 8 ottobre 2010, n. 2267); l'Umbria (D.P.C.M. 22 dicembre 2009); la Valle D'Aosta (D.P.C.M. 30 maggio 2008); il Veneto (D.P.C.M. 28 maggio 2009).

### Assistenza e attestazione

Le associazioni della proprietà e i sindacati inquilini possono assistere i contraenti e attestare la rispondenza dei contratti di locazione individuali ai contenuti degli accordi territoriali, mentre per i contratti non assistiti dalle organizzazioni della proprietà e degli inquilini, a discrezione delle parti, può essere richiesta l'attestazione di rispondenza del contratto individuale ai contenuti della convenzione territoriale, da parte di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo. Dispone sul punto l'art. 1, comma ottavo, del decreto che, «*le parti contrattuali nella definizione del canone effettivo possono essere assistite a loro richiesta dalle rispettive organizzazioni della proprietà edilizia e dei conduttori. Gli accordi definiscono, per i contratti non assistiti, le modalità di attestazione da eseguirsi sulla base degli elementi oggettivi dichiarati dalle parti contrattuali, a cura e con assunzione di responsabilità da parte di almeno una organizzazione firmataria dell'accordo, della rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto all'accordo stesso, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.*

L'assistenza alla stipula del contratto individuale da parte delle organizzazioni della proprietà e dell'inquilinato – che può essere retribuita anche secondo modalità definite dalle stesse organizzazioni – configura una presunzione di rispondenza del contenuto economico e normativo del contratto individuale all'accordo territoriale, anche con riguardo alle agevolazioni fiscali.

L'intervento di almeno una delle organizzazioni firmatarie dell'accordo costi-

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

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

Silvio Rezzonico



### CON L'ANTISISMICA HI-TECH NESSUN DANNO STRUTTURALE



La prevenzione antisismica degli edifici passa dalla sostenibilità. Non solo perché il recupero strutturale di un immobile è spesso associato a un restyling energetico del medesimo fabbricato (i bonus fiscali sono cumulabili, con detrazioni variabili che, in caso di miglioramento di classe sismica, vanno dal 70% fino all'85% per i condomini). Ma soprattutto perché il vero passo in avanti compiuto della tecnologia sta nell'aver sviluppato sistemi che – in caso di terremoto – sono non solo in grado di salvare le vite umane (come impone la legge) ma anche di proteggere gli edifici da gravi danneggiamenti. Evitando così la “morte” economica e sociale di un territorio, spesso incapace di rimettersi in piedi a fronte di un costo di ripristino molto elevato. Prevenzione, dunque, prima di tutto. Sapendo che progettare strutture a “danno zero o quasi zero” è possibile. Nel nuovo, così come nel recupero dell'esistente. Una delle tecnologie più performanti e ancora poco diffuse nel nostro Paese, consiste nell'inserimento, alla base di un immobile, di elementi simili agli ammortizzatori delle auto. In caso di scossa questi sistemi attenuano l'energia sismica, scaricando la struttura. La chiave di volta resta sempre quella di cambiare approccio al come si guarda a un fabbricato esistente. Se fino a ieri l'unica strada pareva quella di lavorare per irrobustirne la struttura, oggi si è compreso come sia molto più efficace ridurre l'azione sismica che la cimenta, “isolandola” dal terreno. In

tema di progettazione antisismica, l'Italia è oggi comunque fra i Paesi più avanzati a livello europeo. Specie dopo il terremoto in Abruzzo del 2009, sono molte le università, i centri di ricerca e le aziende (anche internazionali) che hanno fatto investimenti in test dei materiali e prototipazioni.

Fra i sistemi di dissipazione di energia, c'è appunto l'agire in fondazione per mitigare l'impatto dell'evento sismico. È recente il consolidamento di un condominio di 5 piani a Bologna con l'inserimento di pali precaricati Systab nelle fondazioni. Per irrobustire la struttura, quando l'opera di restyling di un edificio lo consente e magari coniuga anche una recupero termico, è lo sviluppo di facciate tecnologiche, come i cappotti di Ecosism o quelli prefabbricati della WoodBeton, con strutture miste legno-acciaio. Altra strada (complementare o alternativa) sono i cosiddetti Cam, cuciture attive dei manufatti, con nastri in acciaio. Alcune aziende lavorano anche in fibra di carbonio per la connessione dei diversi elementi della casa. Multinazionali, come la Knauf, azienda specializzata nelle soluzioni a secco in gesso per isolamenti e rivestimenti, hanno avviato progetti di ricerca con l'Università Federico II di Napoli focalizzati sulla creazione di Ellissa, prototipo in scala 1:1 di un'abitazione efficiente e sicura, sottoposta a shock sismici crescenti di portata superiore a quelli che hanno colpito il centro Italia. E ancora: la prefabbricazione in legno e acciaio (per le nuove costruzioni, le sovrelevazioni e il rinforzo dell'esistente) consente il raggiungimento di risultati che rivoluzionano il mercato, così come la messa a punto di nuove tipologie di laterizi. Nessun materiale o tecnologia è di base comunque migliore di altri. Ogni singolo caso va valutato da un esperto del settore. Non bisogna cadere nell'errore di pensare che un edificio esistente, magari di

interesse storico, si comporti come una nuova edificazione. Ogni immobile va valutato nel dettaglio: per poterlo migliorare sismicamente, occorre capire come è stato progettato e costruito. Per questo sarebbe utile poter disporre in Italia di un'anagrafe dell'esistente. Tutto dipende dalle risorse realmente disponibili.

Sull'esistente un conto è eseguire opere di miglioramento antisismico, altro è affrontare un cantiere di vero e proprio adeguamento sismico. In entrambi i casi è sempre un passo in avanti, ma con impatto sicuramente diverso. In Giappone, tutti gli architetti si sono confrontati con il tema: dall'uso di cuscini antisismici (una sorta di ammortizzatori) di Kenzo Tange alle soluzioni di Kengo Kuma, come quella disegnata per un edificio terziario a Nomi City della Prefettura di Ishikawa: l'edificio, come un ragno, è ancorato alla pavimentazione con l'uso di una fibra di carbonio: altissime le performance in caso non solo di evento tellurico, ma anche di tsunami.

Flavio Chiodini

**AMMINISTRATORE  
DI CONDOMINIO**

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

**Per informazioni [info@fna.it](mailto:info@fna.it)**

### IL COMODATO A FAVORE DEI FIGLI

A tutela del minore e per tutto il tempo che serve fino alla sua indipendenza economica, l'immobile concesso in comodato senza limite temporale dal padre al figlio, che lo abita con la compagna e con la relativa figliolanza, non deve essere restituito al proprietario, in caso di rottura dell'unione di fatto. E ciò anche se la donna si è nel frattempo sposata. Il principio – già noto alla giurisprudenza - è stato ribadito dal Tribunale di Milano con la sentenza numero 825/2019 depositata il 7 gennaio scorso. Nel caso affrontato dal Tribunale Milanese, il padre comodante aveva citato l'ex compagna del figlio, con il quale conviveva more uxorio, affinché fosse accertata la detenzione sine titolo dell'immobile a seguito della fine del suo rapporto di convivenza, chiedendo, quindi, la condanna alla restituzione del bene e il risarcimento del danno.

Il Tribunale ha respinto su tutta la linea le richieste del proprietario dell'immobile, condannandolo anche al pagamento delle spese processuali. Infatti - secondo i giudici del capoluogo lombardo - in conformità a quanto stabilito dalla Suprema Corte, costituisce "principio consolidato", quello in forza del quale quando viene stipulato un comodato, senza limiti di durata, in favore di un nucleo familiare, (anche nel caso di convivenza more uxorio) "si versa nell'ipotesi di comodato a tempo indeterminato, caratterizzato dalla non prevedibilità del momento in cui la destinazione del bene verrà a cessare". In tali casi le parti hanno impresso sull'immobile un vero e proprio "vincolo di destinazione alle esigenze abitative familiari", in grado di conferire all'uso stesso "il carattere implicito della durata del rapporto, anche oltre la crisi coniugale e senza la possibilità di far dipendere la cessazione del vincolo esclusivamente dalla volontà del comodante (Cassazione 24618/2015)". Del resto, la specificità della destinazio-

ne è "incompatibile con un godimento contrassegnato dalla provvisorietà e dall'incertezza che caratterizzano invece il comodato cosiddetto precario e che legittimano la cessazione discrezionale del rapporto su iniziativa del comodante". Con la conseguenza che il proprietario del bene deve consentirne l'uso anche oltre l'eventuale crisi coniugale estendendolo fino al momento in cui siano cessate le esigenze familiari che coincidono con il "raggiungimento della indipendenza economica del figlio".

Ferma restando la possibilità di dimostrare un "urgente e imprevisto bisogno", da parte del proprietario.

Nel caso esaminato, il Tribunale ha rite-



nuto provata la destinazione dell'immobile a casa familiare, così come la decisione di concederla in comodato al figlio e alla sua famiglia, incluso il nipote. E non è stata in alcun modo provata la circostanza che il comodato fosse a titolo provvisorio, stante che tale circostanza non emergeva dal contratto e non risultava nemmeno verosimile. Ed infatti, il comportamento dell'attore ha confermato il carattere non temporaneo del godimento, volta che è stato consentito alla famiglia del figlio di risiedere nell'immobile non solo fino alla separazione della coppia di fatto, ma anche successivamente, ed avendo inviato una richiesta di restituzione solo dopo 8 anni dalla concessione dell'immobile, per una sistemazione che non è stato provato essere "provvisoria".

In tale contesto, nessuna rilevanza assume il fatto che l'abitazione non sia stata indicata come "casa familiare" nell'accordo concernente la separazione di fatto stipulata nel 2014, posta l'evidenza della destinazione effettiva dell'immobile che era stato assegnato nell'interesse esclusivo del minore, che viveva prevalentemente con la madre. Così come non rileva l'assenza di matrimonio civile tra la coppia, in quanto la convivenza more uxorio dà comunque origine ad un "autentico consorzio familiare" e neppure il fatto che poi la madre del bambino abbia successivamente contratto matrimonio con un soggetto terzo. Quel che prevale, in questo caso, è l'interesse del figlio alla "conservazione dell'habitat domestico". Ulteriore dettaglio da non trascurare, precisa il Tribunale di Milano: la parte attrice non ha dimostrato la necessità di utilizzare l'immobile a seguito di un bisogno urgente e imprevisto secondo l'articolo 1809, comma 2, del Codice Civile (esemplificativamente per uso diretto o per il sopravvenire di un imprevisto deterioramento della condizione economica del comodante), necessità che in questo caso, il giudice avrebbe potuto comparare le esigenze di tutela della prole con quelle del bisogno del comodante.

Matteo Rezzonico



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

### LE NUOVE REGOLE ANTICENDIO



Nuove norme antincendio per i condomini. Sulla Gazzetta Ufficiale dello scorso 5 febbraio è stato pubblicato il decreto 25 gennaio 2019 del Ministero dell'Interno "Modifiche ed integrazioni all'allegato del decreto 16 maggio 1987, n. 246 concernente norme di sicurezza antincendi per gli edifici di civile abitazione". Le disposizioni entreranno in vigore il prossimo 6 maggio e si applicheranno agli stabili nuovi e a quelli già esistenti. L'articolo 2 del decreto (Requisiti di sicurezza antincendio delle facciate negli edifici di civile abitazione) spiega come per gli edifici di civile abitazione soggetti ai procedimenti di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, i requisiti di sicurezza antincendio delle facciate sono valutati avendo come obiettivi quelli di: a) limitare la probabilità di propagazione di un incendio originato all'interno dell'edificio, a causa di fiamme o fumi caldi che fuoriescono da vani, aperture, cavità verticali della facciata, interstizi eventualmente presenti tra la testa del solaio e la facciata o tra la testa di una parete di separazione antincendio e la facciata, con conseguente coinvolgimento di altri compartimenti sia che essi si sviluppino in senso orizzontale che verticale, all'interno della costruzione e inizialmente non interessati dall'incendio; b) limitare la probabilità di incendio di una facciata e la successiva propagazione dello stesso a causa di un fuoco avente origine esterna (incendio in edificio adiacente oppure incendio a livello stradale o alla base dell'edificio); c) evitare o limitare, in caso d'incendio, la caduta di parti di facciata (frammenti di vetri o di altre parti comunque disgregate o incendiate) che possono compromettere l'esodo in sicurezza degli occupanti l'edificio e l'intervento delle squadre di soccorso.

Le nuove disposizioni si applicano agli edifici di nuova rea-

lizzazione e a quelli esistenti che siano oggetto di interventi successivi alla data di entrata in vigore del presente decreto comportanti la realizzazione o il rifacimento delle facciate per una superficie superiore al 50% della superficie complessiva delle facciate. Non si applicano, invece, agli edifici per i quali alla data di entrata in vigore del presente decreto siano stati pianificati, o siano in corso, lavori di realizzazione o di rifacimento delle facciate sulla base di un progetto approvato dal Comando dei vigili del fuoco ai sensi dell'art. 3 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, ovvero che, alla data di entrata in vigore del presente decreto, siano già in possesso degli atti abilitativi rilasciati dalle competenti autorità. Nello specifico, gli edifici di civile abitazione esistenti alla data di entrata in vigore del decreto sono adeguati alle disposizioni dell'allegato 1 del decreto entro:

- due anni dalla data di entrata in vigore del decreto per le disposizioni riguardanti l'installazione, ove prevista, degli impianti di segnalazione manuale di allarme incendio e dei sistemi di allarme vocale per scopi di emergenza;
- un anno dalla data di entrata in vigore del decreto per le restanti disposizioni. Infine, per gli edifici, alla data di entrata in vigore del decreto, soggetti agli adempimenti di prevenzione incendi di cui al decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151, viene comunicato al Comando dei vigili del fuoco l'avvenuto adempimento agli adeguamenti previsti al comma 1, all'atto della presentazione della attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio, di cui all'art. 5 del decreto del Presidente della Repubblica 1° agosto 2011, n. 151.

Enrico Fenoglio

**ADERISCI A**  
**CASACONSUM Lombardia**  
l'Associazione  
dei Consumatori  
A SERVIZIO DEGLI  
UTENTI CASA

### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO E APPROPRIAZIONE INDEBITA



Può capitare che l'amministratore di condominio si appropri di somme condominiali, per incompetenza nella gestione contabile oppure dolosamente. In tali casi i condòmini possono citarlo in giudizio per il recupero delle somme sottratte - chiedendo financo un sequestro conservativo dei suoi beni - e per il risarcimento dei danni, se provano di averne subito (per esempio per mancanza di liquidità). Il rapporto tra amministratore e condòmini si ritiene, infatti, inquadrabile nel mandato con rappresentanza, a norma degli articoli 1703 e ss, del Codice Civile, tenuto anche conto delle specifiche attribuzioni degli amministratori di cui agli articoli 1129 e 1130 del Codice Civile. L'articolo 1713 CC impone, tra l'altro, al mandatario di rendere, al mandante, il conto del suo operato, puntualizzando quali siano gli importi spesi, le relative causali e quanto il condominio abbia incassato.

In tale contesto normativo, l'amministratore di condominio risponde per le somme indebitamente prelevate dai conti del condominio (non giustificabili), ma non necessariamente dei danni eventualmente subito dal medesimo. L'onere della prova di aver subito danni per carenza di liquidità riconducibili all'operato dell'amministratore è, infatti, a carico dei condòmini. In ogni caso, all'amministratore non possono essere accolte responsabilità per non aver recuperato i crediti verso i condòmini morosi, ove abbia avviato le relative

azioni, chiedendo tempestivamente l'emissione dei decreti ingiuntivi entro i termini di legge.

Lo ha stabilito il Tribunale di Milano, con la sentenza numero 989/2019 del 29 gennaio scorso. La pronuncia trae spunto da un caso in cui l'amministratore non aveva pagato bollette Enel, così come una quota del fondo Tfr, prelevato somme per lavori non effettuati e versato fondi ad altri condòmini, senza che ve ne fosse titolo. Complessivamente, nei conti del condominio si era verificato un ammanco di cassa non giustificato, superiore a 146mila euro.

Era dunque semplice per il Giudice verificare le varie inadempienze contrattuali dell'amministratore e il conseguente danno arrecato al condominio. Scrive in proposito il Tribunale che l'amministratore "deve agire con la responsabilità tipica del buon padre di famiglia" (o anche, ormai, con la diligenza propria dei professionisti di cui all'articolo 1176, comma 2, CC, aggiungiamo noi), così come ha piena responsabilità "nell'ipotesi di inadempimento ad uno o più degli obblighi assunti, tra i quali, con tutta evidenza, rientra quello di non utilizzare per fini estranei all'interesse comune dei condòmini le somme versate a titolo di spese condominiali e quelle eventualmente già presenti nelle casse condominiali per far fronte alle esigenze urgenti o indifferibili nell'interesse comune dei mandanti (Cassazione 10815/2000 e 25904/2009)".

Nel caso di specie, i condòmini pretendevano anche i danni per i mancati incassi di quote di spese condominiali da parte dell'amministratore medesimo, per crediti non riscossi. Tuttavia, il condominio non ha fornito prova dell'esistenza del danno subito, ricollegabile alla mancanza di liquidità, dal momento che era già in possesso dei decreti ingiuntivi emessi nei confronti dei condòmini morosi e non era stato provato al-

cun impedimento alla riscossione di tali crediti. In relazione agli omessi versamenti a favore dei fornitori e del Fisco, poi, non era stata fornita la prova dell'esistenza della provvista, che consentisse all'amministratore di pagare le somme in questione.

Arianna Cornelli

#### ACCORDO SUI CANONI CONCORDATI A MILANO

E' stato siglato il 05/03 u.s., presso l'Assessorato alla Casa del Comune di Milano, l'accordo sindacale per il contratto di locazione agevolato a canoni concordati tra le associazioni maggiormente rappresentative di proprietari di casa e di sindacati inquilini, tra cui CONFAPPI.

Ha assistito all'atto della sottoscrizione l'Assessore alla Casa ed ai Lavori pubblici del Comune di Milano, Gabriele Rabaiotti.

L'accordo, riservato ai Comuni ad alta tensione abitativa ed al settore residenziale, rinnova - adeguandolo alle mutate realtà del mercato della locazione - quello siglato per la Città di Milano nel 2015 e prevede agevolazioni fiscali sia per i proprietari sia per gli inquilini.

#### AMMINISTRATORE DI CONDOMINIO

Iscrivi

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

## LA CEDOLARE SECCA NELLE LOCAZIONI COMMERCIALI

- ⇒ I contratti di locazione devono essere stipulati nel corso dell'anno 2019.
- ⇒ La cedolare potrà essere applicata per l'intera durata del contratto.
- ⇒ Il nuovo regime fiscale interessa le unità immobiliari di categoria catastale C/1 e le relative pertinenze locate congiuntamente.
- ⇒ La cedolare può applicarsi agli immobili di superficie massima di 600 metri quadri; nel calcolo della superficie, le pertinenze non vanno considerate.
- ⇒ Possono usufruire della cedolare i locatori persone fisiche, mentre nessun requisito è previsto in capo ai conduttori.
- ⇒ L'aliquota della cedolare è pari al 21%.
- ⇒ Non ci si può avvalere del nuovo regime fiscale in caso di contratti stipulati nell'anno 2019 se alla data del 15/10/2018 "risulti in corso un contratto non scaduto, tra i medesimi soggetti e per lo stesso immobile, interrotto anticipatamente rispetto alla scadenza naturale".
- ⇒ Come da precisazione dell'Agenzia delle entrate ha precisato che, poiché i software di compilazione relativi al Modello RLI sono in corso di aggiornamento, attualmente è possibile registrare i nuovi contratti esclusivamente recandosi presso gli uffici territoriali dell'Agenzia stessa, e non in

## TRENTO: SEMINARIO SULLE LOCAZIONI URBANE

Si è tenuto presso l'Auditorium Confcommercio di Trento, Via Solteri, 78, un seminario con gli associati CONFAPPI e FIMAA dedicato alle locazioni abitative, commerciali e alla cedolare secca nelle locazioni commerciali. All'incontro sono intervenuti il Presidente Nazionale CONFAPPI, Silvio Rezzonico, il Vice Presidente Nazionale, Enrico Fenoglio, nonché il Presidente FIMAA e CONFAPPI di Trento, Severino Rigotti, che hanno approfondito gli argomenti trattati e risposto ai quesiti dei presenti.



Il tavolo di Presidenza con Rezzonico, Fenoglio, Rigotti e il pubblico in sala

# Notiziario Utile



## RICLASSAMENTO DELLE MICROZONE COMUNALI

Il provvedimento di riclassamento delle microzone comunali deve essere motivato in maniera rigorosa in modo da far conoscere al contribuente le concrete ragioni alla base del provvedimento. Lo ha stabilito la sezione sesta della Cassazione nell'ordinanza n. 30159/2018 depositata in cancelleria il 21 novembre scorso. Si conferma, quindi, la necessità di motivare in maniera rigorosa ogni accertamento dell'amministrazione, sia pure eseguito sulla microzone di appartenenza dove, in base all'art. 1, comma 335, della Legge n. 311/2004, il valore di mercato gioca un ruolo di rilievo.

## CONFAPPI CONTRO IL COMUNE DI GENOVA SULLA ATTESTAZIONE DEI CONTRATTI CONCORDATI

«Si è in presenza di un'inaccettabile violazione delle normative vigenti, posto che la Legge 431/98, all'art. 4, non riconosce alle associazioni nazionali e locali altro potere che quello di "definire i canoni, in relazione alla durata del contratto e ad altri parametri oggettivi". A parte l'irresponsabile restrizione del mercato delle locazioni concordate per gli inquilini e per i proprietari, l'accordo genovese si spiega solo con le esigenze di bottega delle associazioni locali a fini smaccatamente corporativi, per qualche euro e per qualche tessera in più». È quanto dichiarato dal presidente Confappi (Confederazione piccoli proprietari di case) Silvio Rezzonico, dopo che il Comune di Genova ha negato al proprietario di un immobile ubicato nel capoluogo ligure (regolarmente iscritto a Confappi) l'accesso alle agevolazioni fiscali previste per i contratti di locazione a canone concordato, in quanto l'attestazione - essenziale per potere accedere ai benefici - è stata redatta da Confappi, associazione che non è stata invitata alle trattative per l'accordo territoriale, aderendovi comunque in seconda battuta. Della vicenda si è occupato anche il Sole24Ore del 17/12/2018.

## IVA AL 10% SOLO SUI BENI "SIGNIFICATIVI"

Con la circolare numero 15/E del 12/07/2018, l'Agenzia delle entrate ha fornito chiarimenti in merito all'applicazione dell'aliquota IVA del 10% sulle prestazioni aventi a oggetto le manutenzioni ordinarie e straordinarie su fabbricati a prevalente destinazione abitativa privata (art. 7, comma 1, lettera b, Legge 23.12.99, numero 488) qualora nell'ambito di dette prestazioni sia compresa la fornitura di taluni beni, detti "significativi", individuati con il decreto ministeriale 29/12/99 (quali ascensori e montacarichi, infissi esterni e interni, caldaie, videocitofoni, apparecchiature di condizionamento e riciclo dell'aria, sanitari e rubinetterie da bagno, impianti di sicurezza). La norma si applica a condizione che i beni siano forniti dallo stesso soggetto che esegue la prestazione.

## EMISSIONE FATTURE ELETTRONICHE regime definitivo

Dal 1° luglio 2019 per i contribuenti trimestrali e dal 1° ottobre per i contribuenti mensili, la fattura dovrà essere emessa entro 10 giorni dall'effettuazione dell'operazione, indicando anche la data di effettuazione dell'operazione medesima. La relativa IVA a debito dovrà sempre concorrere alla liquidazione del mese di effettuazione dell'operazione, alla stregua dei seguenti esempi:

### **Incaso da parte di un professionista in data 25 agosto 2019**

La fattura potrà essere emessa entro il 4 settembre, ma dovrà recare sia la data di emissione (coincidente con la data di trasmissione allo SdI, quindi 4 settembre 2019) sia quella del 25 agosto, intesa come data di effettuazione dell'operazione.

La fattura dovrà essere registrata entro il 15 settembre e l'IVA relativa dovrà concorrere alla liquidazione del mese di agosto.

La possibilità di emettere la fattura immediata entro 10 giorni dal momento di effettuazione dell'operazione non ha impatto sulle casistiche in cui la fattura può essere differita.

### **Cessione di bene in data 25 agosto 2019 con emissione di DDT**

La fattura elettronica differita potrà essere emessa entro il 15 settembre e l'IVA relativa dovrà concorrere alla liquidazione del mese di agosto.

## CONFAPPI: incontri e seminari sulle locazioni concordate

**MILANO:** l'01/03 u.s. si è tenuto un seminario di formazione, riservato ai Presidenti delle Sedi Territoriali CONFAPPI, presso la Sede Sociale di Via Lauria. All'incontro, cui hanno partecipato numerose rappresentanze delle Sedi Territoriali CONFAPPI, sono intervenuti come relatori il Presidente Nazionale Silvio Rezzonico, il Vice Presidente Matteo Rezzonico e il Vice Presidente Enrico Fenoglio.

**TREVISO:** l'01/03 u.s. presso la Sede Confcommercio di Treviso, si è tenuto un incontro sul tema delle locazioni di immobili ad uso abitativo - concordati e liberi - a cura della locale Sede della CONFAPPI e di FIMAA-Confcommercio. All'incontro sono intervenuti il Presidente FIMAA-Confcommercio di Treviso, Mauro Prosocco, la Presidente CONFAPPI Ines Durante e la Dott.ssa Elisa Rado della Commissione Legale FNA-CONFAPPI. Nel corso dell'incontro, si è tra l'altro parlato dell'impatto delle vicende familiari sul contratto di locazione, delle alternative al deposito cauzionale e degli oneri accessori al canone.

### CONFERMATI TUTTI I BONUS SULLA CASA PER IL 2019

Via libera alla proroga per il 2019 di tutte le detrazioni fiscali che riguardano il recupero del patrimonio edilizio, l'acquisto di mobili e grandi elettrodomestici, la realizzazione e manutenzione straordinaria di giardini e gli interventi di risparmio energetico qualificato. La conferma arriva dall'ultima versione del maxi-emendamento alla Legge di bilancio 2019.

### CONFAPPI: FIRMATO AD ASTI IL PATTO SUGLI AFFITTI

Nel rispetto delle leggi in materia è stato aggiornato ad Asti l'accordo territoriale sugli affitti. A sottoscriverlo in municipio, alla presenza del sindaco di Asti, Maurizio Rasero e dell'assessore alle Politiche Sociali Mariangela Cotto, i rappresentanti delle associazioni dei proprietari e degli inquilini. Per i "padroni di casa", l'accordo è stato firmato da CONFAPPI, Confedilizia, Appe, Uppi, Appc, Confabitare. A tutelare gli inquilini Sunia, Sicut e Uniat. L'intesa è entrata in vigore il 1° febbraio e va a sostituire quella attuata dal giugno 2014.

### ACCORDO TRA LE ASSOCIAZIONI NELL'EMPOLESE VALDELSA PER LE LOCAZIONI CONCORDATE

Firmato a dicembre 2018, l'Accordo tra le Associazioni degli inquilini e quella dei proprietari che sarà applicato in tutti gli undici comuni dell'Empolese Valdelsa. L'accordo è il recepimento del Decreto Ministeriale del gennaio 2017 e avrà durata di tre anni e intende favorire una tipologia di contratto di locazione "regolamentata", opposta al mercato libero: o si ottiene l'attestazione prevista dal decreto ministeriale, oppure nessuna risorsa pubblica verrà elargita, questa è la logica.



Il Presidente della CONFAPPI di Firenze, Avv. Gabriele Lenzi (terzo da destra), con i Presidenti delle Associazioni firmatarie

### CONFAPPI, UPPI, FEDERPRORPEITA': DAL GOVERNO UN GRAVE COLPO CONTRO I PROPRIETARI DI CASA

Un duro colpo contro i proprietari di casa che ancora una volta sono costretti a subire da parte del governo gialloverde e della sua maggioranza con il via libera a Regioni ed enti locali che potranno deliberare aumenti dei tributi sulle case.

Un provvedimento ingiusto e ingrato che contraddice le promesse elettorali secondo cui non sarebbe stata colpita ulteriormente la proprietà della casa. Così non è, in quanto i proprietari di casa hanno versato nelle casse dello Stato oltre 50miliardi di euro che non verranno utilizzati nei piani di ristrutturazione e di sviluppo (piani case per le fasce deboli) delle città. Tra l'altro l'Ufficio studi della CGIA di Mestre quantifica in un miliardo di euro l'impatto sui contribuenti degli inevitabili rincari dell'IRAP, delle imposte IMU-TASI e delle addizionali IRPEF. Di fronte al fatto compiuto della Legge di Bilancio, il Coordinamento FEDERPROPRIETA'-CONFAPPI-UPPI-MOVIMENTO IN DIFESA DELLA CASA ha chiesto un incontro con il Ministro delle Infrastrutture che dovrà chiarire in Parlamento i motivi per cui a pagare sono sempre i soliti noti contribuenti onesti, ossia i proprietari di casa.

### COMUNICATO CONFAPPI, UPPI, FEDERPROPRIETA' CONTRO L'ENNESIMA IMPOSTA SULLA CASA

"Il malessere della proprietà immobiliare è aggravato da imposizioni e tasse delle quali non si scorge alcuna riduzione, nonostante i proprietari immobiliari versino all'erario annualmente oltre 50miliardi di euro. La tassazione attuale è divenuta sproporzionata rispetto alla realtà europea, e dell'importo versato ben poco viene reinvestito a favore del comparto casa, un bene costituzionalmente protetto. Il tutto mentre non si prevede, da parte del Governo, alcun piano a favore delle fasce deboli, malgrado le nostre sollecitazioni". A denunciarlo è il Coordinamento Unitario Proprietari Immobiliari (Federproprietà-Confappi-Uppi-Movimento per la difesa della casa), che invita l'Esecutivo a "prendere provvedimenti celeri e concreti circa la soluzione del problema del disagio abitativo, favorendo in questo modo la non certo piccola parte della popolazione che oggi versa in situazione di grave difficoltà".

### CONDOMINIO: NULLO IL RIPARTO SPESE IN DEROGA AL CODICE

Una deliberazione adottata a maggioranza di ripartizione degli oneri derivanti dalla manutenzione di parti comuni, in deroga ai criteri di proporzionalità fissati dagli artt. 1123 c.c. e ss., va ritenuta nulla per impossibilità dell'oggetto, giacché tale statuizione, incidendo sulla misura degli obblighi dei singoli condomini fissata dalla legge o per contratto, eccede le attribuzioni dell'assemblea e pertanto richiede, per la propria approvazione, l'accordo unanime di tutti i condomini, quale espressione della loro autonomia negoziale (Cass. n. 29217 del 13/11/2018)

### LOCAZIONI CONCORDATE LA CONFAPPI HA SIGLATO L'ACCORDO TERRITORIALE DI PAVIA



A sinistra la Presidente CONFAPPI di Pavia, Dott.ssa Arianna Cornelli, il Sindaco De Paoli e i Presidenti delle altre associazioni firmatarie.

### ENERGIA ELETTRICA: PREZZI ALLE STELLE, MAI COSÌ ALTI NEGLI ULTIMI DIECI ANNI

Nel terzo trimestre 2018 i prezzi dell'energia elettrica per le famiglie italiane hanno raggiunto i massimi del decennio. I consumi di energia, inoltre, subiscono un rallentamento: +1% rispetto al +3,2% del primo semestre dell'anno. Sono alcuni dei dati contenuti nell'analisi trimestrale del sistema energetico realizzata dall'Enea che, fra le altre cose, segnala un calo del 5% dell'indice Ispred (sicurezza, prezzi, decarbonizzazione), che secondo i ricercatori è dovuto all'incremento dei prezzi finali sulla spinta delle commodity energetiche, con l'impennata del gas naturale (+60%), dei prezzi della borsa elettrica (+33,5%) e del petrolio Brent, che a ottobre ha raggiunto gli 85 dollari al barile.

### DAL 6 MAGGIO E' POSSIBILE L'ISCRIZIONE AL REGISTRO DELLE OPPOSIZIONI DEL MARKETING CARTACEO

Dal 6 maggio 2019 si potranno mandare lettere promozionali agli indirizzi presenti negli elenchi telefonici pubblici, a meno che l'interessato non abbia manifestato il suo dissenso, scrivendo il suo recapito nel registro delle opposizioni, tenuto dalla fondazione Bordon (www.registrodelleopposizioni.it). E' questo l'effetto del DPR n. 149 dell'08/11/2018, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale del 19 gennaio 2019, vigente dal 4 febbraio 2019, che ha modificato il precedente DPR 178/2010, e cioè il regolamento sul registro delle opposizioni, ovvero il registro nel quale si deve iscrivere chi non vuole ricevere comunicazioni commerciali dirette. Il registro è già operativo dal 2010 per il marketing telefonico ed è stato, ora, esteso al marketing effettuato con l'impiego della posta cartacea.

### PER IL PRESIDENTE CONFAPPI CON IL BLOCCO DELLE ALIQUOTE AUMENTI DEI TRIBUTI LOCALI

La Legge di bilancio 2019 ha eliminato il blocco delle aliquote relative ai tributi locali, consentendo così a Comuni e Regioni di aumentare le imposte (Irap, Imu, Tasi, addizionali Irpef, ecc) e far quadrare i bilanci. Ma se per le casse degli enti locali questa può essere una buona notizia, non lo è sicuramente per i cittadini e, in particolare, per i piccoli proprietari di case, che rischiano di dover pagare di più. «Il blocco delle aliquote dei tributi locali - spiega il presidente di Confappi Silvio Rezzonico - era stato introdotto nel 2016 dalla legge di Stabilità proprio per evitare che le amministrazioni locali aumentassero a dismisura le imposte e di conseguenza la pressione tributaria. Senza questo meccanismo di controllo, è assai probabile che i cittadini si ritroveranno a pagare più tasse. Anche alla luce delle persistenti difficoltà economiche che vivono molte famiglie, credo sia una mossa irrazionale. E' indispensabile che il governo torni sui suoi passi ed eviti questo ulteriore salasso per milioni di cittadini».

### ANCHE I PROFESSIONISTI NON ORDINISTICI POTRANNO GODERE DELLE GARANZIE DI STATO SUL CREDITO

Il professionista non iscritto a un albo, quale ad esempio l'amministratore di condominio, garantito deve essere ritenuto in grado di rimborsare il finanziamento. Deve perciò essere considerato economicamente e finanziariamente sano sulla base di appositi modelli di valutazione che utilizzano i dati di bilancio (o delle dichiarazioni fiscali) degli ultimi due esercizi. L'intervento è concesso, fino a un massimo dell'80% del finanziamento, su tutti i tipi di operazioni sia a breve sia medio-lungo termine, tanto per liquidità che per investimenti. Il fondo garantisce a ciascuna impresa o professionista un importo massimo di 2,5 milioni di euro, un plafond che può essere utilizzato attraverso una o più operazioni, fino a concorrenza del tetto stabilito, senza un limite al numero di operazioni effettuabili. Il limite si riferisce all'importo garantito, mentre per il finanziamento nel suo complesso non è previsto un tetto massimo.

### LA SPEZIA: CORSO DI AGGIORNAMENTO PERIODICO PER AMMINISTRATORI DI CONDOMINIO FNA

Il 18/04 presso la Sede FNA di Via Canaletto 220/A a La Spezia, inizierà un corso di formazione periodica per amministratori di condominio, che avrà la durata di 15 ore suddivise in 5 incontri di 3 ore ciascuno ed esame finale al 03/10 p.v., con le modalità previste dal Ministero di Giustizia.

Responsabile scientifico del corso è il Presidente Nazionale di CONFAPPI, Avv. Prof. Silvio Rezzonico, mentre saranno formatori l'Avv. Francesca Cerretti, il Presidente FNA Christian Orlandi, l'Avv. Francesco Albani e altri.

### RAPPORTO DI PORTIERATO ASSUNZIONI A TERMINE

Il cosiddetto “Decreto dignità” (D.L. n. 87/18, convertito in L. n. 96/18) ha apportato rilevanti novità alla disciplina dei contratti a termine cui spesso il condominio deve ricorrere per la temporanea sostituzione del portiere o del custode assunto a tempo indeterminato ove questi, ad esempio, fruisca delle ferie, di un periodo di aspettativa o sia in malattia.

Dall'01/11/18 sono entrate definitivamente in vigore le modifiche alla normativa previgente (D.Lgs. n. 81/15) e - pertanto - a decorrere da tale data la stipula di un contratto senza una specifica causale può avvenire solo per una durata non superiore a 12 mesi, mentre la durata massima del contratto a tempo determinato si riduce a 24 mesi rispetto ai 36 mesi previsti dalla precedente disciplina. Il contratto può dunque avere una durata superiore a 12 mesi (sempre nel limite massimo di 24 mesi) ove sussistano, tra le altre causali indicate dalla legge - ma che non interessano specificamente il condominio - esigenze di sostituzione di altri lavoratori.

Ricapitolando, se il contratto ha una durata sino a 12 mesi non è necessario indicare il motivo della sostituzione, che risulta invece d'obbligo, se si vuole evitare la trasformazione del rapporto da tempo determinato a indeterminato.

### CANONI TRANSITORI: QUANDO SONO LIBERI

I canoni nei contratti di locazione di natura transitoria sono lasciati alla libera contrattazione delle parti in due casi: per gli immobili ricadenti in Comuni con popolazione fino a 10mila abitanti; per durate fino al massimo di 30 giorni (art. 2, comma 2, del D.M. 16/01/2017).

### CONDOMINIO ED ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

In tema di eliminazione delle barriere architettoniche, la Legge n. 13 del 1989, costituisce espressione di un principio di solidarietà sociale e persegue finalità di carattere pubblicistico volte a favorire, nell'interesse generale, l'accessibilità agli edifici, sicché la sopraelevazione del preesistente impianto di ascensore ed il conseguente ampliamento della scala padronale non possono essere esclusi per una disposizione del regolamento condominiale che subordini l'esecuzione dell'opera all'autorizzazione del condominio, dovendo tributarsi ad una norma siffatta valore recessivo rispetto al compimento di lavori indispensabili per una effettiva abitabilità dell'immobile, rendendosi, a tal fine, necessario solo verificare il rispetto dei limiti previsti dall'art. 1102 c.c., da intendersi, peraltro, alla luce del principio di solidarietà condominiale (Cass. n. 31462 del 05/12/2018).

### LOCAZIONI BREVI: OBBLIGO DI DENUNCIA ALLA POLIZIA DI STATO

Dal 4 dicembre (data di entrata in vigore dell'art. 19-bis, D.L. n. 113/18, convertito in L. n. 132/18), anche per le locazioni brevi e per le sublocazioni di durata inferiore a trenta giorni è stata prevista l'applicabilità dell'art. 109 del Tulpis (accogliendo l'orientamento espresso dal Ministero dell'Interno in una sua circolare interpretativa).

Ciò vuol dire che i locatori o sublocatori che locano immobili o parti di essi con contratti di durata inferiore a trenta giorni (tipico è il caso della locazione breve della casa al mare o in montagna, ma anche la locazione transitoria per motivi di lavoro, per motivi di cura, per sostenere un esame, ecc.) possono dare alloggio esclusivamente a persone munite della carta d'identità o di altro documento idoneo ad attestarne l'identità secondo le norme vigenti (per gli stranieri extracomunitari è sufficiente l'esibizione del passaporto o di altro documento che sia considerato ad esso equivalente in forza di accordi internazionali, purché munito della fotografia del titolare). Entro le ventiquattr'ore successive all'arrivo, i locatori e i sublocatori anzidetti debbono comunicare i dati degli alloggiati alla Questura territorialmente competente. Tale comunicazione deve essere eseguita tramite il portale Alloggiati Web (<https://alloggiatiweb.poliziadistato.it/PortaleAlloggiati/Default.aspx>) per il cui accesso ciascun interessato deve richiedere alla propria Questura le relative credenziali.

Per chi violi l'art. 109 citato, applicandosi in questo caso l'art. 17 del Tulpis, è previsto l'arresto fino a tre mesi o l'ammenda fino a 206 euro).



Silvio Rezzonico

Manuale del Condominio - 2018, Maggioli Editore

## Sedi CONFAPPI

### LOMBARDIA

20145 - MILANO - Centro Studi Via Rossetti, n° 17  
 20149 - MILANO Via R. di Lauria, n° 9  
 20017 - RHO Via Livello, n° 24  
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 20015 - PARABIAGO Via San Giuseppe, n° 22  
 20094 - CORSICO Via Garibaldi, n° 52/A  
 26825 - LODI-MAIRAGO Piazzetta Marconi, n° 3  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 21047 - SARONNO Via Sanpietro, n° 36  
 24058 - ROMANO DI LOMB. Via Del Commercio snc, 48  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, 25  
 26013 - CREMA Via S. Chiara, n° 9  
 25126 - BRESCIA Via Divisione Acqui, n° 23  
 23900 - LECCO Piazza Garibaldi, n° 4

### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188  
 19100 - BIELLA V. Palazzo di Giustizia, 21/A  
 10064 - PINEROLO Corso Porporato, n° 2  
 15121 - ALESSANDRIA P.zza Garibaldi, n° 53  
 12045 - CUNEO-Fossano Viale Regina Elena, n° 19

### LIGURIA

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

### TRIVENETO

31046 - TREVISO-Oderzo Via G. Corazzin, n° 3  
 34074 - GORIZIA-Monfalcone Via 1° Maggio, n° 58/B  
 34125 - TRIESTE Via Timeus, n° 16  
 31015 - CONEGLIANO Viale Italia, n° 13  
 33100 - UDINE Via Dante, n° 16  
 38122 - TRENTO Via Fiume, n° 36

### EMILIA ROMAGNA

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

### TOSCANA

50121 - FIRENZE Via Arnolfo, n° 35  
 54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130  
 56121 - PISA Via Chiassatello, n° 67

### LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

### MARCHE

63023 - FERMO Via Donizetti, n° 20

### MOLISE

86100 - CAMPOBASSO Via Cardarelli, n° 64

### UMBRIA

05100 - TERNI Via Ferraris, n° 38

### CAMPANIA

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

### ABRUZZO

64100 - TERAMO Corso De Michetti, n° 35  
 65121 - PESCARA Via T. Tasso, n° 77

### PUGLIA

71121 - FOGGIA Via Aquilonare, n° 35

### SICILIA

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

## Sedi FNA

### LOMBARDIA

20149 - MILANO Via Ruggero di Lauria, n° 9  
 20145 - MILANO Via Rossetti, n° 17  
 20017 - RHO Via Livello, n° 24  
 20025 - LEGNANO Via XXIX Maggio, n° 65  
 21100 - VARESE Via Valle Venosta, n° 4  
 27100 - PAVIA Viale Sardegna, n° 98  
 27058 - VOGHERA Via Papa Giovanni XXIII, n° 25

### PIEMONTE

10151 - TORINO Via Pianezza, n° 123  
 14100 - ASTI Corso Alfieri, n° 188

### LIGURIA

19125 - LA SPEZIA Via Del Canaletto, n° 220

### TRIVENETO

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

### EMILIA ROMAGNA

41014 - MODENA-Castelvetro Via Montefiorino, n° 12

### TOSCANA

54100 - MASSA CARRARA Via XX Settembre, n° 130

### LAZIO

00198 - ROMA Via Tirso, n° 90

### CAMPANIA

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

### PUGLIA

71100 - FOGGIA Via Zuretti, n° 11

## Sedi CASACONSUM Lombardia

**MILANO** - Via R. Di Lauria, n° 9

**LEGNANO** - Via XXIX Maggio, n° 59

**RHO** - Via Livello, n° 24

**CORSICO** - Via Garibaldi, n° 52/A

**LODI-MAIRAGO** - Piazzetta Marconi, n° 3

**PAVIA** - Viale Sardegna, n° 98

**VARESE-SARONNO** - Via Sampietro, n° 36

**MONZA** - Via San Pio X, n° 2

**CREMA** - Via Santa Chiara, n° 9

**BRESCIA** - Via Divisione Acqui, n° 23



## Comfort, valore e qualità sostenibili.

**È il momento di  
pensare e vivere  
responsabilmente.**

**A partire dal  
proprio condominio.**

**Interventi risolutivi ed  
economicamente sostenibili.**

- ✓ Certificazione del risparmio energetico
- ✓ Certificazione di merito per le detrazioni fiscali
- ✓ Nessun sostanziale aumento della rata condominiale
- ✓ Garanzia decennale di copertura delle spese di manutenzione ordinaria straordinaria
- ✓ Monitoraggio del risparmio certificato
- ✓ Rivalutazione immobiliare di almeno il 15% del valore iniziale

**Analisi  
energetico-strutturale  
degli edifici esistenti.**

**"Campagna Istituzionale di  
Diagnosi Energetico-Strutturale Gratuita  
dei Condomini esistenti" 2019**

**Anche la diagnosi per il tuo condominio è  
gratuita. Il tuo amministratore può  
contattarci via email: [info@econdominio.eu](mailto:info@econdominio.eu)**

**Per maggiori informazioni:  
[www.econdominio.eu](http://www.econdominio.eu)**